

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur 6 (Willsbach)

Bebauungsplan

„Brücklesäcker, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

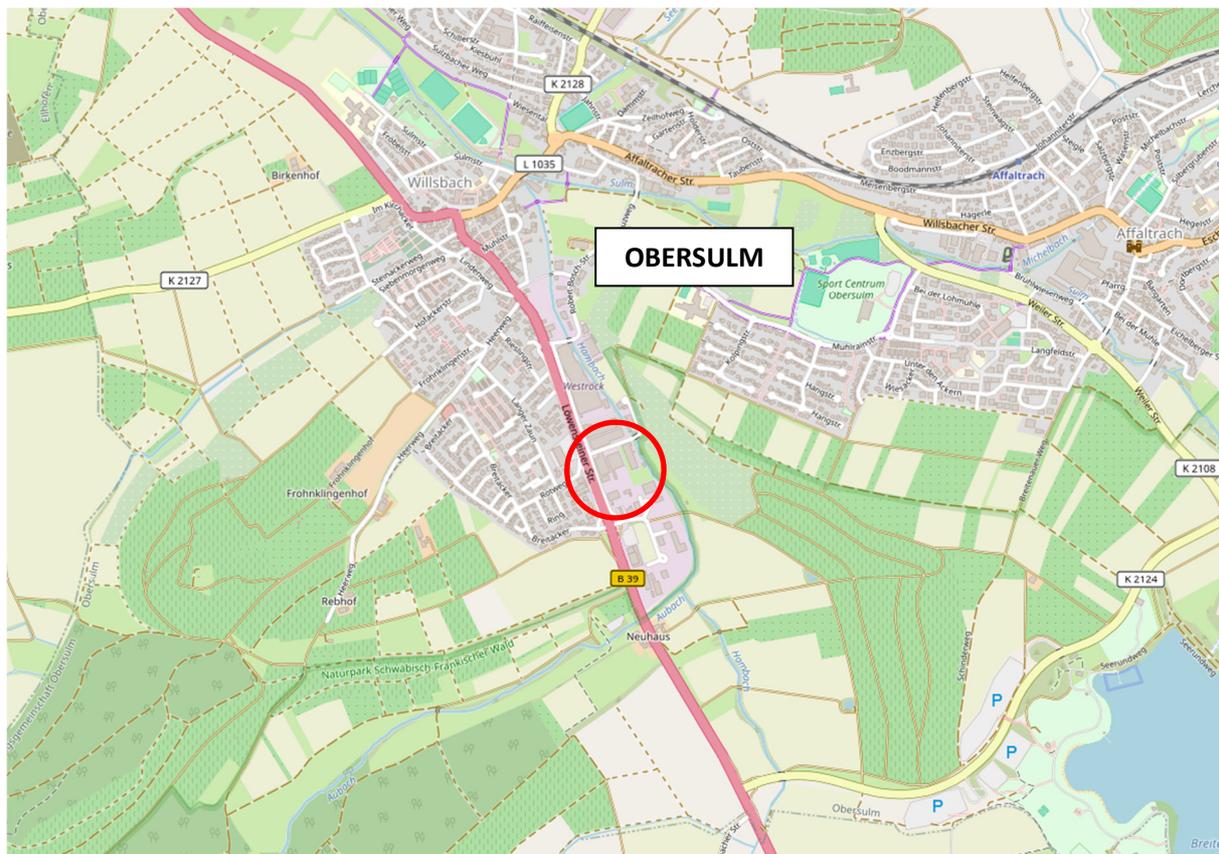
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden des Obersulmer Ortsteils Willsbach und umfasst einen Teil des dortigen Gewerbegebiets. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch die Senefelder Straße, im Osten verläuft der „Hambach“. Im Süden schließen gewerblich genutzte Grundstücke an (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1691/9 und 1691/10 sowie teilweise die Flurstücke 1691/3, 1691/8, 1693/1, 5225 sowie 5229/1.



© Openstreetmap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das Flurstück 1691/3 wurde im Dezember 2022 ein Bauantrag für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage und darüberliegenden Stellplätzen (Parkdeck) eingereicht. Laut dem geltenden Bebauungsplan „Brücklesäcker“ ist für diesen Bereich die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 15 Meter festgesetzt. Das geplante Gebäude überschreitet die festgelegte maximale Höhe um 2,7 Meter, der Bauausschuss der Gemeinde Obersulm hat im Januar 2023 das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung erteilt. Die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Heilbronn hat bei der Prüfung des Bauantrags festgestellt, dass durch diese Überschreitung der Gebäudehöhe die Grundzüge der Planung berührt sind und daher keine Befreiung erteilt werden kann.

Um die Erweiterung des Gewerbebetriebs in der geplanten Form zu ermöglichen kommt nur eine Änderung des Bebauungsplans „Brücklesäcker“ in Betracht. In die Änderung wird der im Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzte Teil einbezogen. Dieser Bereich war ursprünglich Teil des Bebauungsplans „Löwensteiner Straße III“ aus dem Jahr 1995, in dem noch eine Gebäudehöhe von max. 20,0 m zulässig war. Bei der Überplanung durch den Bebauungsplan „Brücklesäcker“ im Jahr 1998 wurde die maximale Gebäudehöhe auf 12,0 m für das Flurstück 1691/8 und auf 15,0 m für den übrigen Bereich reduziert. Diese Änderung der Gebäudehöhe war vermutlich am Bestand orientiert. Städtebaulich bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken, die Gebäudehöhe wieder etwas anzuheben. Um weiterhin eine gewisse Staffelung der Gebäudehöhen zum östlichen Ortsrand (Hambach) zu gewährleisten, soll der Planeinschrieb um jeweils 3,0 m erhöht werden. Dies ist ausreichend, um den beantragten Verwaltungsbau zu verwirklichen.

