

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gries III" in Horb a.N. - Bildechingen (Flst. Nr. 4155)

BEGRÜNDUNG

1. Bestehende Situation

Der Bebauungsplan "Gries III" in Horb am Neckar - Bildechingen ist seit 03.11.1992 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich eine durch Baugrenzen festgesetzte Bebauung vor. Als Art der Nutzung ist Mischgebiet (MI) festgelegt. An der Südgrenze des zu ändernden Bereiches ist ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Abtrennung des Mischgebietes vom angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Änderungsbereich wurden bisher keine Gebäude errichtet. Das Grundstück befindet sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes in städtischem Besitz. Eine Vermarktung für gewerbliche Nutzung, die dem Charakter des Mischgebietes entspräche, war in den vergangenen Jahren nicht möglich. Östlich, südlich und westlich des Flst. 4155 befinden sich Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung, nördlich angrenzend ein Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung. Das vorhandene Pflanzgebot wurde bisher nicht umgesetzt.

2. Planungsabsicht und Planungsmassnahmen

Aufgrund der seit Planaufstellung verwirklichten Bauvorhaben in der Umgebung und der geänderten Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches soll nun der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert wird. Hierdurch wird auch erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung besser und verträglicher in die bestehende Umgebung eingliedert.

Aufgrund der großen Grundstückstiefe bedingt dies eine zusätzliche Erschließung, die im nördlichen Bereich in Form eines verkehrsberuhigten Weges mit 4,0m Breite ebenfalls bauleitplanerisch festgelegt wird. Dieser Weg dient auch der Erschliessung des rückwärtigen Teiles des Flst. 4154 welches ausserhalb des Änderungsbereiches liegt.

Das Baufenster wird zugunsten einer Bebauung mit 2 Doppelhäusern mit der Firstrichtung senkrecht zur Erschließungsstraße abgeändert werden. Das Mass (GFZ/GRZ/Geschossigkeit) der Nutzung wird auf die Werte des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes festgelegt. Ebenso wird die Form der Bebauung in offener Bauweise als Doppelhäuser übernommen.

Das Pflanzgebot, das bisher an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen war, wird an die nördliche Grundstücksgrenze zur Abgrenzung von dem dort vorhandenen Mischgebiet verlegt.

Die Textlichen Festsetzungen im Bereich der Änderung werden dahingehend ergänzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß den Richtlinien des Umwelt- und Verkehrsministeriums wiederzuverwenden oder zu versickern ist.

Weitere Änderungen des Planteiles bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

3. Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung

Auf eine weitergehende Untersuchung der Eingriffe in ökologischer Hinsicht kann verzichtet werden, da der größtmögliche Eingriff durch die überbaubare Grundstücksfläche nach der Änderung geringer sein wird als zuvor. Das im bestehenden Rechtsplan festgesetzte Pflanzgebot wird an anderer Stelle im Bereich der Änderung in ähnlichem Umfang umgesetzt werden.

Die zu erwartenden Emissionen eines allgemeinen Wohngebietes sind geringer als die eines Mischgebietes anzusetzen. Eine genauere Untersuchung wird daher nicht vorgenommen.

Konflikte durch Immissionen aus dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind aufgrund der dazwischenliegenden Pufferbebauung des Mischgebietes und der bereits gemachten Erfahrungen der umliegenden Wohnbebauung nicht zu befürchten.

Zur Verbesserung des Wasser- und Bodenschutzes wird die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bzw. die Nutzung des Wassers durch Zisternen vorgeschrieben.

Ein weitergehender Ausgleich des Eingriffes wird aufgrund des vorgenannten nicht vorgenommen.

4. Städtebauliche Bewertung

In städtebaulicher Hinsicht bestehen zu dieser Änderung keine Bedenken. Die Bebauung wird sich durch weitgehende Übernahme der Festsetzungen aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet gut in die Umgebung einfügen.

5. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Änderungsverfahrens und der notwendigen zusätzlichen Erschließung werden durch den Erlös beim Verkauf der Baugrundstücke gedeckt werden.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 10.02.2004
Fachbereich Stadtentwicklung

Anerkannt:
Horb a.N., den 10.02.2004
Bürgermeisteramt



Penck



Klein



Theurer, Oberbürgermeister