

Bebauungsplan „Weiherplatz“ in Horb a.N. - Nordstetten

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge des geplanten Ausbaues der Empfinger Strasse soll das Plangebiet einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Horb und sollen einer angemessenen Wohnbaunutzung durch Kaufinteressenten zugeführt werden. Eine entsprechende Nachfrage die nicht anderweitig gedeckt werden kann ist im Bereich der Ortschaft Nordstetten vorhanden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Mischgebietsfläche und als Grünfläche (öffentliches grün) aus. Der Bebauungsplan weist Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ergänzende öffentliche Grünflächen aus. Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Weiherplatz“ im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird in dessen nächsten Fortschreibung vorgenommen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 1

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 120 (Empfinger Strasse), 554/1 (Hungerbrunnenweg, landwirtschaftlicher Weg), 13/1 (landwirtschaftlicher Weg)

Der Bebauungsplan schließt sich südlich an die gewachsene Gemengelage der Ortschaft Nordstetten an. Die Fläche umfasst im Wesentlichen fast ebene Wiesengrundstücke die am Rande bzw. außerhalb des Plangebietes mit Bäumen und Hecken umstanden sind. Die zur Erschließung dienende Empfinger Strasse ist im Planbereich bereits einseitig bebaut, im weiteren Verlauf auch beidseitig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich ehemals ein Teich, der im Rahmen der Flurbereinigung Anfang der 1970er Jahre verfüllt wurde. Der Teich entstand nach Abbau von Lehm durch eine ehemals benachbarte Ziegelei durch einfließendes Oberflächenwasser welches aufgrund des stark lehmhaltigen Bodens nicht abfließen konnte. Die grundsätzliche Tragfähigkeit des Untergrundes wurde durch ein geologisches Gutachten nachgewiesen. Hierbei wurde auch festgestellt, dass das Gelände nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet ist und dass das Füllmaterial nicht altlastenverdächtig ist.

4. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll Wohnbauland für Einfamilienhäuser erschlossen werden. Das Gebiet wird mit 5 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Die äußere und innere Erschließung der Bauplätze erfolgt direkt über die „Empfinger Strasse“

Bestehende Bäume und Hecken sollen soweit möglich erhalten werden. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Erhaltungsgebote sollen mittelfristig die Einbindung in die Landschaft sicherstellen, das Gebiet im Innern aufwerten und dazu beitragen, dass der gesetzlichen Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem soweit möglich erreicht wird.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Emissionen gehen lediglich von der Empfinger Strasse aus. Diese ist unmittelbar neben dem Plangebiet bereits beidseitig bebaut. Von dort sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bekannt. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch das Plangebiet nicht wesentlich durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird.

5.2. Umweltverträglichkeit (gemäss § 2a BauGB)

Gemäss BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) als Teil zu dieser Begründung gefordert. Die Ergebnisse des Berichtes sind als separater Teil der Begründung dargestellt.

5.3. Eingriffs- Ausgleichs Bilanzierung (gemäss § 1a BauGB)

5.3.1. Arten – und Biotopschutz

Durch die geplante Bebauung wird im Wesentlichen durch die ausgewiesenen Baufenster in eine vorhandene Grünfläche (Wiese) eingegriffen. Die dort vorhandenen Arten und Lebensräume werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. Die südlich angrenzenden Hecken und Bäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Zur Minimierung des Eingriffes werden Pflanzgebote und Pflanzeralternativen festgesetzt sowie durch die örtlichen Bauvorschriften Auflagen zur Anlage der Außenbereichsflächen gemacht. Hierdurch soll ein angemessener Ausgleich erreicht werden.

Die derzeit noch vorhandenen Reste der Allee entlang der Empfinger Strasse werden im Zuge des Ausbaues der Empfinger Strasse entfernt. Diese Maßnahme ist nicht Teil des Bebauungsplanes Weiherplatz.

5.3.2. Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Der ehemals im Geltungsbereich gelegene Teich wurde bereits Anfang der 1970er verfüllt.

