

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Beilstein
Gemarkung: Beilstein

Bebauungsplan

„Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen, 5. Änderung“

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

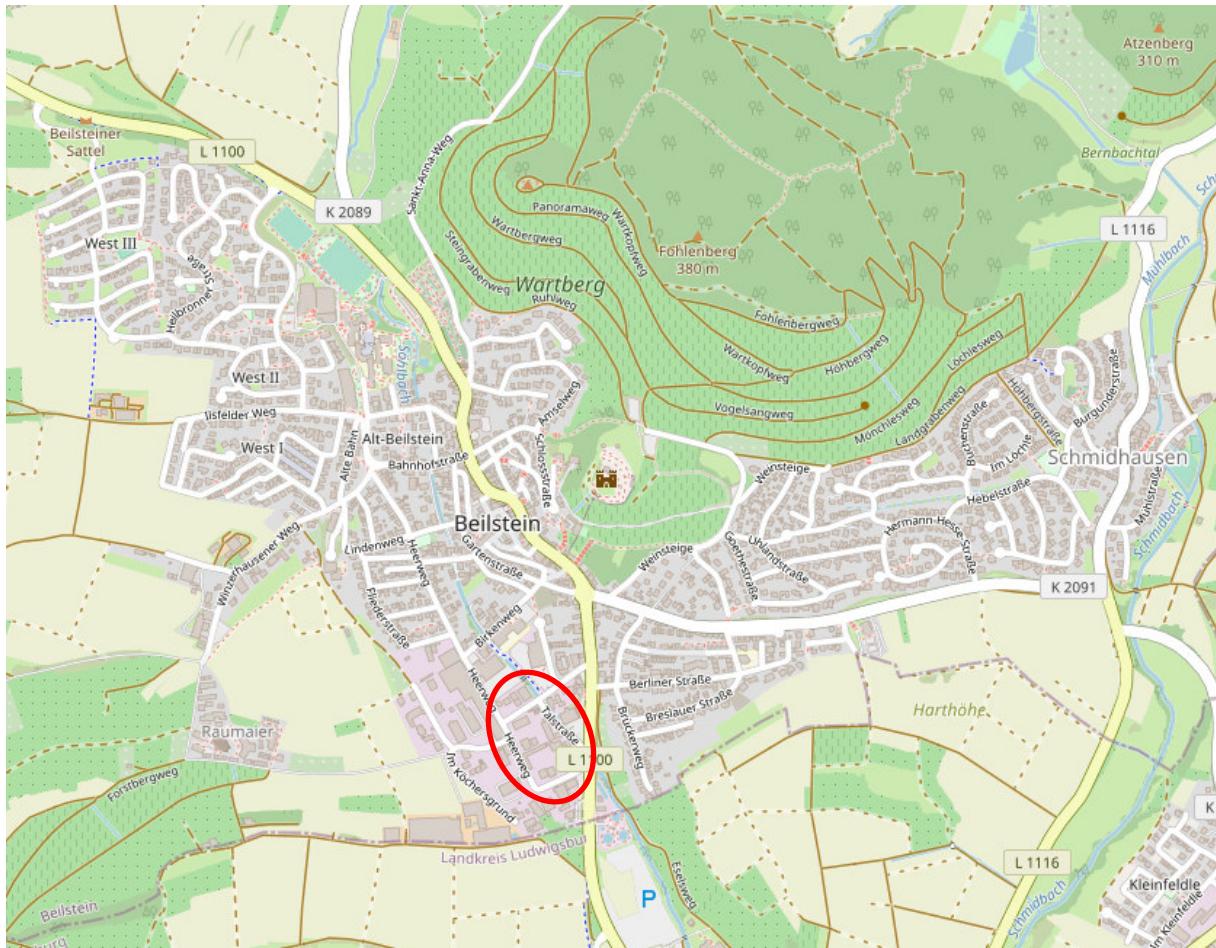
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Beilstein und stellt einen Teil des örtlichen Gewerbegebiets dar. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 1639 (Heerweg) sowie die Flurstücke 2484/1, 2487, 2491-2499/1, 2501/1 und 2502/1-2503/2. Das Plangebiet wird östlich, südlich und westlich durch die umliegenden Straßen Talstraße und Heerweg begrenzt. Nördlich grenzen die Flächen eines Einzelhandels an, im Osten zudem der in Teilen verdolte Verlauf des Söhlbachs. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).



© 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 Nr. 2496 (Talstraße 8) liegt der Stadt Beilstein ein Bauantrag für eine „Aufstockung auf das best. Gebäude mit Hobby-/Fitnessraum, Anlegen einer Dachterrasse auf Decke über 2. OG, Erweiterung der Außen-Wendeltreppe und der Hebeplattform, sowie kleinere Änderungen im EG und Fenster in der Fassade“ vor.

Durch die damit zusammenhängende geplante Aufstockung, würde das Gebäude mit einer geplanten Höhe von 13,18 m (gem. Baugesuch), eine weitaus größere Höhe erreichen, als dessen umgebende Bebauung. Zudem würde optisch ein viertes Geschoss entstehen.

