

Große Kreisstadt Horb am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Talberg** (WA) in Horb a.N. - Altheim

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Das letzte Neubaugebiet, das in Altheim Ende der 80-er Jahre erschlossen wurde war Kühlwiesen I. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen wurden alle städtischen Plätze innerhalb kurzer Zeit verkauft, so daß die Stadt seit mehreren Jahren über keine Baugrundstücke im Plangebiet Kühlwiesen I mehr verfügt. Da die Stadt auch in anderen Teilen der Ortslage praktisch keine verfügbaren Baulandreserven besitzt, aber andererseits bereits im Juli 1996 ca. 65 Anfragen nach Einfamilienhausplätzen der Ortsverwaltung vorlagen, besteht in Altheim heute ein dringender Bedarf an Wohnbauland, dem mit der Ausweisung des Neubaugebiets Talberg Rechnung getragen werden soll.

Der Bebauungsplan Talberg geht mit ca. 90 Bauplätzen bzw. ca. 9,0 Ha Fläche (inclusive Grünflächen und ökologischer Ausgleichsflächen) über den z.Z. tatsächlich vorhandenen Bedarf hinaus. Dies ist gerechtfertigt, da

- die Erschließung des Gebiets voraussichtlich in 2 Bauabschnitten (à 60 und à 30 Bauplätzen) erfolgen wird und beide Bauabschnitte aufeinander abzustimmen sind,
- in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung für den Bemessungszeitraum von 10 Jahren ein realistischer Bedarf für Altheim von 15,6 Ha ermittelt wurde und
- die Gesamtfläche eine räumliche Einheit bildet, die in städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Hinsicht eine Gesamtkonzeption erfordert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Der bestehende und wirksame Flächennutzungsplan wird z.Z. grundlegend überarbeitet, u.a. auch im Planbereich, der künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Da die Neuaufstellung des FNP bereits sehr weit fortgeschritten ist (der Satzungsbeschluß ist erfolgt), wurde der neue FNP dem Bebauungsplan zugrundegelegt und im B-Plan entsprechend differenziert. Der Bebauungsplan Talberg ist somit aus dem künftig wirksamen FNP entwickelt.

Festsetzungen des Landschaftsplans stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

6, 7, 8, 9/1, 45/2, 221, 228, 229, 229/1, 545/1, 545/2, 546, 547, 548, 549, 551/1,

551/2, 552/1, 553/1, 553/2, 553/3, 554, 555/1, 555/2, 556/2, 567/1, 567/2, 568, 569/1, 569/2, 569/3, 569/4, 569/5, 570/1, 570/2, 570/3, 571/1, 571/2, 573/1, 573/2, 574/1, 574/2, 575, 576, 576/1, 802, 816, 818, 819, 820/1, 820/2, 821, 822, 823, 824, 826/1, 826/2, 827, 828, 842/1, 842/2, 842/3, 842/4, 842/6, 843, 844, 845, 846, 847/1, 847/2, 848, 849, 850, 851, 852/1, 852/2, 853/1, 853/2, 853/3, 3573.

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgenden Flurstücke:
1, 5, 41, 42/1, 43/1, 44, 45/1, 70/3, 70/9, 70/12, 205, 228/1, 231, 545, 556/1, 817/1, 829, 837/2, 854/1, 3596, 3597.

(Stand: 1.1.1996)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, daß die oben genannte Gesamtkonzeption aufgestellt werden konnte.

Ferner wurden in seinen Geltungsbereich Teile des Plangebiets von Kühlwiesen I aufgenommen, u.a. da

- der im Plangebiet Kühlwiesen I bisher vorgesehene Kinderspielplatz weiter in Richtung Ortskern verlegt werden soll, damit er auch für Kinder von dort besser erreichbar wird und
- die bisher auf Flurstück 816 vorgesehene Bebauung überplant werden soll.

Das zu beplanende Gebiet gliedert sich in einen Kernbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und weitgehend ausgeräumt ist und in verschiedenartige Randzonen, die z.T. ökologisch wertvolle Streuobstbestände aufweisen oder vom Brühlbach durchflossen werden. Weitere Informationen - betreffend die naturräumlichen Strukturen - finden sich in den Bestandsplänen zum Grünordnungsplan.

An Baubestand sind im Gebiet 2 Wohngebäude, 2 Feldscheunen und ein großer Gewölbekeller vorhanden; diese sind in gutem baulichem Zustand. Beide Wohngebäude und die Geschirrhütte auf Flurstück 851 steht z.Z. nicht zur Disposition.

Das Gebiet wird von 2 Feldwegen durchschnitten, deren Anbindung an das innerörtliche Straßennetz gewährleistet bleiben muß.

