



Gemeinde Oedheim

Bebauungsplan Baugebiet „Kochendorfer Straße“
nach § 13b BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Baugebiet „Kochendorfer Straße“

- OFFENLEGUNG -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,
16.12.2019/26.04.2021

Sans

Für den Vorhabensträger:
Gemeinde Oedheim,

Schmitt, Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2. Planungsvorgaben	1
2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung	1
2.2 Flächennutzungsplan	1
3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
4. Flächenausweisung und Bedarf	3
4.1 Bewertung der Veränderung bzw. Eingriffs	3
4.2 Abwägung, Bewertung	3
5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen	4
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	5
5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
5.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
6. Erlass von örtlichen Bauvorschriften	6
6.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	6
7. Sonstige Hinweise	6
8. Bodenordnung	6

BEGRÜNDUNG

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kochendorfer Straße" nach §13b BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet "Kochendorfer Straße".

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oedheim liegt im Kreis Heilbronn. Sie besteht aus den Ortsteilen Oedheim und Degmarn.

Sitz der Verwaltung ist in Oedheim. Die Gemeinde zeigt eine Einwohnerzahl von 6.497 Einwohnern (Stand: 31.12.2019 Statistik Gemeindeverwaltung) auf, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

Oedheim	5.731 E	(88,2%)
Degmarn	766 E	(11,8%)

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 bzw. des Regionalplanes 2020 von 2006 gehört die Gemeinde Oedheim zur Randzone des Verdichtungsraumes.

Die Gemeinde Oedheim liegt in dem den Entwicklungsachsen gleichgestellten Randgebiet „Kochertal“.

Nach den landesplanerischen und regionalen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachsen bzw. in diesen Räumen überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze und für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Oedheim bildet zusammen mit dem Unterzentrum Bad Friedrichshall und Offenau einen Verwaltungsraum innerhalb der Randzone des Verdichtungsraumes, in der die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden soll, dass kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht werden.

Wohnbauflächen sind primär für den Eigenbedarf zugelassen, im Randbereich des Verdichtungsraumes Heilbronn-Neckarsulm auch über den Eigenbedarf hinausgehend.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oedheim bildet zusammen mit der Stadt Bad Friedrichshall und Offenau eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, von welcher eine 3. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung erstellt wurde. Diese 3. Flächennutzungsplanfortschreibung ist am 04.04.2006 in Kraft getreten.

In dieser Fortschreibung ist das Plangebiet im Kernort Oedheim nur z.T. (ca.1/3) als Mischfläche ausgewiesen. Die restliche westliche Plangebietsfläche gehört zum Außenbereich. Das vorliegende Plangebiet umfasst 0,3 ha und liegt in seinem räumlichen Geltungsbereich damit nicht innerhalb von ausgewiesenen Mischflächen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Insofern wird der vorliegende Bebauungsplan nur z.T. aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die restliche Fläche ist im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarkeit von Mischflächen und der Nachverdichtung im bebauten Innenbereich als Wohnbaufläche in unmittelbarer Randlage zum „Kocher“.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft hat im Jahr 2019 den Aufstellungsbeschluss für die aktuelle FNP-Fortschreibung gefasst. Bei diesem Verfahren wird dann auch, wie ausgeführt, die gesamte Plangebietsfläche als Wohnbaufläche bestätigt.

3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das 0,3 ha umfassende Plangebiet ist im östlichen Bereich bebaut, das leerstehende von Baumängel behafteten Wohngebäude ist allerdings abgängig.

Westlich davon befindet sich die Freifläche, die durch die steile Böschung gekennzeichnet ist. An der westlichen Plangebietsgrenze schließt sich eine weitere Wohnbebauung an, so dass das Plangebiet eine Baulücke darstellt.

