1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Johanniterhalle“ Horb a.N. - Rexingen

BEGRÜNDUNG

Bestand

Der Bebauungsplan "An der Johanniterhalle" in Horb am Neckar - Rexingen ist seit dem 30.04.1996 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine durch Baugrenzen und Nutzungsschablonen definierte ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Dorfgebietes (MD) sowie Gemeindebedarfsflächen vor. Im Bestand ist insbesondere Bebauung im Bereich der Schöllerstraße 10-18 (im Plan „Am Lochbrunnen“), die Turn und Festhalle „Johanniterhalle“ und ein Spiel-, Fest- und Bolzplatz dargestellt. Die geplanten Bauflächen im westlichen Teil des Plangebietes sollen durch die Verlängerung einer bestehenden Straße erschlossen werden.

Planungsanlass

Die geplanten Bauflächen westlich der Gebäude Schöllerstraße 10 und 10/1 wurden seit Planaufstellung nicht erschlossen, da sich eine Vermarktung der entstehenden Bauplätze als schwierig darstellte. Mittlerweile hat sich die Nachfragesituation geändert und eine Teilerschließung erscheint möglich. Manche Festsetzungen des ursprünglichen Plankonzeptes sind jedoch nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht den nachgefragten Bauwünschen. Daher wird der Bebauungsplan insbesondere im Bereich der textlichen Festsetzungen angepasst.

Planungsinhalt

Der Bebauungsplan "An der Johanniterhalle" in Horb am Neckar - Rexingen wird in folgenden Punkten geändert:

- Im Bestreben energiesparendes Bauen zu erleichtern und den Zielen des gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes gerecht zu werden, wird der Bebauungsplan angepasst. Durch die bedarfsweise mögliche Drehung der Firstausrichtung kann das Gebäude - je nach Konzept - optimal an der vorhandenen solaren Einstrahlung ausgerichtet werden. Zusätzlich werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen angepasst, um die notwendigen Wand- und Deckenaufbauten hinsichtlich einer optimalen Wärmedämmung zu ermöglichen. Obwohl ohnehin zulässig, werden zudem Solaranlagen als Dachaufbauten explizit erlaubt.

- Im ursprünglichen Plankonzept des Bebauungsplanes wurde durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ein relativ enger Rahmen für die Gestaltung baulicher Anlagen vorgegeben. Da dies in einem Bereich, der durch verschiedenartige Gebäude (alte Hofstellen, Johanniterhalle, Neubauten) ohnehin heterogen vorgeprägt ist, städtebaulich nicht unbedingt notwendig erscheint, werden die Festsetzungen gelockert.

    - Neben Satteldächern sind auch Pultdächer in einer größeren Dachneigungsbandbreite zulässig. Dies kommt insbesondere den Wunsch nach individuellen Bauformen nach. Die Trauf- und Firsthöhen von Pultdächern werden sinngemäß ergänzt.
    - Die Überbauung der straßenseitigen Baugrenze wird möglich. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung des Grundstückes außerhalb eines Mindestabstandes zur Erschließungsstraße.
    - Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann unterschritten werden. Hierdurch wird eine flexible Anpassung an den tatsächlichen Geländeverlauf ermöglicht ohne dabei die zulässige Maximalhöhe von Gebäuden zu verändern.
    - Die Festsetzungen zur Dacheindeckung werden hinsichtlich der Farbgebung gelockert und gleichzeitig um die Zulässigkeit von ökologisch sinnvollen Dachbegrünungen ergänzt.
    - Die umfangreichen Festsetzungen zur Fassaden- und Gebäudegestaltung werden stark vereinfacht und auf die Ablehnung von nicht ortsüblichen Fassadenelementen reduziert.

Weitere Änderungen insbesondere in Bezug auf Art und Maß der Nutzung sind nicht vorgesehen.

<u>Umweltverträglichkeit und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</u>
Die dargestellte Änderung entfaltet keine Auswirkungen auf Schutzgüter, da sie Art und Maß der Nutzung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine weitere Überprüfung des Eingriffes und auf einen entsprechenden Ausgleich wird aufgrund der Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB verzichtet.

<u>Städtebauliche Auswirkungen</u>
In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Die Anpassung der Festsetzungen ermöglicht es, eine zeitgemäße und wirtschaftliche Erschließung zur Arrondierung der Ortschaft Rexingen durchzuführen. Dabei wird kein neues Bauland in Anspruch genommen sondern auf bereits überplante Flächen zurückgegriffen.

<u>Verfahren</u>
Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind kann der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden. Die betroffene Öffentlichkeit wurde über die Änderung der Planung informiert.

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt die Stadt.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 18.11.2011
Fachbereich Stadtentwicklung

Penck Klein

Ausgefertigt:
Horb a.N., den 15.02.2012
Bürgermeisteramt

GROSSE KREISSTADT FB 3 HORB AM NECKAR

Rosenberger, Oberbürgermeister