

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

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Lindenweg / Löwensteiner Straße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

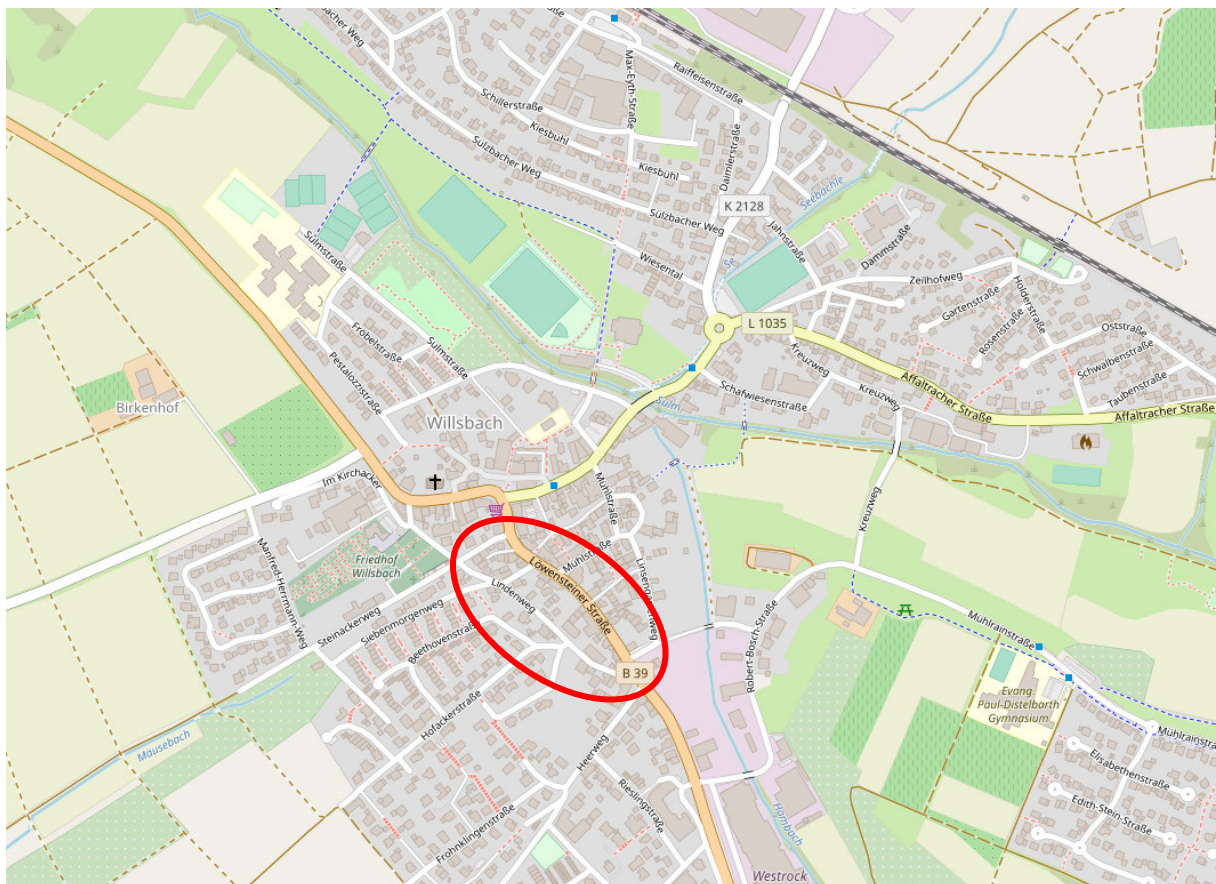
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Willsbach, zwischen der Löwensteiner Straße (Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße B 39) und dem Lindenweg. Im Norden wird es durch das Flurstück Nr. 303 (Steinackerweg) begrenzt, im Osten durch das Flurstück Nr. 351 (Löwensteiner Straße) im Süden und Westen durch das Flurstück Nr. 1127/5 (Lindenweg) (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Das Plangebiet stellt sich als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar. Charakteristisch für diesen Bereich ist, dass die Gebäude umlaufend an die Straßen herangebaut sind. Dabei ist die Bebauung stellenweise sehr dicht, was der Lage im engeren Ortskern Willsbachs geschuldet ist. Weiteres Merkmal des Bereichs ist, dass die prägende Dachform, sowohl des gesamten Ortskerns als auch des Plangebiets, das Satteldach ist. An einigen Stellen ist noch Potential zur Nachverdichtung vorhanden oder die Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert. Diese Ausgangssituation hat zur Folge, dass bei Baumaßnahmen der Nachverdichtung sehr behutsam vorgegangen werden muss. Im Zusammenhang mit der an sich wünschenswerten Nachverdichtung stellt sich auch die Frage nach der Unterbringung der notwendigen Stellplätze, für diese Frage sollen entsprechende Regelungen durch örtliche Bauvorschriften getroffen werden. Um die Entwicklung des Bereichs zu steuern sowie das typische Erscheinungsbild des Ortskerns zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und ergänzender örtlicher Bauvorschriften erforderlich.