Da das zusätzlich geplante oberste Geschoss weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (2. OG) einnimmt, ist es gem. § 2 (6) LBO Baden-Württemberg nicht als Vollgeschoss zu zählen, wonach selbst durch Realisierung des Bauvorhabens lediglich 3 Vollgeschosse vorliegen würden. Die GRZ würde im Rahmen einer Realisierung der Planung nicht berührt werden, da die Erweiterungen auf dem Grundriss der bestehenden baulichen Anlagen erfolgen. Die GFZ, deren Berechnung im Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse steht, wird demnach ebenfalls nicht beeinträchtigt. Somit wäre das Baugesuch unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen genehmigungsfähig.

Die Stadt Beilstein möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben um eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen ergänzen. Dies ist aus Sicht der Stadt erforderlich, um ein städtebauliches Ungleichgewicht hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets zu verhindern. Wichtig ist dies unter anderem im Hinblick auf die Ortsrandlage und die damit ausgeprägte Sichtbeziehung des Plangebiets.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Schozach-Bottwartal, 3. Fortschreibung Zieljahr 2030, als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die betroffenen Grundstücke durch den Bebauungsplan „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“ (in Kraft getreten am 24.01.1969) als Gewerbegebiet (GE, gem. § 8 BauNVO) überplant.

Neben der Art der baulichen Nutzung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Konkret wird hierzu eine Zahl der Vollgeschosse von 3 (Höchstgrenze), eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Eine maximale Höhe baulicher Anlagen ist nicht festgesetzt.

Inzwischen sind eine 1., 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. und 2. Änderung. Bezüglich der darin enthaltenen Festsetzungen ist das Plangebiet lediglich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“ betroffen. Die Änderung bezieht sich hierbei auf die Ausweisung eines Leitungsrechts zur Führung von Abwasserleitungen zu Gunsten der Allgemeinheit, westlich des Söhlbachs. Dies betrifft das Flurstück Nr. 2503/2.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt leicht von Süd nach Nord sowie von West nach Ost. Der höchste Punkt liegt im Südwesten bei ca. 245,5 m ü.NN und der tiefste Punkt im Nordosten bei ca. 242,0 m ü.NN.

Mit Ausnahme der Flurstücke 1639, 2487, 2491, 2493, 2501/1 und 2502/3, die jeweils als Verkehrsflächen genutzt werden, werden die Flächen innerhalb des Plangebiets gewerblich genutzt. Auf Flurstück Nr. 2499 befindet sich bspw. der örtliche und stadteigene Bau- und Recyclinghof. Bis auf wenige private und betriebszugehörige Grünflächen ist das Plangebiet weitestgehend versiegelt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden, um eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen zu erwirken und somit ein städtebauliches Ungleichgewicht hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets zu verhindern. Dies ist unter anderem im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebiets und die damit ausgeprägte Sichtbeziehung erforderlich. Mit der Änderung der aktuell geltenden Festsetzungen wird so einerseits der Bestand innerhalb des gesamten Plangebiets gesichert und zudem auch weiterhin eine zusätzliche Höhenentwicklung aller vorhandenen gewerblichen Nutzungen gewährleistet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit 12,0 m gesteuert, die Bezugspunkte für die Bemessung werden exakt definiert.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“, in Kraft getreten am 24.01.1969 sowie die darauf aufbauenden Änderungen 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 08.08.1969 und 30.03.1979, behalten ihre Gültigkeit.

6. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	2,45 ha
-------------------------------	-----	---------

7. Auswirkungen der Bauleitplanung / Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB / Artenschutz

Für die umgebende Bebauung sind mit der Änderung der Höhenfestsetzungen und der daraus zulässigen Bebauung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Bebauungsplan „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“, in Kraft getreten am 24.01.1969, wurde für das Plangebiet sowohl die Zahl der Vollgeschosse als auch eine Geschossflächenzahl festgesetzt, womit die Gemeinde bereits Instrumente zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen angewendet hat. Die Hinzunahme einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem unteren Bezugspunkt, stellt hierbei eine Ergänzung und Konkretisierung der Steuerung der Gebäudehöhen dar. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“, sowie der darauf aufbauenden Änderungen 1. und 2. Änderung, werden somit durch die geplante Änderung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“, in Kraft getreten am 24.01.1969 sowie der darauf aufbauenden Änderungen 1. und 2.

Änderung, in Kraft getreten am 08.08.1969 und 30.03.1979, werden durch die jetzt vorgesehene Änderung ebenfalls nicht berührt und gelten unverändert weiter.

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, 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.

Da die Änderung lediglich Festsetzungen im Sinne einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen umfasst und das Plangebiet bereits weitestgehend vollständig versiegelt ist, sind durch die plangegenständliche Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Es wird daher zunächst 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 Kleinsäugetern Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

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

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 29.11.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung