Große Kreisstadt Horb am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "An der Johanniterhalle" in Horb a.N. - Rexingen

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Der Bereich um die Johanniterhalle ist weitestgehend bebaut und gehört zur alten Ortslage von Rexingen. Seine Struktur entstand durch die dorfübliche Mischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Handwerk, wobei die Wohnnutzung im Umfeld der Johanniterhalle heute deutlich überwiegt.

Ferner findet sich hier die Turn- und Festhalle des Ortes, der Festplatz für die örtlichen Vereine (in der festfreien Zeit dient er der Dorfjugend als Bolzplatz), der Kindergarten und die Kirche St. Johannes.

Da sich die bauliche Entwicklung Rexingens bis Mitte der 80-er Jahre auf die Neubaugebiete am Ortsrand konzentrierte, wurde im Ortskern bis dahin kaum investiert, mit der Folge, daß die Bausubstanz hier immer schlechter wurde, junge Familien in die Neubaugebiete zogen und der Anteil ausländischer Mitbürger im Ortskern sprunghaft anstieg.

Während die anderen Bereiche des Ortskerns seit Mitte der 80-er Jahre eine Aufwertung erfuhren, stehen im Planbereich heute Gebäudeteile leer, sind unzureichend genutzt oder befinden sich in desolatem Zustand.

Da andererseits seit mehreren Jahren in Rexingen keine städtischen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und die Ausweisung von weiteren Neubaugebieten am Ortsrand schwierig ist, verfolgt die Stadt mit dem Bebauungsplan "An der Johanniterhalle" folgende Ziele:

- Neubebauung einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Deckung des vordringlichen Bedarfs an entsprechendem Wohnraum,
- Aufwertung des gesamten Umfelds um die Johanniterhalle durch die genannte Neubebauung und durch entsprechende Festsetzungen im Bereich der bestehenden Bausubstanz,
- Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen im Planbereich durch geeignete Festsetzungen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan (LP):

Der bestehende und wirksame Flächennutzungsplan wird z.Z. grundlegend überarbeitet, u.a. auch im Planbereich.

Im noch wirksamen FNP ist die Planfläche als "Gemeinbedarfsfläche Versammlungshalle", "Wohnbaufläche" und als "Außenbereich" ausgewiesen. Da dies jedoch nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht (die "Gemeinbedarfsfläche" wird auch als Fest- und Bolzplatz genutzt, in der ausgewiesenen "Wohnbaufläche" befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und die als "Außenbereich" ausgewiesene Fläche ist seit langem bebaut), wird der neue FNP

im Planbereich eine "Gemeinbedarfsfläche Kulturelle Einrichtungen" ausweisen und die gesamte übrige Fläche als "Gemischte Baufläche" festsetzen.

Da die Neuaufstellung des FNP bereits sehr weit fortgeschritten ist (als nächster Schritt steht der Satzungsbeschluß an), werden die neuen Festsetzungen des künftigen FNP in den B-Plan übernommen und weiter differenziert.

Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Abweichend vom neuen FNP wird der westliche Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (Begründung siehe unter 5.2.).

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich im Einzelnen aus den Planunterlagen. Dieser wurde so abgegrenzt, daß die unter 1. aufgeführten Ziele realisierbar sind. Darüber hinaus wurden keine weiteren Flächen in seinen Geltungsbereich einbezogen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans liegt der seit 22.3.1976 rechtskräftige Bebauungsplan "Johanniterhof". Sein Geltungsbereich umfaßt lediglich die im neuen Plan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche sowie Teile der Schöllerstraße bzw. der künftig "Am Lochbrunnen" genannten Stichstraße und wird daher mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans vollständig aufgehoben.

Die nordöstliche Grenze des alten B-Plans "Johanniterhof" greift in einzelnen Teilbereichen um wenige Meter über den neuen Plan hinaus: während der Geltungsbereich des alten Plans nur z.T. den Grundstücksgrenzen folgt, orientiert sich der neue Plan hier ausschließlich an diesen Grenzen, so daß sein Geltungsbereich nun eindeutig ist.

