

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Meimsheim

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

„Verlängerte Ludwig-Herzog-Straße, 1. Änderung“

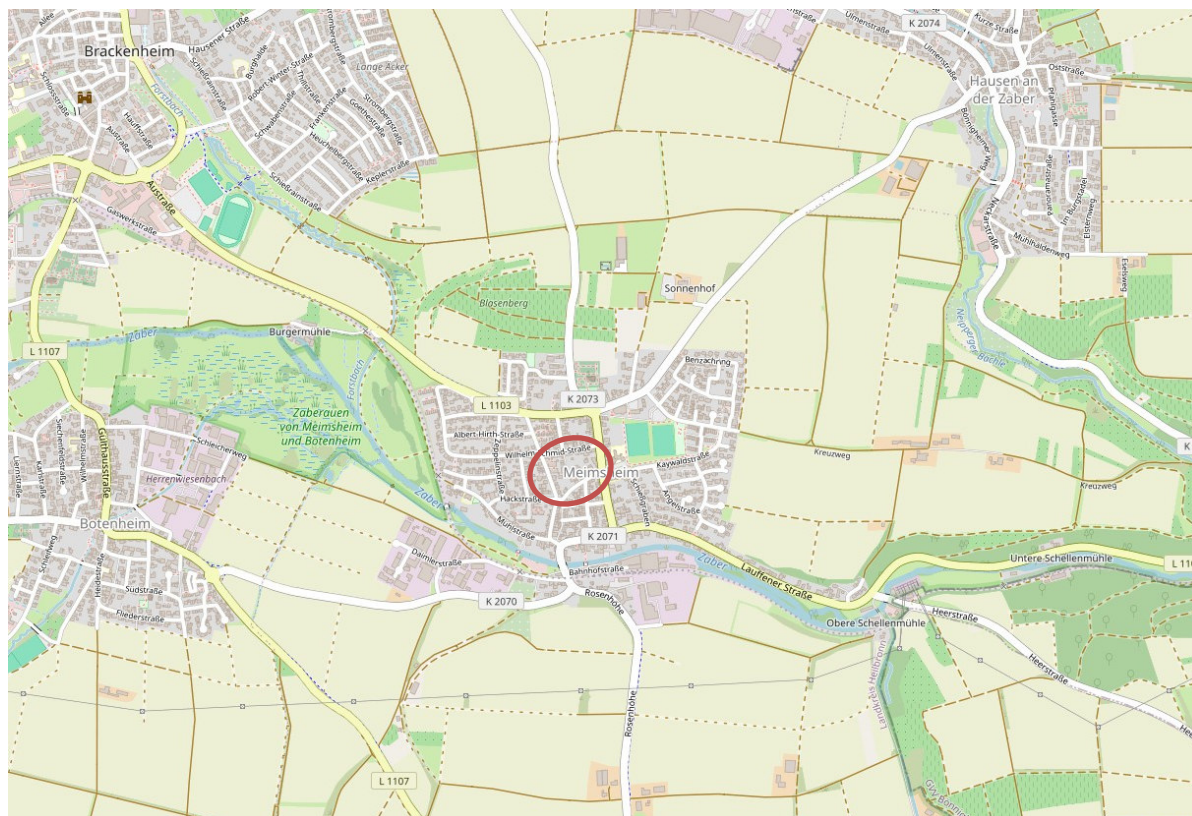
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Brackeneimer Stadtteil Meimsheim, zwischen der Lindenstraße im Osten, der Ringstraße im Südosten, der Steinackerstraße im Südwesten und Westen und der Wilhelm-Schmid-Straße im Norden. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 159/1, 160-163, 165-165/2, 167, 168, 170, 837/1, 837/2, 838, 843, 844, 844/1, 849-849/6, 851, 851/1, 852, 863/9, 865/2, 865/3 und 865/11, sowie Teile der Flurstücke 42 (Ringstraße) und 862 (Ludwig-Herzog-Straße). Umliegend befindet sich der historische Ortskern, sowie eine Gemengelage aus Wohnhäusern, kleineren Gewerbebetrieben, der Ortsfeuerwehr und einer Schule. Es überwiegt die Wohnnutzung.



© 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.

Der Bebauungsplan „Verlängerte Ludwig-Herzog-Straße“ in Meimsheim ist am 9. Mai 1986 in Kraft getreten und gilt für den Bereich zwischen Lindenstraße, Wilhelm-Schmid-Straße, Steinackerstraße und Ringstraße in Meimsheim. Dieser setzt für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest. In diesem Gebiet sind Fremdwerbeanlagen allgemein zulässig.

