

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur 1 (Affaltrach)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Willsbacher Straße / Hofwiesen / Spitzwiesen, 3. Änderung“

Begründung

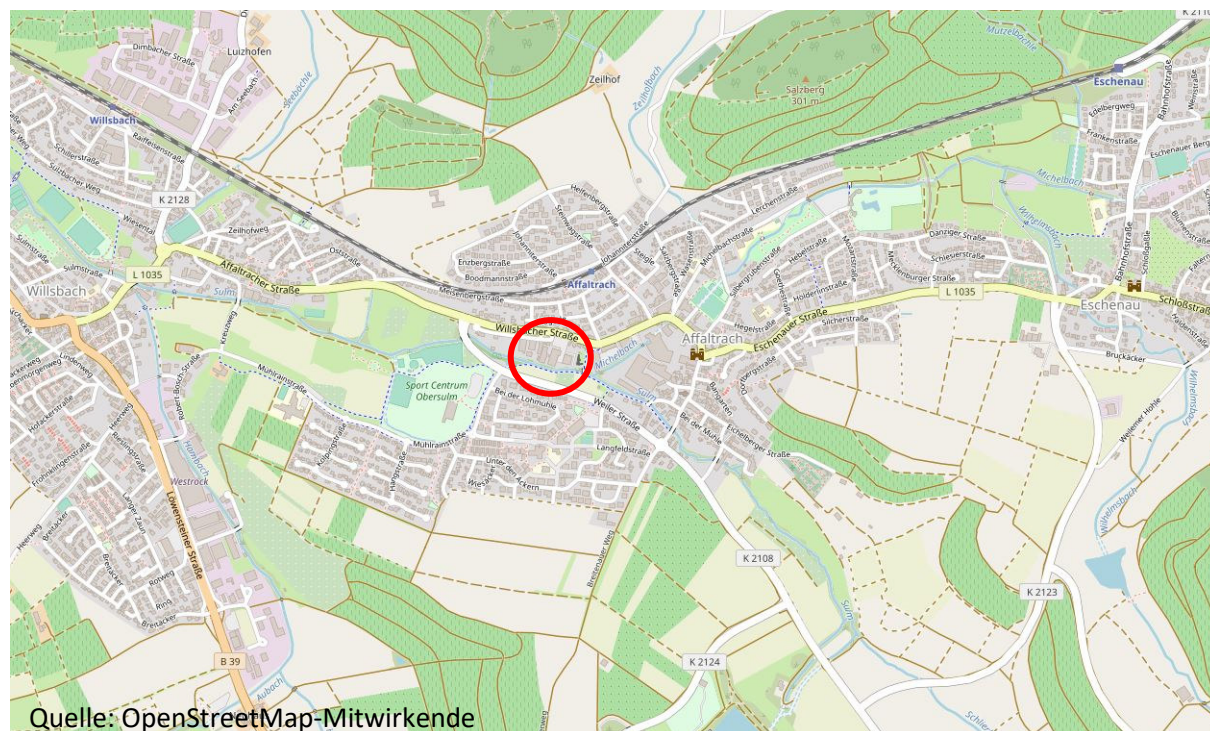
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Obersulm-Affaltrach. Im Norden grenzt das Gebiet an die Willsbacher Straße an, im Osten und Westen an bestehende Gewerbebetriebe. Im Süden des Plangebiets verläuft das Gewässer „Sulm“ (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1654/1 sowie teilweise die Flurstücke 1622, 1623 und 1654.



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.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt soll, zusammen mit zwei weiteren Gebäuden, die westlich des heutigen Lebensmittelmarkts bestehen, abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau ist notwendig, um einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt errichten zu können, der durch eine höhere Verkaufsfläche auch über mehr Platz zur Optimierung der Warenpräsentation verfügt und die Kundenfreundlichkeit des Markts erhöhen kann. Der Lebensmittelmarkt ist nach dem Neubau als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Im südlichen Teil der Stellplatzanlage ist ein eingezäunter Standort für kommunale Recyclingcontainer vorgesehen, der über den Bebauungsplan ebenfalls planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarkts und die Schaffung einer Fläche für Recyclingcontainer zu erreichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Die raumordnerischen Vorgaben wurden in einer Auswirkungsanalyse (vgl. Anlage 2 der Begründung) überprüft und deren Einhaltung gutachterlich bestätigt. Obersulm ist raumordnerisch als „Kleinzentrum“ kategorisiert, dem die Aufgabe zur Deckung der Grundversorgung im zugeordneten Verflechtungsbereich zukommt.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Obersulm-Löwenstein zum Teil als gemischte Baufläche (östlich) und zum Teil als gewerbliche Baufläche (westlich) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Auf der verbindlichen Ebene der Bauleitplanung ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Willsbacher Straße / Hofwiesen / Spitzwiesen – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 27.03.2006, überplant. Dieser lässt im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung keinen großflächigen Lebensmittelmarkt zu, da hier ein eingeschränktes Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt ist.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 200 m üNN entlang der „Willsbacher Straße“ und fällt nach Süden hin auf eine Höhe von ca. 196 m üNN entlang des Gewässers „Sulm“ ab.