Ferner wird das Gebiet von zwei 110-kV Leitungen der EVS und einer Wasserhochdruckleitung gequert, die verlegt werden können.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan Talberg greift in den rechtskräftigen B-Plan Kühlwiesen I ein (siehe oben). Dieser tritt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Talberg außer Kraft, ebenso die für diesen Bereich geltende Dachgaubensatzung der Stadt Horb.

Sonstige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen bestehen im Be-

reich des Plangebiets nicht.

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1. Städtebauliche Konzeption:

Das Gebiet wird mit 78 freistehenden Einzelhäusern bebaut. Daneben wird die Möglichkeit zur Errichtung von 2 Reihenhaushausgruppen mit zusammen ca. 12 Wohneinheiten geschaffen. Die Grundstücksgrößen der geplanten, freistehenden Einzelhäuser liegen zwischen 345 und 781 qm, der Durchschnittswert beträgt 541 qm.

Die Verkehrserschließung für das Wohngebiet Talberg erfolgt vorrangig von der Salzstetter Straße aus und zusätzlich über das bestehende Gebiet Kühlwiesen I.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen das Gebiet im Innern aufwerten, von außen seine Einbindung in die Landschaft verbessern und den gesetzlich geforderten Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem - soweit möglich - bewirken.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen im einzelnen:

5.2.1. Bebauung:

Das Neubaugebiet Talberg wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in Altheim bestehen nicht, die Ausweisung der Fläche als "WA" ist unproblematisch. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da das Gebiet sehr groß ist und zusätzlicher Verkehr die Wohnqualität unverhältnismäßig beeinträchtigen würde.

Das Plangebiet soll auf ca. 90 % seiner Fläche mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden, da dies z.Z. die fast ausschließlich nachgefragte Bauform in Altheim ist und im Bereich der steilen Nordhanglagen die Verschattungsprobleme bei diesem Bautyp geringer ausfallen wie bei anderen Bauformen.

In einem kleinen Teilbereich des Plangebiets wurde die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern nicht vorgeschrieben: hier soll es möglich sein, daß bei Bedarf auch andere Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen usw.) errichtet werden können, um diese flächen- und kostensparenden Bauweisen zumindest in einem kleinen Teilbereich zu fördern. Aus diesem Grund wurde hier die abweichende Bauweise a 1 festgesetzt, damit Gebäudelängen über 50 m möglich bleiben und z.B. Reihenhaushausgruppen nicht unsinnig begrenzt werden.

5.2.2. Erschließung:

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über die Salzstetter Straße, da hier ein zügiger Anschluß an das Hauptverkehrsnetz des Ortes gegeben ist. Zusätzlich wird das Plangebiet an Kühlwiesen I angeschlossen; so soll eine gute Vernetzung mit anderen Ortsteilen gewährleistet werden und zugleich die Erreichbarkeit aller Teile des Gebiets sichergestellt sein, wenn eine der beiden Anbindungen blockiert ist.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine - mit einem Gehweg versehene - Hapterschließungsstraße, die die Salzstetter Straße mit dem bestehenden Wohngebiet Kühlwiesen I verbindet. Ferner wird der Kernbereich des Plangebiets mit einer weiteren Parallelstraße aufgeschlossen, die als gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Dieses Netz wird durch weitere kurze Stichstraßen ergänzt.

Zwischen dem alten Plangebiet Kühlwiesen I und Talberg wird ein Anliegerweg mit beschränktem Fahrverkehr ausgewiesen: dieser soll als Gehweg genutzt werden, um so eine zügige Anbindung beider Gebiete an den Ortskern sicherzustellen. Ferner dient er als Zufahrt zu den dort geplanten Einfamilienhäusern.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird im wesentlichen nicht durch das Gebiet geführt, sondern um dieses herumgeleitet, so daß er im Plangebiet keine nennenswerten Störungen verursacht.

Ferner wird das Gebiet durch mehrere Fußwege mit der bestehenden Ortslage und der freien Landschaft verbunden.

Sollte das Plangebiet Talberg eines Tages nach Nordwesten erweitert werden müssen (z.Z. ist dies nicht beabsichtigt), so wäre die Erschließung der Flächen über die 3,00 m breite Straße auf Flurstück 553/1 (vom neuen Ulmenweg zum geplanten Wirtschaftsweg) möglich. Zu diesem Zweck könnte die heute hier vorgesehene Straße im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens auf 4,75 m bzw. 5,50 m verbreitert werden ohne daß private Grundstücksflächen erworben werden müßten: der östlich dieser Straße vorgesehene Verkehrsgrünstreifen mit 4 Pflanzgebieten für Einzelbäume könnte entsprechend umgewidmet werden, er wurde aus diesem Grund ausgewiesen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie der Anschluß des Gebiets an das Abwassernetz des Ortes ist unproblematisch.

5.2.3. Grünordnung / Umweltschutz:

Es wird auf die Begründung zum Grünordnungsplan hingewiesen.

Alle öffentlichen Grünflächen liegen zwischen den Gebieten Kühlwiesen I und Talberg und bilden eine langgestreckte, schmale Grünstäsur, die der räumlichen Gliederung

derung und Aufwertung der Wohnbauflächen dient, den Kaltluftabfluß in die alte Ortslage gewährleistet, einen öffentlichen Fuß- und Anliegerweg aufnimmt und über die das aus Kühlwiesen I kommende Quellwasser in einem offenen Graben abgeleitet wird.

Am östl. Ende der öffentlichen Grünflächen wird ein städtischer Kinderspielplatz angelegt. Dieser wird nicht - wie ursprünglich geplant - im Gebiet Kühlwiesen I errichtet, sondern an der jetzt vorgesehenen Stelle ausgewiesen, damit er auch für Kinder aus der alten, z.T. stark verdichteten Ortslage gut erreichbar ist.

Die festgesetzten privaten Grünflächen, die Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Pflanzgebote und -bindungen sollen das Plangebiet in die Landschaft einbinden, im Innern ansprechend gestalten und den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt sicherstellen.

Für das Gebäude Salzstetter Straße 51 wird künftig kein Baufenster mehr ausgewiesen. Es ist vorgesehen, daß dieses Gebäude langfristig abgebrochen wird, um so den Kaltluftfluß durch die alte Ortslage zu verbessern. Ferner sollen hierdurch der Zufahrtsbereich und die Salzstetter Straße gestalterisch aufgewertet werden, indem der Blick in die Talaue des Brühlbachs und auf den Hangbereich freigegeben wird.

Soweit gefällemäßig möglich, muß das anfallende Dachflächenwasser über offene Gräben abgeführt werden. Hierdurch soll eine unnötige Belastung der städtischen Kläranlage vermieden und der Regenwasserabfluß verzögert werden, so daß der Grundwasserkörper - soweit möglich - angereichert wird.

5.2.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzung von Erdgeschoßfußbodenhöhen ist für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorhandene Topographie, für die Vermeidung von funktional unzureichenden Höhenlagen gegenüber der jeweiligen Nachbarbebauung (Vermeidung von Verschüttungen, überhohen Stützmauern und Abfangungen) und als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die Festsetzung max. zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll im Verbund mit $Z = 1$ eine geschlossene Dachlandschaft entstehen lassen, so daß sich das Baugebiet in die umgebende Landschaft und in das Dorfbild einfügt.

Insbesondere um keine nennenswerten Beeinträchtigungen der relativ kleinen Grundstücke bezügl. Besonnung zu verursachen, werden Garagen außerhalb der Baufenster nur auf den dafür ausgewiesenen, eng begrenzten Flächen zugelassen.

Um in dem relativ großen Plangebiet gleichförmig - monotone Straßenräume zu verhindern, wurden in einzelnen, eng begrenzten Abschnitten Baulinien festgesetzt: diese sollen "Engstellen" definieren und so abwechslungsreiche, prägnante und dorfgerichte Straßenbilder entstehen lassen.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im einzelnen:

Das Plangebiet Talberg schließt an die alte Ortslage von Altheim an, weist eine beachtliche Größe auf und wird einen neuen Ortsrand bilden, der auf längere Zeit Bestand haben soll. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit erhöhtem Standard zu erlassen, um das Plangebiet in die alte Ortslage und die Landschaft einzubinden und um ihm im Innern - trotz seiner Größe - ein ansprechendes Gesamtbild zu geben. Dies betrifft insbesondere die Dachformen, die Firstrichtungen, die Dachneigungen und -deckungen, die Dachaufbauten (Gauben) und die Dacheinschnitte sowie die Fassadengestaltung und deren Farbgebung, Werbeanlagen, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden ferner Festsetzungen bezüglich der unbebauten Flächen, der Stellplätze und der Einfriedungen getroffen (siehe auch Grünordnungsplan). Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0,5 m Höhe sind aus diesem Grund kenntnisgabepflichtig und durch Geländeschnitte nachzuweisen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird festgesetzt, da die sich aus § 37 (1) LBO ergebende Stellplatzdichte (ca. 450 KFZ / 1.000 EW) nicht der tatsächlich vorhandenen KFZ-Dichte im ländlichen Raum entspricht (diese liegt weitaus höher) und die Verdichtung im Plangebiet ein Abstellen der KFZ im erforderlichen Umfang im Straßenraum nicht zuläßt. Da die Allgemeinheit ferner nicht zusätzlich durch den Bau und Unterhalt weiterer öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen belastet werden soll und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken i.d.R. problemlos möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie dargestellt erhöht.

6. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	9,02 Ha	100,0 %
Verkehrsfläche	1,35 Ha	15,0 %
Grünfläche	2,95 Ha	32,7 %
- öffentliche Grünfläche	0,27 Ha	3,0 %
- private Grünfläche für Naturschutz + Landschaftspflege	1,41 Ha	15,6 %
- sonstige private Grünfläche	1,27 Ha	14,1 %
Nettobauland	4,72 Ha	52,3 %
Anzahl der gepl. Ein- und Zweifamilienhäuser:	78 Gebäude	
Anzahl der geplanten Reihenhausgruppen:	2 Gruppen á 6 WE	
voraussichtl. Anzahl der Wohneinheiten (WE):		
78 Gebäude x 1,5 WE/Gebäude =	117 WE	
+ 2 Gebäude á 6 WE =	12 WE	
voraussichtl. Anzahl der Einwohner (EW):		
129 WE x 2,3 EW/WE =	297 EW	

7. Auswirkungen der Planung:

7.1. Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Im Plangebiet liegen keine, nach § 24 a geschützten Biotope.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Folgen findet jedoch ein genereller Eingriff in den Naturhaushalt statt. Dieser ist nach § 8 a BNatSchG zu untersuchen und auszugleichen.

Der zu erwartende Eingriff ist in der Begründung zum Grünordnungsplan erörtert, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im eigentlichen Grünordnungsplan dargestellt. Der Grünordnungsplan ist Teil des Bebauungsplans Talberg, auf ihn wird verwiesen.

Wie aus der Begründung zum Grünordnungsplan hervorgeht, ist der nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz geforderte Ausgleich der Eingriffe mit den jetzt geplanten Maßnahmen zu ca. 70 % möglich. Ein weitergehender Ausgleich wäre möglich,

wenn zusätzliche Flächen erworben würden. Da die meisten, im unmittelbaren Umfeld zum B-Plan gelegenen Grundstücke ökologisch hochwertige Streuobstbestände oder Feuchtwiesen aufweisen (also nur noch bedingt verbessert werden können), ist deren Erwerb zur Umsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen - auch in Anbetracht der damit verbundenen Kosten - nicht sinnvoll.

Die Alternative hierzu - der Verzicht auf einen Teil der geplanten Bebauung und die Nutzung dieser Flächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen - scheidet jedoch aus, da alle jetzt ausgewiesenen Bauflächen aus der Sicht der Stadt benötigt werden (siehe oben) und andere Standorte für Neubaugebiete im Umfeld von Altheim nur noch begrenzt vorhanden sind.

Somit können z.Z. ca. 30 % der Eingriffe nicht ausgeglichen werden.

Da die Stadt neben der Beachtung ökologischer Aspekte auch den vorhandenen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu angemessenen Grundstückspreisen befriedigen muß, muß nach Abwägung aller Aspekte das verbleibende Restdefizit in diesem speziellen Fall hingenommen werden.

8. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

9. Zeitliche Verwirklichung:

Der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans soll nach dessen Inkrafttreten zügig verwirklicht werden.

Aufgestellt: Honhardt, den 04.11.1996

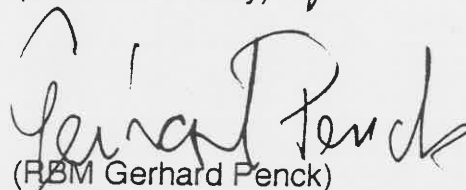
Ergänzt: Honhardt, den 07.04.1997

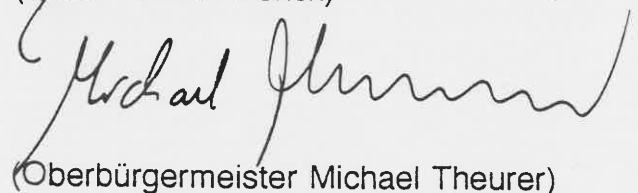
Planungsbüro:

Anerkannt: Horb a.N., den
Stadtplanungs-+ Hochbauamt:

Anerkannt: Horb a.N., den
Bürgermeisteramt:


(RBM Armin May)


(RBM Gerhard Penck)


(Oberbürgermeister Michael Theurer)