

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur: Willsbach

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Mühlwiesen, 1. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „Mühlwiesen“ im Obersulmer Ortsteil Willsbach an der „Robert-Bosch-Straße“. Es umfasst die Flurstücke 4623/1 und 4624 mit einer Gesamtfläche von ca. 15 Ar.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus, das als Betriebsleiter-Wohnhaus im Gewerbegebiet genehmigt wurde, dessen Untergeschoss wird als gewerbliches Lager genutzt. Das bestehende Wohnhaus soll einer Nutzungsänderung unterzogen werden, sodass eine Nutzung mit mehreren Wohnungen z.B. als Anschlussunterbringung (AU) möglich ist. Die Nutzung im Untergeschoss soll beibehalten werden.

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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlwiesen“ setzt ein Gewerbegebiet fest. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein eingeschränktes Mischgebiet notwendig. Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan beschränkt, ebenso sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die erforderliche Nutzungsmischung im Bestand ergibt sich aus der Weiternutzung des genehmigten gewerblichen Lagers im Untergeschoss. Zudem wären auf den unbebauten Flächen im Plangebiet noch weitere gemischte Nutzungen möglich.

Im Zuge der geplanten Nutzungsänderung wurde mittels Geräuschimmissionsprognose gutachterlich geprüft, ob bzw. in welchem Umfang Immissionskonflikte mit dem bestehenden Gewerbe zu erwarten sind. Die Schalltechnische Untersuchung ergab, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet nicht überschritten werden.

Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine 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.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 25.04.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Geräuschemissionsprognose

angerfertigt durch:

rw bauphysik

ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG

Im Weiler 5-7

74523 Schwäbisch Hall