Im Plangebiet befinden sich im östlichen Teilbereich ein Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Parkplätzen und Nebenanlagen. Im westlichen Teilbereich befinden sich eine Gewerbehalle sowie ein Wohnhaus, welche für den Neubau des Lebensmittelmarkts abgebrochen werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch den Abbruch des bestehenden Lebensmittelmarkts und der westlich im Plangebiet bestehenden Gebäude sollen die baulichen Voraussetzungen für einen neuen Lebensmittelmarkt geschaffen werden. Mit dem Neubau des Lebensmittelmarkts wird ein zeitgemäßes Erscheinungsbild als auch eine Anpassung an den heutigen Standard im Lebensmitteleinzelhandel verfolgt. Der Standort soll zukunftssicher gemacht werden und damit auch künftig einen Beitrag zur Grundversorgung in Obersulm leisten.

Der Neubau ermöglicht eine Optimierung der Warenpräsentation und eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums, was die Kundenfreundlichkeit des Markts erhöht. Dadurch können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen sowie eine größere Übersichtlichkeit im Raum geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen entsteht ein vergrößerter Verkaufsflächenbedarf für den Lebensmittelmarkt. Aufgrund der Ausweitung um ca. 550 m² auf dann in Summe ca. 1.550 m² Verkaufsfläche wird die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO überschritten. Zur Vermeidung von städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf die geplanten und der Auswirkungsanalyse (vgl. Anlage 2 der Begründung) zugrundeliegenden 1550 m² Verkaufsfläche beschränkt. Dies gewährleistet gleichzeitig eine umfassende planungsrechtliche Steuerung dieser Nutzung (vgl. Festsetzung SO₁).

Die Vergrößerung der Grundfläche des Lebensmittelmarkts bedingt, dass die bestehenden Baufenster im Norden und Süden näher an den Rand des Geltungsbereichs verschoben werden. Das festgelegte Baufenster bildet grob den Grundriss des geplanten Vorhabens ab und räumt eine gewisse Flexibilität bei der Lage des Hauptgebäudes ein. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind begrenzt zulässig. Freistehende Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind auf drei Stück begrenzt. Ansonsten sind Werbeanlagen am Gebäude zur Eigenwerbung allgemein zulässig. Die Stellplatzflächen sind entsprechend an den Neubau anzupassen, wobei die Ein- und Ausfahrtsbereiche in unveränderter Lage bleiben. Gemäß den gesetzlichen Regelungen sind Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu überdachen. Diese Überdachungen sind daher textlich ausdrücklich auf den Flächen für Stellplätze (St) zugelassen.

Im südlichen Teil der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts ist ein eingezäunter Standort für kommunale Recyclingcontainer, beispielsweise für Altglas, vorgesehen. Für diesen Bereich wird ein eigenes Sondergebiet (SO₂) festgesetzt, das die geplante Nutzung zulässt. Innerhalb dieses Sondergebiets wird ein entsprechendes Baufeld für die Container (Einschrieb „Co“) festgesetzt.

5.1 Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Die Gemeinde Obersulm hat zur Prüfung der örtlichen Versorgungsstrukturen und zur Ermittlung von Potentialen im Einzelhandel eine Auswirkungsanalyse zum Neubau des Lebensmittelmarkts bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

In diesem Konzept wurde auch die Anfrage des plangegegenständlichen Lebensmittelmarktes zur Vergrößerung der Verkaufsfläche um rund 550 m² berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben die raumordnerischen Vorgaben zum Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot einhält.

5.2 Lage an der Überflutungsfläche eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100)

Das Plangebiet stößt im Süden an die Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers der „Sulm“ an. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist so gewählt, dass die Anschlaglinie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die bestehende Böschung zur Sulm ist durch den Neubau nicht betroffen und daher keinen Geländeänderungen unterworfen, ein Verlust an Hochwasser-Retentionsraum ist nicht gegeben.