Für das Flurstück Nr. 294/1 liegt der Gemeinde Obersulm ein Bauantrag für drei Reihenhäuser in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach vor. Auch für das Flurstück Nr. 300/1 wurde der Gemeinde Obersulm eine Bauanfrage zum Neubau eines Appartementhauses in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach vorgelegt. Durch die Planungen würden Gebäude realisiert werden, die sich insbesondere hinsichtlich der geplanten Dachform von der umgebenden Bebauung absetzen würden. Zudem wären die in Obersulm geltenden Mindeststandards bei der Stellplatzzahl nicht eingehalten.

Die betroffenen Grundstücke liegen, wie das gesamte Plangebiet, im unbeplanten Innenbereich. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Allerdings reicht diese Formulierung nicht aus, um Einfluss auf die Dachform zu nehmen, da die Dachform kein Kriterium des Einfügens ist. Somit wären die Baugesuche mit Flachdach unter Berücksichtigung der weiteren Kriterien ggf. genehmigungsfähig.

Nach Auffassung der Gemeinde Obersulm sollten sich Um- und Neubauten in das bestehende Ortsbild einfügen, was mit den geplanten Vorhaben mit Flachdächern nicht der Fall wäre. Daher soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und ergänzender örtlicher Bauvorschriften die Entwicklung des Bereichs gesteuert und das typische Erscheinungsbild des Ortskerns gesichert werden. Dies ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um ein städtebauliches Ungleichgewicht hinsichtlich der Dachgestaltung innerhalb des Plangebiets sowie im Zusammenhang mit dessen Umfeld zu verhindern. Wichtig ist dies unter anderem im Hinblick auf die zentrale Lage und die damit ausgeprägte räumliche Beziehung zum Ortskern. Um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßen zu vermindern, sind Regelungen für die Stellplatzanzahl bei Wohnungen erforderlich.

Zur Zielerreichung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ mit geringer Festsetzungsintensität ist ausreichend, da das Gebiet nahezu komplett bebaut ist und die Umgebung damit einen ausreichenden Rahmen für die Beurteilung von Bauvorhaben abgibt („einfügen“).

Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften flankieren die städtebauliche Zielsetzung, in dem sie Regelungen zur Dachgestaltung und zur Stellplatzzahl für Wohnungen treffen.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grenzen umliegend verschiedene Bebauungspläne an das Plangebiet. Das Plangebiet selbst ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und liegt demnach im unbeplanten Innenbereich.

4. Momentane Nutzung

Die Flurstücke 351/7 und 292 sind Verkehrsflächen. Die privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind gemischt genutzt oder stellen sich als teilweise unbebaute Flächen dar. Es überwiegt die Wohnbebauung, es sind aber auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden (z.B. Handwerksbetriebe, Gastronomie). Bis auf wenige private Grünflächen ist das Plangebiet weitestgehend versiegelt. Die Bebauung stellt sich als überwiegend zweigeschossig dar, entlang der Ortsdurchfahrt sind auch drei Geschosse vorhanden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Städtebauliches Ziel ist es, für Nachverdichtungen einen planerischen Rahmen zu setzen, dabei jedoch den Regelungsumfang auf das notwendige Maß zu reduzieren. Generell besteht seitens der Gemeinde ein erhebliches Interesse daran, vorhandene Baulücken im Ortskern zu schließen bzw. abgängige und leerstehende Gebäude durch eine angemessene Bebauung zu ersetzen. Dabei sollen sich die Um- oder Neubauten städtebaulich verträglich in den Bestand einfügen. Der Bebauungsplan leistet damit als Maßnahme der Innenentwicklung auch einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung ist es ausreichend, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt sich damit als „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (3) BauGB dar. Ergänzend zum Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften erlassen, in denen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Stellplatzanforderung für Wohnungen geregelt werden.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die nicht festgesetzten Vorgaben, z.B. zur „Art der baulichen Nutzung“, richtet sich der Zulässigkeitsrahmen danach, ob sich die Nutzung im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist zur Steuerung der Nutzung ausreichend. Hierbei ist, auch gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, von einer gemischten Bebauung vergleichbar einem Mischgebiet (MI) oder Urbanen Gebiet (MU) auszugehen.