In erster Linie soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kochendorfer Straße“ den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Nachdem derzeit eine weitere Nachfrage nach Wohnungen in Oedheim uneingeschränkt vorhanden ist, bedarf es einer Schaffung von weiteren Wohnbauflächen. Die Nachfrage nach erschließungsfreien Bauplätzen in Oedheim ist hoch, auch im Innenbereich.

Außerdem wird durch dieses Plangebiet keine weitere isolierte Fläche auf der „grünen Wiese“ beansprucht und landwirtschaftliche Gesichtspunkte werden durch die nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht berührt.

Der Raumnutzungskarte lässt sich zudem auch deutlich entnehmen, dass die Gemeinde Oedheim bezüglich der regionalen Freiraumstruktur durch schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft, Grünzäsuren und schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft eingengt, ja geradezu eingeschnürt ist.

Um den Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum zu mindern, wurden im Plangebiet die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern festgesetzt. Damit wird bei rd. 48 Wohnungen auf 0,30 ha natürlich auch die Einwohnerdichte pro ha erhöht.

Insofern werden die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung der bevorzugten Innenentwicklung bzw. Baulückenschluss und damit auch eine städtebauliche Entwicklung erreicht. Das Wohl der Allgemeinheit auch gegenüber den künftigen Generationen wird mit der Zurverfügungstellung von Bauplätzen infolge von Nachfragen durch junge Familien gewährleistet. Daneben stellt das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Oedheim unweit zum „Kocher“ einerseits und andererseits im Süden zur Freifläche hin eine attraktive Baufläche für die Wohnnutzung dar.

Innerhalb der bebauten Ortslage von Oedheim stellt sicherlich die Bebauung von Baulücken, bzw. durch den Abbruch und Ersatzbau von leerstehender Bausubstanz ein innerörtliches Potenzial dar. Wenn verfügbare Grundstücke sich in Privatbesitz befinden, auf die die Gemeinde nicht zugreifen kann, von Investoren der Neubebauung zugeführt werden, dann ist dies im Sinne der Innenentwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB zu begrüßen.

Die Gemeinde wird daher alle Anstrengungen unternehmen, dass diese Potenziale durch private Vorhaben der Wohnnutzung zugeführt werden.

Konkret soll im Plangebiet eine viergliedrige terrassenförmig angelegte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen (bzw. Anzahl der Geschosse je nach Terrassenlage) durch eine privaten Investor entstehen.

4. Flächenausweisung und Bedarf

Das Plangebiet wird eingegrenzt im Westen und Osten durch die Bebauung entlang der K2139 „Kochendorfer Straße“, im Norden durch die Kreisstraße K2139 und im Süden durch eine Streuobstwiese (Außenbereich).

Die Flächenausweisung des insgesamt 0,3 ha großen Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der in diesem Quartier für die bauliche Weiterentwicklung im Wohnungswesen zu Verfügung stehende Fläche.

Insgesamt sollen 48 neue Wohnungen in dem Plangebiet, verteilt auf 4 identische Einzelgebäude geschaffen werden. Damit werden zentrumsnah interessante ansprechende Wohnungen dem Bedarf gegenübergestellt. Durch eine Tiefgarage werden die einzelnen Baukörper verbunden.

Von dem 2988 m² großen Grundstück sollen rd. 1400 m² sichtbar bebaut (47%) werden. Eine verbindende Tiefgarage über rd. 2400 m² (80%) ist zusätzlich auch unter den begrünten Freiflächen des Grundstückes geplant, sodass Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen werden können.

4.1 Bewertung der Veränderung bzw. Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden 963 m² ehemals gemischt genutzte Flächen und 2025 m² Außenbereich (Baulücke) überplant.

Ob aktuell ökologisch wertvolle Bereiche durch die Zielsetzung der Bauleitplanung betroffen sind kann aus der Einschätzung zum besonderen Artenschutz von Ingenieurbüro für Umweltp lanung Wagner + Simon (siehe Anlage 4) entnommen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB infolge der Einhaltung der Vorgaben abgesehen.