Sonstige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen (z.B. die Dachgaubensatzung der Stadt Horb) bestehen im Bereich des B-Plans "An der Johanniterhalle" nicht.

Der Planbereich liegt vollständig in der Zone III eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1. Städtebauliche Konzeption:

- die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der K 4779 (Freudenstädter Straße) über die Schöllerstraße.
- Die innere Erschließung erfolgt über eine einzige Stichstraße (künftig "Am Lochbrunnen" genannt), die mit einer Wendeschleife endet. Über diese Straße können alle bebaubaren Flächen erschlossen werden. Von der Wendeschleife führen Feldwege zu den hinter der Bebauung liegenden landwirtschaftlichen Flächen, so daß auch deren Erschließung gesichert ist.
- Der Bebauungsplan gliedert sich im Wesentlichen in eine Gemeinbedarfsfläche (Turn-+ Festhalle), in eine öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz, Bolz- und Festplatz) in ein Allgemeines Wohngebiet, in ein Dorfgebiet und in eine Maßnahme A für Naturschutz und Landschaftspflege (Obstbaumwiese). Diese Gebiete bzw. Flächen und Maßnahmen wurden untereinander und gegen die angrenzenden Gebiete außerhalb des Planbiets so abgegrenzt und festgesetzt, daß einerseits eine sinnvolle Nutzung der einzelnen Grundstücke ermöglicht wird und andererseits die gegenseitigen Beeinträchtigungen auf ein vertretbares Minimum reduziert werden.
- Der bestehende Bachlauf wird in seiner unteren (renaturierten) Hälfte nicht verändert, in seiner oberen Hälfte aber geringfügig verlegt, eingetieft und naturnah ausgebaut. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits erteilt.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen das Plangebiet in die Landschaft einbinden, im Innern ansprechend gestalten und den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt sicherstellen.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen im Einzelnen:

- im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche "Turn-+ Festhalle" sowie eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zeckbestimmung "Kinderspielplatz, Bolz- und Festplatz" festgesetzt. Hierzu die folgenden Ausführungen:

- der Festplatz (Rasenfläche) besteht, wird regelmäßig genutzt und soll hier erhalten werden, da

  -- innerhalb der Ortslage keine weiteren ebenen Flächen vorhanden sind,
  -- die Stadt außerhalb der Ortslage keine anderen, geeigneten Flächen besitzt,
  -- die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehende Turn- und Festhalle für Veranstaltungen große infrastrukturelle Vorteile bietet (Sanitäranlagen, Küche ect.),
  -- der best. Festplatz durch seine zentrale, innerörtliche Lage für die Rexinger Bevölkerung fußläufig erreichbar ist und so problematischer

KFZ-Verkehr (Stellplatzproblematik, verminderte Fahrtüchtigkeit durch Alkoholkonsum) weitgehend vermieden werden kann,
-- die Freifläche in der festfreien Zeit als Bolzplatz genutzt werden kann und dieser ebenfalls zentral gelegen sein sollte (siehe unten) und
-- die Freifläche die enge Ortslage funktional und gestalterisch aufwertet.

Den genannten Argumenten steht entgegen, daß die Festplatznutzung zu Nachteilen für die Anwohner führt (insbesondere in Form von Lärmimmissionen und parkenden PKW's). Aus diesem Grund wurde die Festplatznutzung nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange auf 12 Tage im Jahr begrenzt.

- der bestehende Festplatz wird seit Jahren in der festfreien Zeit von der Dorfjugend als Bolzplatz genutzt. Da es sich innerhalb der Ortslage (siehe oben) um die einzige ebene Fläche handelt und der Platz zentral gelegen ist, besitzt er wichtige soziale Funktionen für die Dorfjugend und insbesondere für die Begegnung und die Förderung des Verständnisses zwischen deutschen und ausländischen Jugendlichen (sehr hoher Ausländeranteil im Ortskern).
  Dem steht entgegen, daß von dem Platz Beeinträchtigungen (Lärmbelästigungen) auf die benachbarte Bebauung ausgehen.
  Da der Bolzplatz jedoch eine große Bedeutung für die Dorfjugend besitzt und sich seine Nutzung auf die Tageszeit beschränkt (die Fläche soll nachts nicht beleuchtet werden), wird nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange die Nutzung "öffentliche Grünfläche Bolzplatz" festgesetzt.