Auch auf die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet, da hierfür aufgrund der ungeordneten Bebauungsstruktur im Planbereich, die auch in Teilen in der näheren Umgebung vorzufinden ist, keine schlüssige bzw. einheitliche Festlegung ersichtlich ist. Da die Abstandsflächen nach Landesbauordnung durch die Bauvorhaben einzuhalten sind, ist eine zu starke Verdichtung nicht zu befürchten, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Mit Blick auf die zentrale Lage und die vorhandene Geschossigkeit, vor allem entlang der Löwensteiner Straße, werden bis zu drei Vollgeschosse zugelassen. Die erforderliche Höhenbeschränkung wird durch die Festsetzung der Traufhöhe erreicht, die abgeleitet aus den Bebauungsplänen der Umgebung mit 7,5 m festgelegt wird. Unterer Bezug ist dabei das Mittel der vorhandenen Geländeoberfläche. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der zulässigen Dachneigung (vgl. Kapitel 5.2) ist die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig und wirkungsvoll festgelegt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Ebene der Örtlichen Bauvorschriften werden die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Erhöhung der Zahl der Stellplätze geregelt. Festgesetzt wird, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig sind. Auch hier erfolgt die Orientierung an der Gestaltung der näheren Umgebung, insbesondere am östlich angrenzenden inneren Ortskern. Die Stellplatzzahl wird entsprechend der Wohnfläche der Wohneinheiten auf 1,5 bzw. 2,0 erhöht, um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden. Gleichzeitig wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken gestärkt und ein Ausweichen auf die öffentlichen Verkehrsflächen gemindert. Dies ist erforderlich, um die verkehrlichen Verhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu verschlechtern und insbesondere die Flüssigkeit des Verkehrs zu erhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Für eine möglichst geringe Versiegelungsrate sind Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Zudem werden die Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Außenbeleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgesetzt.

7. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden, deren Lage und Ausmaß im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planteil) nachrichtlich dargestellt sind. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle (Betriebszeitraum ca. 1931-1964) mit unterirdischen Tanks mit einer Lagerkapazität von ca. 14.000 l im Bereich der heutigen Löwensteiner Straße bzw. des Gehwegs. Die Fläche wurde im Zuge der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen erfasst. Durchgeführt wurde die Erhebung im Jahr 1999 durch das Ingenieurbüro ARCADIS Trischler & Partner GmbH im Auftrag des Landratsamt Heilbronn. Das Ingenieurbüro kam zu folgendem Ergebnis: Trotz der langen Nutzung der Verdachtsfläche als Tankstelle, wird aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Standortsituation eine Bewertung mit „B“ (Belassen in der Altlastendatei) vorgeschlagen. Bei eventuell zukünftigen Bauvorhaben wird die Neubewertung der Fläche empfohlen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,	ca.	1,2 ha
--------------------------------	-----	--------

9. Auswirkungen der Planung / Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da die Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen gesteuert und begünstigt wird. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 7.200 m² deutlich erfüllt. Dies entspricht einer Grundfläche, die nach dem Prinzip des Einfügens in die nähere Umgebung bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 zu erwarten wäre. 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen - vor allem bei der Sanierung oder dem Abriss alter Gebäude sowie bei der Rodung von Gehölzen.

Daher ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgesetzt, dass vor Abbrucharbeiten oder Sanierungsmaßnahmen eine Begehung des betreffenden Objekts notwendig ist und dass je nach Ergebnis weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig werden können.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 26.07.2021 / 25.07.2022

Käser Ingenieure
Vermessung und Stadtplanung