

Gemeinde

Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„In der Au bis Breites Helmet – 1. Änderung“

Gemarkung Eschelbronn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 10.10.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Umfang der Planänderungen	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	7
6.	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	9
6.5	Immissionen	9
7.	Angaben zur Planverwirklichung	10
7.1	Zeitplan	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Gewerbegebiet „In der Au bis Breites Helmet“ soll die Sondergebietsfläche „Möbel-einzelhandel“, auf der ein ehemaliges Möbelhaus/-lager steht, reaktiviert und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür ist eine Teiländerung des Bebauungsplans „In der Au bis Breites Helmet“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, eine neue gewerbliche Nutzung im Plangebiet anzusiedeln und somit die momentan ungenutzte Fläche zu reaktivieren. Hierbei soll ein möglichst großer Spielraum der Nutzungsarten im Gewerbegebiet zugelassen, jedoch auch eine Verträglichkeit im Hinblick auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 8.134 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 700 m nordwestlich des Ortskerns der Gemeinde Eschelbronn.

5 m breiten Grünstreifen mit einigen Gehölzen gesäumt. Die restlichen Flächen werden durch Zufahrten, Stellplätze und Rangierfläche für die Anlieferung eingenommen.

Die Topographie stellt sich als nahezu eben mit einem geringfügigen Anstieg nach Süden dar.

Das Plangebiet befindet sich zwar unmittelbar südöstlich der L 549, wird jedoch über die südöstlich verlaufende Industriestraße erschlossen, die über eine nordöstlich verlaufende Zufahrt mit der L 549 verknüpft ist.

Die Umgebungsbebauung im Nordosten und Südwesten stellt sich durch weitere gewerbliche Nutzung dar, darunter in südwestlicher Nachbarschaft ein Möbelhaus. Südöstlich der Industriestraße - und somit des Plangebiets - befindet sich Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet).

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der seit dem 26.07.1991 wirksame Bebauungsplan „In der Au bis Breites Helmet“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Eschelbronn dem Mittelbereich Sinsheim zugeordnet.

Sie liegt im Bereich der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Reaktivierung der Fläche des ehemaligen Möbelhauses wird dem Ziel des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen und das ungenutzte Areal einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Hierdurch kann eine alternative Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen vermieden werden.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Gemäß Plansatz 1.6.1.2 (Grundsatz) sollen auf kommunaler und regionaler Ebene raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen angestrebt werden, die zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Sondergebiets- bzw. Gewerbebaufläche und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