Anlässlich eines Bauantrags für die Errichtung einer Fremdwerbeanlage auf einem im Plangebiet gelegenen Grundstück an der Lindenstraße wurden planungsrechtliche Möglichkeiten zur Steuerung von Fremdwerbeanlagen geprüft.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verlängerte Ludwig-Herzog-Straße“ weist ein schutzwürdiges traditionelles und ländlich geprägtes Straßen- und Ortsbild auf. Dieses schutzwürdige Straßen- und Ortsbild wird bereits durch einzelne Fremdwerbeanlagen beeinträchtigt, da diese weder gebiets- noch ortsbildtypisch sind. Eine Störung des schutzwürdigen Ortsbildes und Gebietscharakters ist bei einer störenden Häufung der Werbeanlagen zu befürchten. Dies gilt insbesondere für den Bereich entlang der Lindenstraße, da hier schon jetzt dort ansässige Gewerbebetriebe Anlagen der Eigenwerbung unterhalten. Zudem handelt es sich bei der Lindenstraße um die Hauptdurchwegung bzw. Ortsdurchfahrt von Meimsheim. Hinsichtlich des westlichen Teils des Plangebiets wird ein Ausschluss von Fremdwerbeanlagen zum Schutz des dort vorherrschenden Wohncharakters der Bebauung als notwendig erachtet. Um den städtebaulichen Charakter des Gebiets zu schützen und eine Überfrachtung durch Werbeanlagen zu verhindern, ist die Änderung des gültigen Bebauungsplans „Verlängerte Ludwig-Herzog-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB notwendig.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Verlängerte Ludwig-Herzog-Straße“, rechtskräftig seit dem 9. Mai 1986, überplant und dort als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Gemengelage im Ortskern von Meimsheim. Es überwiegt die Wohnnutzung, jedoch gibt es auch gewerbliche Betriebe wie z.B. eine Autowerkstatt oder einen Handwerksbetrieb, sowie ein landwirtschaftliches Anwesen. Umliegend grenzt es an wichtige, innerörtliche Straßen und an die als hauptsächliche Ortsdurchfahrt dienende Lindenstraße. Der innere Bereich des Gebiets wird durch die Ludwig-Herzog-Straße erschlossen, welche dort als Sackgasse endet.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Stadt Brackenheim liegt ein Bauantrag für eine Fremdwerbeanlage an der Lindenstraße vor. Da eine Häufung von Werbeanlagen und somit eine Überfrachtung des traditionellen Straßen- und Ortsbilds befürchtet wird, wurden planungsrechtliche Möglichkeiten erörtert, eine Steuerung der Werbeanlagen zu erreichen. Ergebnis der Prüfung war, dass der rechtsgültige Bebauungsplan geändert werden muss. Hierfür werden die zeichnerischen Festsetzungen beibehalten, die textlichen Festsetzungen werden jedoch gem. § 1 (5) und (9) BauNVO um einen Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ergänzt. Die sonstigen textlichen Festsetzungen werden grundsätzlich übernommen, jedoch aufgrund der seither erfolgten Neustrukturierung des Bau- und Planungsrechts aktualisiert.

So werden veraltete Angaben wie die festgelegte Geländeoberfläche zur Bemessung der Gebäudehöhen entsprechend der aktuellen Rechtsgrundlagen ersetzt. Zudem wird die Vorgabe zur Gebäudehöhe entsprechend der aktuellen Systematik von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Landesbauordnung) in die planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugesetzbuch) überführt. Zudem wurden die Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe gelockert, um einerseits den vorhandenen Bestand (welcher diese teilweise bereits überschreitet) besser abzubilden und um andererseits auch eine behutsame Nachverdichtung mit zeitgemäßen Bauformen zu ermöglichen.

Die gestalterischen Vorgaben werden um Ausnahmen für Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ergänzt. Um die planerischen Ziele zum Schutz des Ortsbilds zu unterstützen, werden zudem gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen getroffen. Diese gelten allgemein, somit auch für die weiterhin zulässigen Eigenwerbeanlagen.

6. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	169,2 Ar
-------------------------------	-----	----------

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. 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. 6.770 m² 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

Durch die plangegenständlichen Änderungen, innerhalb eines vollständig bebauten Gebiets, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst, da durch die Änderung selbst noch kein konkreter Eingriff gegeben ist. Von einer artenschutzrechtlichen Begutachtung des Planbereichs wird daher im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Vielmehr wird auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs abgestellt, d.h. die geltenden Vorgaben des Artenschutzes sind durch die einzelnen Bauherren bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben zu beachten. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Rechtslage, 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. Der Bebauungsplan enthält weiter einen Hinweis darauf, 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.

Starkregen

Die Stadt Brackenheim hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement erstellen lassen. Unter der Annahme von drei verschiedenen Starkregenereignissen („selten“, „außergewöhnlich“ und „extrem“) wurden jeweils hydraulische Gefährdungsanalysen berechnet. Weite Teile des Plangebiets selbst zeigen sich hier unauffällig, lediglich im südwestlichen Bereich entlang der Ringstraße bilden sich im Falle eines außergewöhnlichen und eines extremen Starkregenereignisses Fließwege. Es kommt zudem zu punktuellm Einstau, wenn vertiefte Bereiche im Gelände oder der Bebauung vorhanden sind. Da die Bebauungsplanänderung jedoch keine Festsetzungen zur Eingangshöhe der Gebäude trifft, entsteht durch sie keine stärkere Betroffenheit des Plangebiets als bereits vorhanden. Auf weitere Maßnahmen kann daher verzichtet werden. Die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung, zusammen mit weiteren Informationen zum Thema, sind auf der Homepage www.starkregengefahr.de abrufbar, sodass für die Bauherren eine ausreichende Informationsmöglichkeit besteht. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 27.05.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung