

# Gemeinde Neckarwestheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hauptstraße 62"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Begründung

Stand: 23.02.2022



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 73529 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 22.033

<b>Begründung.....</b>	<b>4</b>
1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Anlass und Bedarf der Planung.....	4
3. Plangebiet.....	4
4. Übergeordnete Planung .....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
7. Ermittlung der Umweltbelange .....	7

## Begründung

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neckarwestheim hat vor längerer Zeit das Gebäude und Grundstück Hauptstraße 62 erworben, um es einer neuen Nutzung zuzuführen. Sie plant dort in Zusammenarbeit mit einem Investor eine Tagespflege, eine Zahnarztpraxis und einige Wohnungen unterzubringen.

Das Baugesuch auf Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Scheune und zwei Garagen, Neubau Tagespflege, Zahnarztpraxis und 8 Wohneinheiten mit Tiefgarage und Stellplätzen, Flst. Nr. 1063/1, 6003/6, Hauptstr. 62 wurde am 22.09.2021 im Gemeinderat behandelt.



Da es sich um den unüberplanten Innenbereich der Gemeinde handelt (d.h. dass keine Bebauungspläne oder bebauungsplanähnliche Festsetzungen bekannt sind), war das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung) zu beurteilen. Die Baurechtsbehörde kam zu dem Schluss, dass es z.B. aufgrund des Versiegelungsgrades, der Höhe des Gebäudes und der Dachform besser sei, ein (beschleunigtes) Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dem soll hiermit nachgekommen werden.

### 2. Anlass und Bedarf der Planung

Der Bedarf an allen Nutzungen ist vorhanden. Es wurden andere Standorte untersucht, der jetzt vorgesehene Standort war kurzfristig realisierbar und bietet aufgrund der Lage an der überörtlichen Straße und im Zusammenhang mit der gegenüber liegenden Anschlussunterbringung auch gewisse Synergieeffekte.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, vor allem, um die frühzeitige Beteiligung einsparen zu können, denn durch die Behandlung des Baugesuchs liegen bereits einige Informationen diesbezüglich vor und wurden in die Planungen eingearbeitet. Außerdem kann der Flächennutzungsplan einfacher angepasst werden.

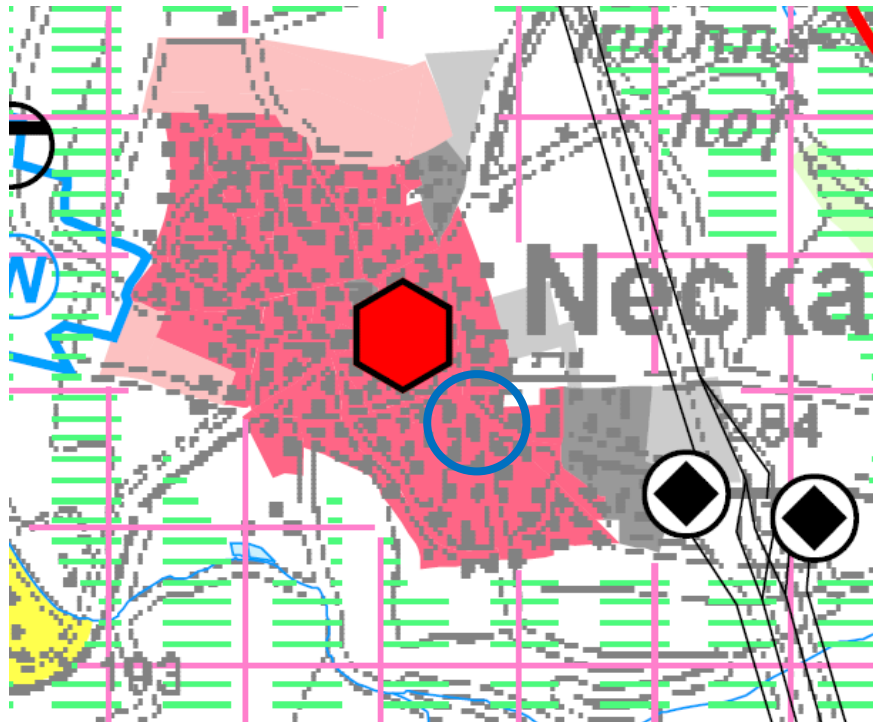
### 3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flst.-Nr. 1063/1 und Teile des Flst.-Nr. 6003/6. Durch den Umbau der Kreisstraße 2058 im Zusammenhang mit dem Kreisverkehr konnten die begleitenden Fußwege anders ausgebaut werden und die bisher als Abbiegespuren verwandten Flächen sind nun übrig und lagen brach. Sie konnten daher in die Planungen einbezogen werden. Der Geltungsbereich umfasst weniger als 900 m<sup>2</sup> Fläche.

Die benachbarten Flächen sind allseits dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen, planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht bekannt. Sie werden überwiegend als Wohngebäude genutzt.