Die Grundwasserneubildung wird durch zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Bauplätze verringert. Eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers im oder angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund des stark lehmhaltigen anstehenden Bodens nicht möglich. Ein entsprechender Nachweis wurde durch einen geotechnischen Bericht erbracht.

Um das anfallende Oberflächenwasser zu minimieren sind wasserdurchlässige Beläge für die befestigten Außenanlagen festgesetzt. Um das verbleibende Oberflächenwasser schadlos dem vorhandenen Mischwasserkanal zuführen zu können ist die Anlage von Zisternen mit begrenztem Abfluss in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

5.3.3. Boden

Durch die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche durch Überbauung beeinträchtigt. Ein Großteil des vorhandenen Bodens ist durch die Verfüllung des vormaligen Teiches entstanden. Die Qualität des Bodens und dessen Sickerfähigkeit wurde durch Schurferkundung ermittelt. Eine Minimierung des Eingriffes im Bereich der Überbauung erscheint nicht möglich. Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub durch die Einbringung in eine Erdaushubbörse wiederzuverwenden. Ein vollständiger Ausgleich kann nicht vorgenommen werden.

5.3.4. Klima

Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung der Bebauung sind keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation zu befürchten. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

5.3.5. Erholungsfunktion- und Landschaftsbild

Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Zugänglichkeit der freien Landschaft für die Bewohner bleibt durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Wege voll erhalten. Der Siedlungsbereich wird durch die bereits einseitig vorhandene Bebauung entlang der Empfänger Strasse nicht wesentlich vergrößert und schließt eine vorhandene Baulücke. Der neu geschaffene südliche Ortsrand wird durch die südlich des Plangebiets vorhandene Hecke angemessen eingegrünt.

5.3.6. Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Wiese / Freifläche	3.745 qm	801 qm
davon Löschbehälter	135 qm	135 qm
Bauplätze	0 qm	2.612 qm
davon überbaut (GRZ 0,4)	0 qm	1.045 qm
davon Hausgarten	0 qm	1.567 qm
Erschließung	565 qm	897 qm
Summe (= Geltungsbereich)	4.310 qm	4.310 qm

Hinweis: nicht eingerechnet ist die Straßenfläche der Empfänger Strasse

5.3.7. Zusammenfassung

Aufgrund des im Ganzen geringen Eingriffes, der ausschließlich auf bestehende Erschließungsflächen zurückgreift und Siedlungsdruck auf andere, weitaus problematischere Außenbereichsflächen minimiert, wird auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

5.4. Fauna-Flora-Habitat Richtlinie

Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen FFH-Gebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

5.5. Geschützte Biotope gemäss § 24a NatSchG

Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen § 24a-Biotope. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

6. Städtebauliche Kenndaten

Bauplätze: 5

Wohneinheiten: ca. 7-8

	qm	%
Wiese / Freifläche (öffentlich)	867 qm	20 %
Bauplätze	2.536 qm	59 %
davon überbaut (GRZ 0,4)	1.014 qm	23 %
davon Hausgarten	1.522 qm	35 %
Erschliessung	907 qm	21 %
Summe (= Geltungsbereich)	4.310 qm	100 %

Hinweis: nicht eingerechnet ist die Straßenfläche der Empfänger Strasse

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht geplant.

8. Kosten

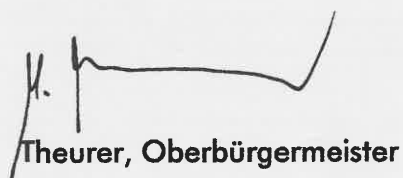
Die Kosten des Bebauungsplanes sollen gemäss Horber Modell durch die späteren Grundstückserlöse gedeckt werden.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 17.11.2005
Fachbereich Stadtentwicklung

Anerkannt:
Horb a.N., den 15.02.2006
Bürgermeisteramt


Penck


Klein


Theurer, Oberbürgermeister

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht, Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, 31.08.2005
- Umweltbericht, Fachbereich Stadtentwicklung, 13.10.2005