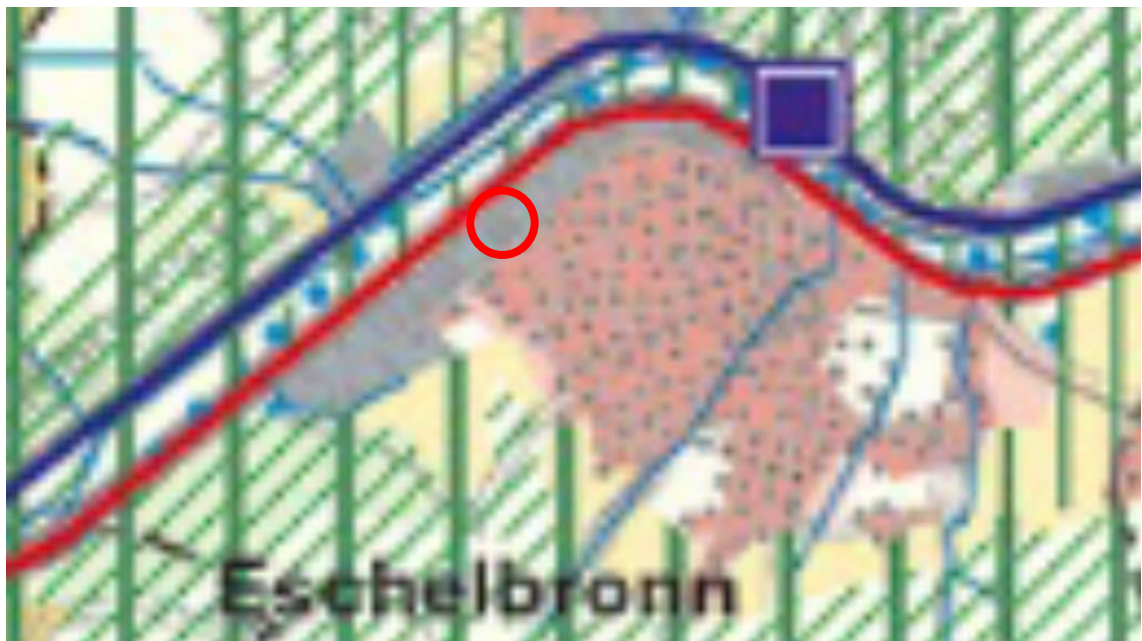


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit 4. Teilfortschreibung mit Stand Oktober 2012 des Gemeindeverwaltungsverbands Elsenzthal als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

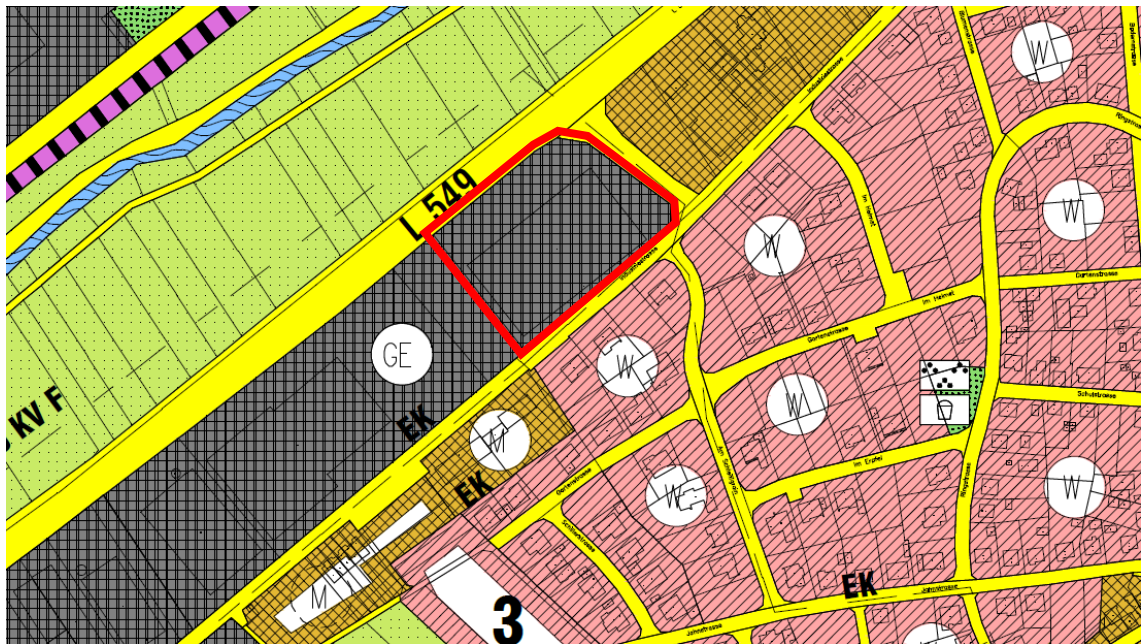


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Elsenztal

4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotop

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes grenzt das Biotop Nr. 166192260279 „Feldgehölz, Feldhecke und Röhricht westl. Eschelbronn L 549“ an. Dieses wird durch die Planung jedoch nur geringfügig tangiert.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