#### 4. Übergeordnete Planung

Im seit dem 03.07.2006 rechtswirksamen Regionalplan der Region Heilbronn Franken ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Siedlungsfläche dargestellt (blauer Kreis).

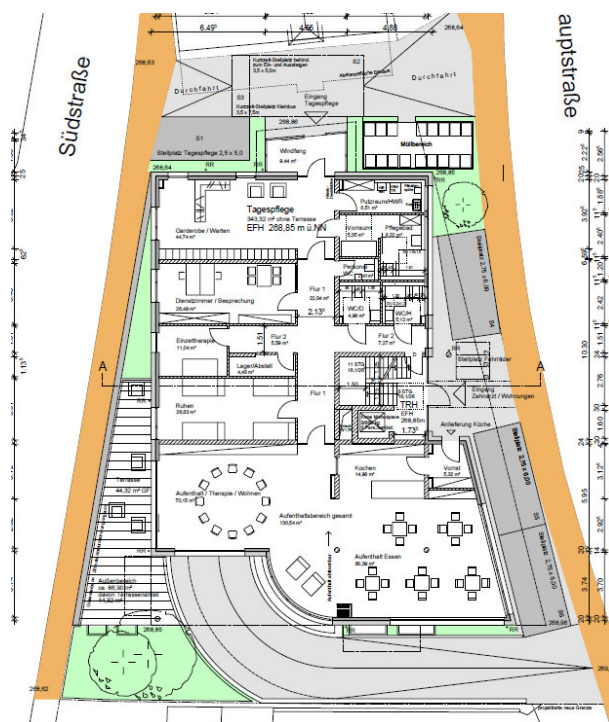


In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VVG Lauffen (noch nicht rechtswirksam) ist die Fläche als gemischte Baufläche vermerkt (blauer Kreis). Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. In Ermangelung von Gewässern in der näheren Umgebung wird das Planungsgebiet von keinem Überschwemmungsgebiet tangiert.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Baugesuch und legen nur die unmittelbar erforderlichen Maße fest.



Die Fläche wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zwar sind in der weiteren Umgebung noch eine Hofstelle und ein Weinberg vorhanden, die Nutzung des Grundstücks selbst, sowie die unmittelbare Umgebung, weisen jedoch keine Anzeichen auf, die eine gemischte Baufläche rechtfertigen würden. Gemäß § 3 Abs.4 verliert ein Wohngebäude seine Eigenschaft als solches nicht, wenn es teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dient. Das gilt auch für die Tagespflege, die ohne benachbarte Wohnhäuser nicht denkbar ist. Aber auch ohne dies, sind Tagespflege und Zahnarztpraxis als Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet auch allgemein zulässig. Außerdem überwiegt der Anteil der Wohnnutzung am Gebäude insgesamt, sodass keine Voraussetzungen erkennbar waren, die eine Einstufung in ein Misch- oder Dorfgebiet gerechtfertigt hätten.

Die Baugrenzen wurden so ausgeführt, dass auch ein Teil der Balkone miterfasst sind, um die Diskussion, ob dies noch untergeordnete Bauteile sind oder nicht zu vermeiden. Die Einrückungen im Erdgeschoss wurden nicht gesondert festgesetzt, zum einen hat die

Gemeinde als Grundstücksmiteigentümer einen direkten Einfluss auf das Baugesuch, zum anderen kann es immer sein, dass die Tagespflege irgendwelche Anbauten brauchen kann, gegen die aus städtebaulicher Sicht eigentlich nichts einzuwenden wäre, die aber bei zu enger Fassung, eine Bebauungsplanänderung erfordert hätte. Die Einrückungen im Dachgeschoss wurden im Textteil aufgenommen.

Aufgrund der Tiefgarage und der ebenerdigen Zufahrten und Stellplätze der Tagespflege ergibt sich nur die geringe Möglichkeit, ungenutzte Flächen auf dem Grundstück zu begrünen. Da diese Anlagen teilweise als Hauptanlagen gesehen werden, wurde die Grundflächenzahl entsprechend maximal festgesetzt.

Als Ausgleich dienen die drei Baumquartiere und die Dachbegrünung unter den Solaranlagen.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung ist über die angrenzenden Straßen (Hauptstraße und Südstraße) gesichert.

Auch die Ver- und Entsorgung ist im Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Die Höhenplanungen insbesondere der Tiefgarage berücksichtigen die vorhandenen Kanalsohlhöhen.

Es sind bodenordnende Maßnahmen insofern erforderlich, als das Gehwegflurstück 6003/6 entsprechend aufgeteilt und eine Teilfläche dem Baugrundstück zugemessen werden sollten.

## **7. Ermittlung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft & Klima, Fläche sowie Landschaft & Erholung werden auf Grundlage vorhandener Datenquellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) geprüft und sind in Anlage 5 dargestellt.

Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt, die Ergebnisse sind in Anlage 4 dargestellt.