- die Turn-+ Festhalle ist vorhanden und wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Für sie gilt das zum Festplatz gesagte sinngemäß, wobei eine Nutzungsbeschränkung hier nicht festgesetzt wird, da die Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft durch die abschirmende Wirkung der Halle hier erheblich geringer sind.

- Der festgesetzte Kinderspielplatz dient dem Plangebiet und großen Teilen des Ortskerns. Bedingt durch die engen baulichen Verhältnisse in der alten Ortslage ist der dringend erforderlich. Da die Stadt über keinen geeigneten Alternativstandort verfügt, wird die Nutzung "öffentliche Grün fläche - Kinderspielplatz" hier festgesetzt.

- die ortskernzugewandten Bereiche beiderseits der Stichstraße wurden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden u.a. auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Obwohl z.Z. keiner der genannten Betriebe im Plangebiet produziert, wurde diese Festsetzung gewählt, da

  -- im Kernbereich des Ortes und in unmittelbarer Lage zu zahlreichen Gemeinbedarfseinrichtungen auch andere dorfgerechte Nutzungen er-

halten und gefördert werden sollen wie die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen.

-- kleinen Handwerksbetrieben die Nutzung vorh. Gebäude oder deren Ansiedlung in ortskernnaher Lage ermöglicht werden soll,
-- in Rexingen zahlreiche Bürger über landwirtschaftlichen Grundbesitz verfügen, den sie zwangsläufig selbst bewirtschaften (insbesondere steile Hanglagen) und infolgedessen nicht nur Wohnraum benötigen, sondern auch Abstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte sowie - in geringem Umfang - auch Lagermöglichkeiten für landwirtschaftliche Produkte.
-- im Plangebiet landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind, die bis vor kurzem genutzt wurden und deren künftige Nutzbarkeit für Nebenerwerbslandwirte erhalten bleiben soll,
-- mit dem Flurstück 183/1 ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und dessen Produktion nicht beeinträchtigt werden soll,
-- die Nutzungen im Bereich der Turn-+ Festhalle sowie des Kinderspielplatzes, und des Bolz- und Festplatzes) zu weniger Konflikten mit der Umgebungsbebauung führen, wenn hier eine gemischte Nutzung die Gesamtstruktur prägt.

- Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten hingegen wurden ausgeschlossen, da durch diese in der engen Lage unverhältnismäßig hohe Belastungen für die Wohnbevölkerung entstünden.

- Da in Rexingen ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, wurde am Ende der Stichstraße im ruhigeren Bereich und abseits der vorhandenen, gemischt nutzbaren Gebäudesubstanz eine Wohnbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Tankstellen sind hier auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese bereits im vorderen Straßenbereich (Dorfgebiet) unzulässig sind und sich daher im rückwärtigen Bereich von selbst verbieten.

- Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bereich der bestehenden Bebauung zwingend mit Z = II festgesetzt, da die heute hier vorhandene Bebauung durchgängig zwei Vollgeschosse aufweist und das infolgedessen sehr geschlossen wirkende Straßenbild erhalten werden soll. Hingegen wurde im Bereich der Neubebauung (westlich der Gebäude Nr. 10 + 10/1) Z = II nicht zwingend festgesetzt, da die Stichstraße am Übergang von der bestehenden Bebauung zur Neubebauung abknickt und so zwei gestalterisch nur bedingt zusammenwirkende Straßenräume entstehen. Somit kann im Bereich der Neubebauung eine freiere Höhenentwicklung der Gebäude zugelassen werden.