5.3 Starkregenbetrachtung

Für das Plangebiet wurde eine Starkregenbetrachtung durchgeführt (vgl. Anlage 3 der Begründung). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus Norden mehrere Abflusspfade auf die Flurstücke des Plangebiets treffen. Die Gebäude der Willsbacher Straße 31 sowie der Maybachstraße 3 und 3/1 liegen dabei direkt an den bestehenden Fließwegen. Auch für den geplanten Neubau im Plangebiet kann eine Überflutungsgefahr nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hier kann ein gezielter Objektschutz helfen, das Schadensrisiko an der Bestandsbebauung zu reduzieren. In Kapitel 5 des Gutachtens sowie der zugrundeliegenden Literatur und Baunormen sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen für Kellerwände, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Hausentwässerung nachzulesen.

Bei Veränderung der Bebauung entsprechend des Bebauungsplans ist zudem eine Verlagerung der Fließwege zu erwarten. Die geplante Errichtung des Neubaus wirkt als Fließhindernis für den bestehenden Abflusspfad. Um eine Umströmung des geplanten Gebäudes und damit eine Betroffenheit Dritter zu verhindern, ist die Fassung des Oberflächenwassers bei Übertritt auf die Grundstücksfläche auf Höhe des Wohngebäudes Maybachstraße 3 notwendig. Entlang einer Tiefenlinie kann das Wasser anschließend kontrolliert und schadlos in die Sulm abgeführt werden. Im Vergleich zum Bestand kann bei Umsetzung dieser Maßnahme mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Verbesserung der Abflusssituation für den Grundstückseigentümer des Plangebiets sowie für die Anlieger erzielt werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt – wie bisher – nördlich über die „Willsbacher Straße“ (L 1035) sowie westlich über die „Maybachstraße“.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stadttökologisch wirksame Maßnahmen

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sind auf der geplanten Parkplatzfläche hochstämmige Bäume zu pflanzen. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sind zu begrünen.

Um die Folgen bei Starkregenereignissen zu minimieren und Dachflächen als Retentionselemente zur Minderung der Abflussmengen nutzen zu können, sind Dachflächen extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei und bieten Lebensräume für Kleinlebewesen.

Aufgrund der sich im Boden befindenden Altlasten und der nur bedingten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird zugunsten der Natur kein versickerungsfähiges Pflaster festgesetzt, um ein mögliches Ausspülen von Schadstoffen zu unterbinden.

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im östlichen Teil des Plangebiets auf den Flurstücken 1622 und 1623 vorhanden und im Bebauungsplan nachrichtlich festgesetzt (vgl. auch Hinweis g). Hierbei handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Schreinerei.

9. Ver- und Entsorgung

- a) Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bisher über die vorhandene Infrastruktur in der Willsbacher Straße.
- b) Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser in die südlich des Plangebiets verlaufende Sulm abzuleiten.

Im Zuge der Neubebauung werden die im Plangebiet bestehenden Mischwasserkanäle so verlegt, dass sie künftig nicht mehr überbaut sind. Für den geplanten Verlauf auf dem Kundenparkplatz wird eine Fläche zur Eintragung eines Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde Obersulm und des Zweckverbands Gruppenkläranlage Sulmtal festgesetzt.

10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	77 Ar
-------------------------------	-----	-------

11. Auswirkungen der Planung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung).

Für das Plangebiet wurde eine Starkregenbetrachtung durchgeführt (vgl. Anlage 3 der Begründung). Die Berechnung erfolgte nach den Ansätzen des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“. Die Starkregensimulationen zeigen, dass bei Veränderung der Bebauung eine Verlagerung der Fließwege zu erwarten ist. Um eine Umströmung des Geländes und damit eine Betroffenheit Dritter zu verhindern, ist im Baugrundstück eine Tiefenlinie zum kontrollierten und schadlosen Abfluss in die Sulm auszubilden. Hinweise auf die bauliche Eigenvorsorge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 28.04.2025

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zum Pflanzzwang

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

Anlagen der Begründung

1. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Juli 2022

gefertigt durch:

AWL – Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

2. Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Obersulm vom 05.12.2023

gefertigt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

3. Starkregenbetrachtung vom 05.06.2023

BIT Ingenieure

Standort Heilbronn

Lerchenstraße 12

74072 Heilbronn

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

LEGENDE

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6