AZ: FB 3 - 621.41 - Lm

HORB am Neckar

6. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlacker“
in Horb a.N. – Dettingen

BEGRÜNDUNG

Bestand:
Der Bebauungsplan „Mühlacker“ in Horb a.N. - Dettingen, ist seit 05.11.1996 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 5 Mal in Teilbereichen geändert.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha und weist allgemeine Wohnbauflächen (WA) aus. In Teilbereiche wurden öffentliche sowie private Grünflächen ausgewiesen.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 184/1, Gemarkung Horb a.N.-Dettingen. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Einzelbäume, Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und Flächen mit Pflanzgeboten für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf.

Planungsanlass:
Im Rahmen einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung zu Bauland soll die private Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll im Nordwesten ein Einfamilienhaus und im Südosten ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden.

Planungsinhalt:
Um das Grundstück bebauen zu können, muss die „private Grünfläche“ in Teilbereichen in ein „allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Die bisher innerhalb des Bebauungsplans bereits festgesetzte Nutzungsschablone N3 wird dazu übernommen. Um eine Bebauung zu ermöglichen wird ein Baufenster festgesetzt. Auch ein Tiefgaragenbaufenster wird analog zu einigen Bauplätzen im Bebauungsplan, festgesetzt. Die Pflanzgebotsfläche wird von aktuell ca. 697 m² auf ca. 635 m² festgesetzt. Von aktuell 7 Pflanzgeboten für Einzelbäume, werden in der Änderung wieder 6 Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Von aktuell 7 Erhaltungsgeboten für Einzelbäume, werden 2 wieder festgesetzt. Von aktuell ca. 2.000 m² private Grünfläche, werden wieder ca. 800 m² private Grünfläche festgesetzt. Die neu geplante Wohnbaufläche umfasst eine Größe von ca. 1.200 m². Es entsteht ein Bauplatz, welcher sinnvoll bebaut werden kann.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Deckblatt im Planteil geändert:
Der Bebauungsplan „Mühlacker“ soll nun dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich ein Bauplatz mit einem Baufenster sowie Tiefgaragenbaufenster ausgewiesen wird.

Folgende Änderungen sind daher geplant:

a) Änderung der Nutzung der „privaten Grünfläche“ in „allgemeines Wohngebiet“ in Teilbereichen,
b) Festlegung eines Baufensters sowie Tiefgaragenbaufensters,
c) Ausweisung der Nutzungsschablone N3,
d) Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten,
e) Änderung der Pflanzgebotsfläche,
f) Änderung der Pflanzgebote für Einzelbäume,
g) Änderung der Erhaltungsgebote für Einzelbäume.

Städtebauliche Auswirkungen:
Durch die Änderung des Grundstücks Flst.-Nr. 184/1, Gemarkung Horb a.N. - Dettingen, in eine künftige Wohnbaunutzung wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Durch die Lage des Änderungsbereiches im Plangebiet und die Nähe zur Bestandsbebauung ist durch die festgesetzte Vollgeschosszahl von II von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich an den Festsetzungen der Umgebung. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

Kosten:
Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragssteller getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Verfahren:
Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und liegt mit Datum vom 07.10.2019 bei. Dieser kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird: Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.
Auf Grund gesetzlicher Vorgaben durch das Bundesnaturschutzgesetz wird keine zusätzliche textliche Festsetzung im Rahmen des Änderungsverfahrens im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger Öffentlicher Belange werden über die Änderung der Planung informiert. Der Ortschaftsrat Dettingen hat in seiner Sitzung am xxx der Einleitung des Verfahrens zugestimmt.

Aufgestellt, Horb a.N. den 20.02.2020
Fachbereich Stadtentwicklung

Katrin Edinger

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 29.07.2020

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT FB 3 HORB AM NECKAR