- Die Festsetzung von Erdgeschoßfußbodenhöhen ist für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorh. Topographie (sehr enge Tallage), für die Vermeidung von funktional unzureichenden

Höhenlagen gegenüber der jeweiligen Nachbarbebauung (Verschattung) und als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

- Die Festsetzung max. zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll eine geschlossene Dachlandschaft entstehen lassen und so sicherstellen, daß sich das Plangebiet auch künftig in die umgebende Landschaft, in den engen Talraum und in das historische Dorfbild einfügt.

- Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen fast alle unter den max. zul. Werten, da eine höhere Verdichtung in der engen Lage problematisch wäre und das Gebiet als Ganzes einer Aufwertung bedarf (siehe unter 1.).

- Die abweichende Bauweise a1 mußte festgesetzt werden, da Grenzgaragen aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden sollen und diese im Bereich des historischen Ortskerns steile Dachneigungen erhalten müssen. Dies wäre mit der Festsetzung "offene Bauweise" nicht möglich gewesen. Ferner wurden - insbesondere um keine nenneneswerten Beeinträchigungen der Nachbargrundstücke bezügl. Besonnung zu verursachen - die Lagen problematischer Grenzgaragen planungsrechtlich fixiert.

- Die abweichende Bauweise a2 wurde im Bereich der Johanniterhalle festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und so ggf. erforderliche und städtebaulich unschädliche Anbauten nicht unsinnig einzuschränken.

- Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet soll für den noch nicht ausgebauten Straßenabschnitt im Trennsystem erfolgen. Zur Ableitung des Dachflächen- und Sickerwassers wurde daher ein Leitungsrecht eingetragen.

- Entlang der Straße "Am Lochbrunnen" wurden in zwei Abschnitten Baulinien festgesetzt. Diese sollen bauliche "Engstellen" entstehen lassen und so den gleichförmigen, ortsuntypischen Straßenraum dorfgerecht strukturieren, beleben und aufwerten.

- Die im südöstlichen Plangebiet z.T. vorhandene, sehr enge zweireihige Bebauung (Gebäude "Schöllerstraße 12, 14, 16, 18, 20 + 22") ist bezügl. Belüftung und Besonnung problematisch, so daß diese langfristig einreihig werden bzw. bleiben sollte. Das hier ausgewiesene Baufenster wurde daher so begrenzt, daß die Flurstücke Nr.: 162, 162/1 + 183/4 künftig baulich nur sinnvoll genutzt werden können, wenn diese für die Erweiterung der Gebäude "Schöllerstraße 12, 14, 16 + 18" verwendet werden.
  Eine weitergehende Reduzierung des Baufensters auf dessen Südseite wurde hingegen nicht vorgenommen, da die dorfüblichen Nutzungen mit ihren z.T. großen Gebäudetiefen ermöglicht und gravierende wirtschaftli-

che Nachteile für die Eigentümer der Flurstücke Nr.: 162, 162/1 + 183/4 vermieden werden sollen, indem deren Flurstücke zumindest für die Erweiterung der Gebäude "Schöllerstraße 12, 14, 16 + 18" genutzt werden können.

- Der angestrebten Aufwertung des Straßenraumes der Straße "Am Lochbrunnen" dienen ferner die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume.

- Die übrigen Pflanzgebote (pfg 1 + pfg 2) und die Erhaltungsgebote für Einzelbäume sowie die Maßnahme A für Naturschutz + Landschaftspflege dienen der Befestigung von Ufer- und Wegeböschungen, der gestalterischen Einbindung des Pangebiets in die Landschaft und dem Natur- und Artenschutz.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Das Plangebiet "An der Johanniterhalle" ist Teil des alten Ortskerns von Rexingen mit allen seinen gestalterischen Besonderheiten und seinen sozialen Problemen. Hieraus und da das Gebiet von der höhergelegenen Kapfstraße aus gut einsehbar ist, ergib sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit erhöhtem Standard zu erlassen, um so das Plangebiet in die historische Ortslage einzubinden und zugleich deutlich aufzuwerten. Dies betrifft insbesondere die Dachformen, Dachneigungen und -deckungen, die Dachaufbauten (Gauben) und die Dacheinschnitte, die Fassdengestaltung und deren Farbgebung, sowie Werbeanlagen, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.
- Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden ferner Festsetzungen bezüglich der Vorzonen und Vorgärten, der Stellplätze und der Einfriedungen getroffen. Stützmauern sind aus diesem Grunde ab 0,5 m Höhe genehmigungspflichtig und Veränderungen des Geländeprofils nur bedingt genehmigungsfrei.

6. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächenbilanz

Gesamtfläche	23.675,0 qm	100,0 %
Verkehrsfläche	2.238,0 qm	9,4 %
Gemeinbedarfsfläche	3.782,0 qm	16,0 %
Grünfläche	8.544,0 qm	36,1 %

- privat	1.380,0 qm	5,8 %		
- Maßnahmen für N + L	3.958,0 qm	16,7 %		
- öffentlich	3.206,0 qm	13,6 %		
Nettobauland			9.111,0 qm	38,5%
- allgem. Wohngebiet	2.198,0 qm	9,3 %		
- Dorfgebiet	6.913,0 qm	29,2 %		

7. Auswirkungen der Planung:

7.1. Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

- Der bestehende Bachlauf wird in seiner unteren (renaturierten) Hälfte nicht verändert, in seiner oberen Hälfte aber geringfügig verlegt, eingetieft, naturnah ausgebaut und bepflanzt. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits erteilt und die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in diesem Verfahren abschließend behandelt, so daß die Eintragungen im Planteil lediglich nachrichtliche Übernahmen darstellen.

- Laut Gesetz müssen alle, nach § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotope erhalten werden. Ist dies nicht möglich, so darf ein geschütztes Biotop nur beeinträchtigt oder beseitigt werden, wenn eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Nturschutzbehörde vorliegt. Da sich im Plangebiet keine, nach § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotope befinden, wird dieses Gesetz nicht berührt.

- Ferner ist § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Diese gesetzliche Vorschrift besagt, daß vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft generell zu unterlassen sind und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft liegen im Plangebiet in zweierlei Hinsicht vor:

  -- Westlich der Gebäude Nr. 10 + 10/1 stehen mehrere alte Obstbäume, die nur z. T. erhalten werden können. Als Ausgleichsmaßnahme nach § 8 a BNatSchG wird für jeden abgängigen Baum im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Bereich der "Maßnahme A für Naturschutz und Landschaftspflege" ein neuer Obstbaum gepflanzt. Darüber hinaus wird für die abgängigen Bäume durch die Pflanzgebote pfg 1 und pfg 2 und durch weitere Laubbaumpflanzungen im Straßenraum ein zusätzlicher Ausgleich geschaffen.

-- Beding durch die Hanglage werden Kellergeschosse und damit Baugruben erforderlich. Dabei können eventuell oberflächennahe, grundwasserführende Schichten angeschnitten werden, deren Wasser dann - bedingt durch die um die Keller erforderlichen Dränageleitungen - nicht mehr bis zum Bachlauf gelangen kann. Als Ausgleichsmaßnahme nach § 8 a BNatSchG soll dieses Dränwasser zusammen mit dem Dachflächenwasser in einem Trennsystem aufgefangen und dem Bachlauf zugeführt werden. Diese Maßnahme kann nur für den Bereich westlich der Gebäude Nr. 10 und 10/1 verwirklicht werden.
Ferner müssen häufig benutzte Stellplätze gegenüber dem Erdreich zuverlässig abgedichtet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuführen. So soll ein Eintrag von verschmutztem Wasser in den Grundwasserkörper vermieden werden.

8. Bodenordnung:

- Bodenordnende Maßnahmen dentsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

9. Zeitliche Verwirklichung:

- Der Bebauungsplan soll nach seinem Inkrafttreten zügig umgesetzt werden.

Aufgestellt:
Honhardt, den 23.3.1995
Ergänzt:
Honhardt, den 29.6.1995
Vervielfältigt:
Honhardt, den 6.10.1995
Planungsbüro: (RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den
Stadtplanungs-+ Hochbauamt: (RBM Penck)

Anerkannt:
Horb a.N., den
Bürgermeisteramt: (Bürgermeister Munding)