4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlacker" in Horb a.N. – Dettingen

BEGRÜNDUNG

Bestand

Der Bebauungsplan "Mühlacker" in Horb am Neckar - Dettingen ist seit dem 05.11.1996 rechtsverbindlich und wurde zuletzt am 05.10.2010 in Bezug auf die Festsetzung von Firstrichtungen geändert. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine durch Baugrenzen und Nutzungsschablonen definierte ein- bis zweigeschossige allgemeine Wohnbebauung vor in Form eines allgemeinen Wohngebietes vor. Zunächst wurden in einem ersten Bauabschnitt nur Bauplätze entlang der das Gebiet querende Straße „Mühlacker" erschlossen. Diese Bauplätze sind nun überwiegend bebaut. Die Straßen „Hinter der Kirche" und „Hauweg" (im Bebauungsplan zunächst als „Hochweg" bezeichnet) sind noch nicht erstellt und stehen nun zur Erschließung an.

Planungsanlass

Aufgrund der seit Aufstellung des Bebauungsplanes geänderten Nachfragestruktur soll nun der Bebauungsplan insbesondere in dem noch nicht erschlossenen Bereich angepasst werden. Mit der Änderung soll eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht und die Aufsiedlung bereits überplanter Innenbereichsflächen vorangetrieben werden.

Planungsinhalt

Der Bebauungsplan "Mühlacker" wird in folgenden Punkten geändert:

Für den gesamten Geltungsbereich durch Deckblatt auf die Nutzungsschablonen:

- Die bisher maximal zulässige Traufhöhe in den Nutzungsschablonen N1 und N2 wird von 3,50m auf 3,85m erhöht um dem durch zeitgemäße Wärmedämmsysteme stärkeren Dachaufbau Rechnung zu tragen. Dies stellt auch eine Anpassung an die in neueren Baugebieten übliche Maße dar.
- Die Nutzungsschablone N3 wird in Bezug auf die Geschossigkeit angepasst und eine allgemein zulässige Zweigeschossigkeit anstatt einer zwingenden zu ermöglichen. Dies gestattet eine flexiblere Bebauung mit verschiedenen Gebäudetypen.

Für einen Teilbereich des Grundstückes Flst. Nr. 1815 durch Deckblatt im Planteil:

- Das Leitungsrecht 4 zugunsten der Stadt Horb a.N. wird von bisher 7,50m auf 5,00m entlang der südlichen Grundstücksgrenze reduziert, da der tatsächlich erwartete Flächenbedarf zur Leitungsführung technisch konkretisiert werden konnte.

Für den Bereich der Bauplätze entlang der Straße „Hinter der Kirche" und der Straße „Hauweg":

- Die bisher auf Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau optimierten Baufenster werden in ihrer Lage überarbeitet und neu zusammengefasst um eine sinnvolle Aufteilung für Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser zu erhalten. Dabei werden für eine flexiblere Bebauung vorhandene Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, da diese im Bereich des Einfamilienhausbaues städtebaulich ohnehin kaum erkennbar wären.
- Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen werden die Baufenster östlich der Straße „Hauweg" mit der Nutzungsschablone N3 (II-geschossig), und die restlichen Baufenster mit der Nutzungsschablone N1 (I-geschossig) ausgewiesen. Für die einzelnen Baukörper wird jeweils eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) neu festgesetzt. Durch diese Anpassung wird eine flexible Bebauung ermöglicht ohne die grundsätzliche städtebauliche Struktur im Baugebiet „Mühlacker" zu verändern.
- Auf eine Festsetzung von Firstrichtungen bei Garagen wird verzichtet. Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind im Planteil für jedes Baufenster eingetragen. Von diesen kann gemäß den textlichen Festsetzungen abgewichen werden.
- Auf die entlang der Straße „Hauweg" vorgesehenen öffentlichen Parkplätze wird verzichtet, da aufgrund der entfallenden Geschosswohnungsbauten mit weniger Parkdruck zu rechnen ist. Es wird erwartet, dass die notwendigen Stellplätze jeweils auf eigenem Grundstück erstellt werden.
- Die Ausformung der Verkehrsfläche wird geringfügig der überarbeiteten Ausbauplanung angepasst. Die nicht mehr als Verkehrsflächen notwendigen Bereiche werden den benachbarten Bauplätzen zugeschlagen.
- Die Standorte der Pflanzgebote zugunsten von Einzelbäumen werden in Ihrer Lage der neuen Baufensteraufteilung angepasst. Um eine gerechte und gleichmäßige Belastung der einzelnen Bauplätze mit Pflanzgeboten zu erreichen, sind soweit dies räumlich möglich ist jeweils 2 Pflanzgebote vorgesehen.
- Aufgrund der topographischen Lage sind verschiedene Bauplätze nur erschwert an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Daher werden zusätzliche Leitungsrechte zugunsten der Bauplätze „Mühlacker 36" und „Zollernstraße 20" ausgewiesen.

Weitere Änderungen sind im Planteil nicht vorgesehen. Das Deckblatt stellt ansonsten die bereits bestehenden Festsetzungen dar.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden – abgesehen von den Nutzungsschablonen - nicht geändert oder ergänzt.

<u>Städtebauliche Auswirkungen</u>

In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Die Anpassung der Planung ermöglicht es der geänderten Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen. Auswirkungen auf Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da Art und Maß des Eingriffes nicht verändert werden. Insgesamt wird grundsätzlich am städtebaulichen Konzept und den geplanten Erschließungsanlagen festgehalten. Aufgrund der erwarteten Errichtung von freistehen den Einfamilienhäusern ist jedoch mit einer geringeren Siedlungs- bzw. Einwohnerdichte zu rechnen.

Verfahren

Die Voraussetzung zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Es handelt sich um eine Innenbereichsentwicklung in einem bereits vollständig überplanten Bereich. Der Änderungsbereich ist zudem vollständig von Siedlungsfläche umgeben. Die Grundfläche im Änderungsbereich umfasst weniger als 20.000 qm. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden. Die Öffentlichkeit wurde über die Änderung der Planung informiert.

Die Kosten des Änderungsverfahrens sowie die Erschließungskosten werden durch die Grundstückserlöse getragen. Es ist beabsichtigt, den Änderungsbereich in mehreren Abschnitten bedarfsgerecht zu erschließen.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 02.11.2010
Fachbereich Stadtentwicklung

Penck Klein

Anerkannt:
Horb a.N., den 02.11.2010
Bürgermeisteramt

Rosenberger, Oberbürgermeister