Nachweis für § 13b BauGB:

$(2988 \text{ m}^2 \text{ Nettogrundstücksfläche} \times \text{GRZ } 0,5 = 1494 \text{ m}^2 \leq 10.000 \text{ m}^2 \text{ § 13b BauGB})$

$(\text{Tiefgarage: } 2988 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2390 \text{ m}^2)$

4.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach Bauplätzen. Außerdem ist gemäß der Aussage der Flächennutzungsplanbearbeitung bzw. der Regionalplanung, wie in den letzten Jahren mit einer Wachstumsrate in der Gemeinde Oedheim zu rechnen.

Die Festsetzungen wurden hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise der angrenzenden, bzw. der näheren Umgebung angepasst. Dabei wurde aus städtebaulichen, ökonomischen und nachbarschaftlichen Interessen max. vier Geschosse einschließlich Erdgeschoß mit max. Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 12,00 m festgesetzt. Umliegende bestehende Gebäude werden damit nicht, bzw. im Einzelfall um max. 1 Geschoss überschritten.

Bezogen auf die Bezugshöhe der Fahrbahnhöhe der Kreisstraße ergeben sich Gebäudehöhenüberschreitungen zu Nachbargebäuden im Osten um rd. 4,00 m und im Westen um rd. 6,00 m, wobei die Firsthöhe des abgehenden Gebäudes identisch mit der geplanten Firsthöhe des terrassiert angelegten Bauvorhaben liegt.

5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde aufgrund des Bedarfes und der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechend der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt. Damit ist auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung gewährleistet.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll. Außerdem wäre das begrenzte Grundstück für diese Nutzungen zu klein und ein Bedarf ist auch nicht vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll einerseits weitgehend eine Arrondierung bzw. Orientierung an der anliegenden Bebauung erfolgen bzw. die Festlegungen weitgehend dem Bestand entsprechen, andererseits pro m² versiegelte Fläche ein möglichst großer Wohnraum nach heutigen städtebaulichen Ansprüchen Rechnung getragen werden. Es soll max. eine viergeschossige Bauweise (plus Tiefgarage und Untergeschoss) möglich sein. Dabei sollen max. Gebäudehöhen eine der Umgebungsbebauung / Gelände angepasste Dachlandschaft gewährleisten. Insofern wurde die max. Gebäudehöhe in Anlehnung an das rd. 10 m in Nord-Süd-Richtung unterschiedliche natürliche Gelände differenziert festgesetzt. Eine Staffelung bzw. Erhöhung nach Süden Richtung Freifläche beeinträchtigt die Umgebungsbebauung unwesentlich.

Eine nachbarliche Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung kann allerdings auch durch die gegliederten Baukörper nicht gänzlich verhindert werden.

Bei der Grundflächenzahl wurde die Obergrenze der BauNVO (§ 17) für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,40 überschritten. Eine bebaute Grundfläche ohne die im §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen beträgt von rd. 1400 m² entspricht bei dem 2988 m² großen Grundstück einer GRZ von 0,5. Gemäß der in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist die Tiefgarage und deren Zufahrten bei außerhalb der vorgenannten baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche liegend, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Bei optimaler Ausschöpfung des Plangebietes mit baulichen Anlagen errechnet sich eine gesamte von baulichen Anlagen bedeckte Fläche von 2400 m² bzw. GRZ von 0,8. Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO kann bei den genannten Anlagen die GRZ um 50% überschritten werden.

Bei der Bebauungsdichte wurde somit unter der Beachtung der Grundstücksgrößen und der nachbarschaftlichen Interessen bzw. Beeinträchtigungen die max. flächenmäßige Bebaubarkeit des Plangebietes festgelegt.

5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den angrenzenden Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden wie bereits zuvor ausgeführt max. Gebäudehöhen festgesetzt. Mit der max. Gebäudehöhe in Abhängigkeit des Standorts terrassiert von 3,00 – 12,00 m soll der Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden. Außerdem sollen damit aus energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältnisswerte zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden. Zudem spiegelt sich in der terrassierten Bauweise das Urgelände wieder.

Als Bezugsebene dienen hierbei die im Plan festgesetzten und auf Normalhöhennull (NHN) bezogenen fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhen mit einer Toleranz von ± 50 cm, die aufgrund

des natürlichen Geländes, der Straßenhöhe und der nachbarlichen Belange festgesetzt wurden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dadurch soll dem Anpassungsmoment an Wohnstrukturen Rechnung getragen und ein vertretbares Wohnen mit Ausblicken auf nachbarliche Grünelemente ermöglicht werden. Damit keine massiven Baukörper entstehen und das Gebiet wie im angrenzenden Gebiet in erster Linie der Bebauung von Einzelgebäuden dienen soll, werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so konkretisiert, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlage ermöglichen. Dies bedeutet ein großzügiges Baufenster über das gesamte Plangebiet. Baulinien wurden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung mit der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung nicht festgesetzt.

Zwingende Firstrichtungen der Hauptgebäude wurden nicht festgesetzt. Jedoch sind die Gebäude senkrecht oder parallel mindestens gegenüber einer Baugrenze anzuordnen, um so die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten.

Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie ermöglicht werden.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Nebengebäude (bis 40 m³ umbauter Raum) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Nebenanlagen größer 40 m³ umbauter Raum, sind zur Vermeidung von nachbarlichen Störungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze innerhalb des Plangebietes (ober- oder unterirdisch) sind in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl und -größe in ausreichender Form anzulegen. Bei der Ermittlung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde maßgebend bzw. pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

5.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Norden direkt über die Anbindung an die vorhandene Kreisstraße K2139, bzw. „Kochendorfer Straße“ damit an das übergeordnete Straßennetz.

Die Straßenräume sind vorhanden und grenzen innerhalb der Ortslage direkt an das Plangebiet an.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper sind vorhanden und sind wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetzes sichergestellt. Allerdings sind die im Plangebiet vorhandenen und von geplanten baulichen Anlagen tangierten Wasser- und Abwasserleitungen im Zuge der Bauleistungen umzulegen. Dies trifft auch auf Versorgungskabel zu.

Die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers ist mittels Transportleitung direkt ins Gewässer „Kocher“ (ca. 40 m nördlich des Plangebietes) vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes wird im Süden zum Schutz des abfließenden Oberflächenwassers eine Mulde angelegt.

6. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

6.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und un bebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, dass zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von unzulässigen Außenwandmaterialien und Farben sowie von bestimmten farblichen Dacheindeckungsmaterialien. Zur Förderung des Kleinklimas und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses aus den versiegelten Flächen sind Flachdächer zu begrünen.

Damit keine Verunstaltungen im Baugebiet auftreten, sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Zur Vermeidung von Versiegelungen sind alle Zugänge und Freiflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Stein-/Schottergärten sind nicht zugelassen.

Damit soll die Grundwassererneuerung unterstützt und gleichzeitig der abflusswirksame Niederschlag zur Entlastung der Abwasseranlage und der Fließgewässer verringert werden.

Unbelastetes Oberflächenwasser, sofern es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird, wird direkt dem nahe liegenden „Kocher“ zugeführt. Damit wird das Plangebiet zukünftig nicht mehr im Mischsystem, sondern im Trennsystem entwässert.

Auch hinsichtlich von Einfriedungen wurden zum Schutz von nachbarlichen Belangen Einschränkungen vorgenommen.

7. Sonstige Hinweise

Es sind verschiedene Hinweise bei den Baumaßnahmen zum Schutz des Mutterbodens und der Fauna und Flora zu berücksichtigen.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung der drei Grundstücke Flst.-Nr. 5773/1, 5775 und 5777 ist notwendig, bzw. durch eine Neuordnung der betroffenen Grundstücke möglich.