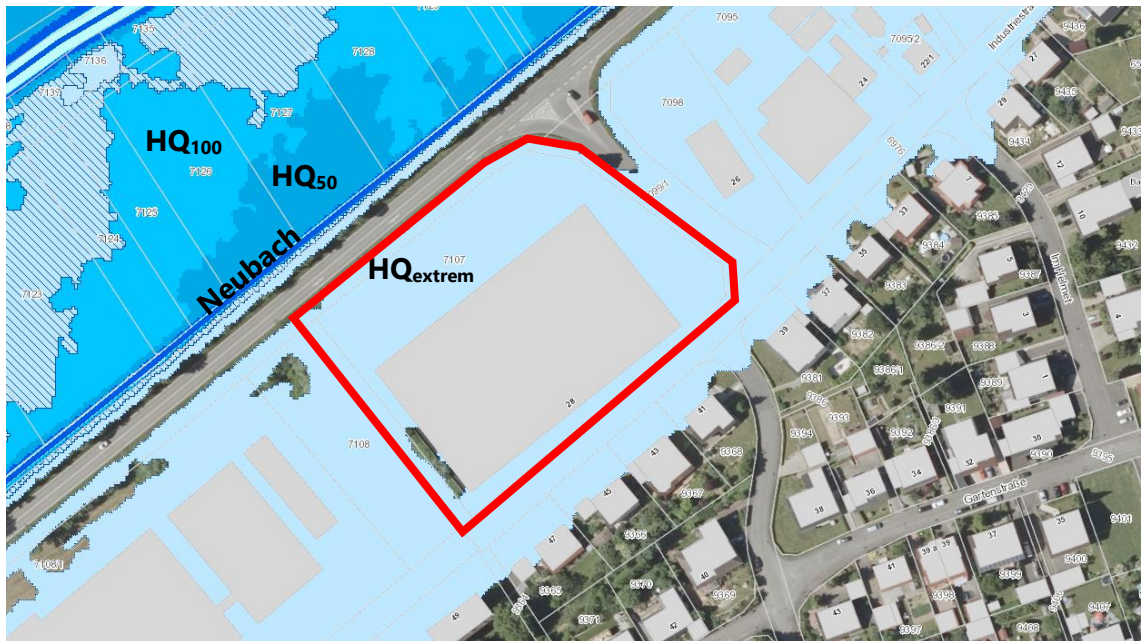


Abb. 6: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Durch den nördlich, parallel zur L 549 verlaufenden Neubach befindet sich das Plangebiet in der Nähe zu einem Gewässer 2. Ordnung und liegt dadurch nahezu vollständig in der Überflutungsfläche HQ_{extrem}.

5. Umfang der Planänderungen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Au bis Breites Helmet“ werden folgende Festsetzungen geändert/ergänzt:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Statt der bisherigen Nutzung Sondergebiet „Möbele Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche bis max. 4.000 m² wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wird hinsichtlich seiner Emissionen eingeschränkt, um die südöstlich benachbarte Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen. Hierbei werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung zu vermeiden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im in Ortsrandlage liegenden Plangebiet soll gleichzeitig zur Stärkung des Ortskerns beitragen.

Um größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsarten zu bieten, können Betriebsinhaberwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten werden zur Vermeidung von Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen.

Geräuschemissionskontingentierung Gewerbegebiet.

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß der schalltechnischen Untersuchung in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Es werden zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgesetzt. Die südöstliche Teilfläche in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung bekommt dabei ein geringeres Schallemissionskontingent zugewiesen, damit die Einhaltung der im Wohngebiet verträglichen Immissionen gewährleistet bleibt. Hierbei kann es in der südöstlichen Teilfläche des Gewerbegebiets zu geringen Einschränkungen im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und zu deutlichen Einschränkungen im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) kommen, sodass vor allem im Außenbereich nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die aus dem Altplan übernommene maximale Traufhöhe von 7,0 m wird weiterhin beibehalten.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe durch technische Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Zusätzlich werden betriebserforderliche Nebenanlagen (z.B. Silos, Absauganlagen, etc.) auf einer Fläche von maximal 10 m² mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,0 m zugelassen. Somit soll gewerblichen Betrieben bei der Einrichtung von technischen Anlagen und Nebenanlagen eine möglichst große Flexibilität eingeräumt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden die Baugrenzen um ca. 5 m nach Süden und Osten geringfügig erweitert. Hierbei wird mit der Erweiterung nach Süden lediglich der Bestand gesichert. Mit der Erweiterung Richtung Osten wird eine Überbaubarkeit der ohnehin bereits versiegelten Flächen zugelassen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Plangebiet kann es durch die direkte Lage an der Landesstraße zu Lärmeinwirkungen kommen. Um eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm in Aufenthaltsräumen gewerblicher Betriebe und Betriebsinhaberwohnungen im Plangebiet zu vermeiden, werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese stellen Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Grundwasserschutz
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Abwasserbeseitigung

- Niederschlagwasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung
- Lage im HQ_{extrem}
- DIN 45691
- DIN 4109-1 und VDI Richtlinie 2719

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon ein Fachbetrag erstellt, der als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt ist.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine Einschätzung zum besonderen Artenschutz durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der starken Versiegelung der Fläche und somit der geringen Lebensraumeignung sind keine Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten. Lediglich in der nordwestlich angrenzenden Böschung der Verkehrsfläche der L549 außerhalb des Plangebietes wurden zwei Zauneidechsen gesichtet. Auch für Vögel sind Fläche und Gebäude zum Brüten ungeeignet, eine Nahrungssuche ist ebenfalls kaum möglich.

Details zur artenschutzrechtlichen Einschätzung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da es sich lediglich um eine Bebauungsplanänderung handelt und der Geltungsbereich sowieso nahezu vollständig versiegelt ist, werden keine speziellen Vorgaben im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung getroffen.

Allein die Reaktivierung einer brachliegenden Fläche stellt sich im Hinblick auf die zunehmende Flächenversiegelung als eine sinnvolle Alternative zum Bau auf der „grünen Wiese“ dar und ist somit im Sinne des Klimaschutzes.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

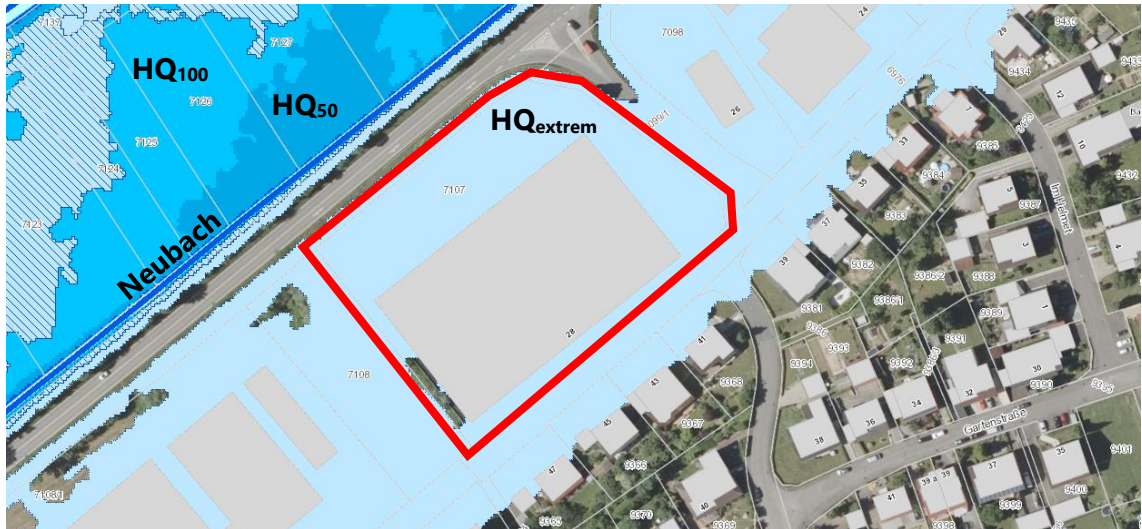


Abb. 7: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Bereich der Überflutungsflächen des HQ_{extrem}. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass Grundstückseigentümer gegen mögliche Überschwemmungsereignisse selbst entsprechende Maßnahmen zu treffen haben.

6.5 Immissionen

Im Plangebiet kann es zu Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm der nördlich angrenzenden L 549 kommen. Ebenfalls können durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet Lärmemissionen entstehen, die die südlich angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen könnten.

Um diese Sachverhalte zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen – Koehler & Leutwein erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsmittelen ergeben sich hohe Belastungen innerhalb der geplanten Gewerbefläche, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 noch eingehalten werden. Es sind daher im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen festzusetzen, welche Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Eine maßgebliche zusätzliche Verkehrserzeugung durch den geänderten Bereich des Plangebiets ist nicht zu erwarten, weshalb im Bebauungsplanverfahren diesbezüglich keine Abwägungsrelevanz besteht.

Weiterhin sind im Bebauungsplanverfahren für die neu geplanten Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich im Tageszeitraum für die Teilfläche Südost leichte Einschränkungen von Betriebstätigkeiten, jedoch im Nachtzeitraum deutlichere Einschränkungen, sodass vor allem im Außenbereich nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind.

Bei Ausführung von entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebiets zur Vermeidung von zu hohen Belastungen durch Verkehrslärm und Festsetzung von Emissionskontingenten auf den geplanten Gewerbeflächen durch Gliederung des Gebiets nach Baunutzungsverordnung zur Verhinderung unzumutbarer Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die bestehenden Wohnnutzungen stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de