Die Gemeinde Obersulm möchte mit der Änderung des Bebauungsplans die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben zur Höhenbeschränkung anheben. In diesem Zuge sollen auch die Vorgaben für Garagen und Nebenanlagen angepasst werden, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs insgesamt, das heisst auch hinsichtlich des geplanten Parkdecks, zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Gewerbeflächen ermöglicht, einem Flächenverbrauch an anderer Stelle also vorgebeugt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersulm als gewerbliche Baufläche dargestellt, die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die einbezogenen Grundstücke durch den Bebauungsplan „Brücklesäcker“ (in Kraft getreten am 15.06.1998) als eingeschränktes Industriegebiet (GI, gem. § 9 BauNVO) überplant.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt leicht von Westen nach Osten ab. Der höchste Punkt liegt im Westen bei ca. 198,0 m ü.NN und der tiefste Punkt im Osten bei ca. 194,0 m ü.NN.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind gewerblich genutzt. Bis auf wenige private bzw. betriebszugehörige Grünflächen ist das Plangebiet weitestgehend versiegelt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die Bebauungsplanänderung zielt primär auf die Anhebung der bestehenden Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen, hierzu erfolgt eine textliche Ersetzung der bisherigen Festsetzung Nr. 2.1. Im Zuge der Änderung wird auch die bisherige Festsetzung Nr. 4 („Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“) neu gefasst und bestimmte baulichen Anlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit den gegenständlichen Änderungen soll eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden, der Anstoß hierzu erfolgte durch einen konkreten Bauantrag.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen um 3,0 m gegenüber dem Planeinschrieb (12 m bzw. 15 m) erhöht, die Festlegung des unteren Bezugspunkts orientiert sich dabei an der bestehenden Regelung. Außerdem werden die bisher ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässigen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, anlassbezogen werden die baulichen Anlagen „Tiefgaragen bzw. Parkdeck“ in der Regelung ergänzt und damit zugelassen. Die Regelungen für sonstige Gebäude, die Nebenanlagen sind, und für offene Stellplätze werden aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen.

Im Sinne einer reinen Textteiländerung wird abschließend festgesetzt, dass alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brücklesäcker“, in Kraft getreten am 15.06.1998, ihre Gültigkeit behalten.

6. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	1,63 ha
-------------------------------	-----	---------

7. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB

Für die umgebende Bebauung sind mit der Änderung der Höhenfestsetzungen sowie der geänderten Zulässigkeit von Garagen und Tiefgaragen bzw. Parkdecks keine städtebaulichen Nachteile. Die möglich werdende Nachverdichtung kann als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB gewertet werden.

Auch bestehen durch die Änderung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet.

Da somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, sind die Vorschriften nach § 13a BauGB anzuwenden. In diesem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht notwendig, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

Durch die plangegegenständlichen Änderungen, innerhalb eines weitestgehend versiegelten Gebiets, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Es wird daher von einer artenschutzrechtlichen Begutachtung des Planbereichs abgesehen.

Es wird im Bebauungsplan jedoch darauf hingewiesen, dass bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen darauf zu achten ist, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Zudem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

Hochwasserschutz

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten befinden sich entlang des Hambach Überflutungsflächen, die geringfügig das Flst. 1691/8 bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) berühren. Aufgrund der vorhandenen Hochwasserrückhaltebecken ist das Flst. 1691/8 sowie kleinere Teile des Flst. 1691/3 bei einem hundertjährigen Hochwasser geschützt. Bei einem extremen Hochwasser werden die Flächen des geschützten Bereichs bei einem hundertjährigen Hochwasser überflutet. Der Bereich, der bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt wird, liegt nach § 78 b WHG im Risikogebiet. Ein Hinweis auf diese Situation wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind neue bauliche Anlagen in Risikogebieten grundsätzlich nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern.

Starkregen

Die Gemeinde Obersulm hat für das gesamte Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagement erstellen lassen. Unter der Annahme von drei verschiedenen maximalen Überflutungstiefen zu „seltenen“, „außergewöhnlichen“ und „extremen“ Starkregenereignissen wurden jeweils hydraulische Gefährdungsanalysen berechnet. Im Ergebnis bilden sich bei einem seltenen Ereignis um die bestehenden Gebäude mit Wasser gefüllte Mulden mit einer Tiefe von bis zu 0,5m, die jedoch nicht in benachbarte Grundstücke abfließen. Bei einem außergewöhnlichen Ereignis vergrößern sich die zuvor bei einem seltenen Ereignis mit Wasser gefüllten Mulden, fließen jedoch nicht in benachbarte Grundstücke ab. Bei einem extremen Starkregenereignis verbinden sich die mit Wasser gefüllten Mulden innerhalb des Plangebiets mit den umliegenden Grundstücken und weisen überwiegend eine Tiefe zwischen 0,1m und 0,5m auf. Das anfallende Wasser strömt dann aus dem Plangebiet in den benachbarten Hambach. Hinweise auf die bauliche Eigenvorsorge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.10.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung