

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Behaglicher Weg 7, 1. Änderung“ (Textteiländerung)

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Industriegebiets „Behaglicher Weg 7“. Es umfasst das Flurstück Nr. 16364 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung und städtebauliche Zielsetzung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Festsetzung des Bebauungsplans „Behaglicher Weg 7“ zur Art der baulichen Nutzung sieht vor, dass die Ausnahmen nach § 9 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Grund hierfür war, dass die Bauflächen eine möglichst ungestörte gewerbliche Nutzung ermöglichen sollten, sowie um Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung auszuschließen bzw. zu reduzieren.

Bei der Vermarktung der gewerblichen Bauflächen kommt es jedoch immer wieder zu Anfragen von Gewerbetreibenden, die neben gewerblich genutzten Gebäuden auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bauen wollen. Diesem wiederholt angezeigten Bedarf soll durch die Planänderung Rechnung getragen werden und die Ausnahmemöglichkeit des § 9 (3) Nr. 1 BauNVO zum Bestandteil der Festsetzungen werden. Die Änderung umfasst somit nur die Festsetzung Nr. 1.1 zur „Art der baulichen Nutzung“, alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit („Textteiländerung“).

Um dabei jedoch die Grundkonzeption des Industriegebiets und seiner Zweckbestimmung zu erhalten, soll nur ein geeigneter Teilbereich für die Ausnahmemöglichkeit geöffnet werden. Ein geeigneter Bereich ergibt sich im Süden des Plangebiets. Dieser ist zum einen durch die Siemensstraße von den restlichen Bauflächen abgetrennt und grenzt im Süden an den Außenbereich. Westlich angrenzend liegt der Bereich des Bebauungsplans „Behaglicher Weg 6“, der das Wohnen für Betriebsinhaber etc. ebenfalls ausnahmsweise zulässt. Zum anderen ist der Bereich aufgrund der nach Süden zunehmend ansteigenden Topographie gut für eine kleinteiligere Bebauung geeignet, die bei kleineren Gewerbebetrieben (z.B. Handwerker) eher zu erwarten ist.

Da die Nutzungsmöglichkeit der gewerblichen Bauflächen beibehalten werden soll, soll die Zulässigkeit des Gewerbe-Wohnens als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt und damit entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung geregelt werden. Dies bedeutet, dass die baurechtliche Zulassung eine Einzelfallentscheidung bleibt, die von der Baurechtsbehörde (im Einvernehmen mit der Gemeinde) sehr eng ausgelegt werden muss, da die Betriebsleiterwohnung dem Gebietscharakter (GI) weit untergeordnet ist. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Entsprechende Baulasten zur Absicherung sind seitens Bauherren gegenüber der Baurechtsbehörde einzugehen.

Die Zulassung von Gewerbe-Wohnen kann zur Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit auf den umliegenden Baugrundstücken „Behaglicher Weg 7“ führen. Da diese jedoch (noch) im Besitz der Stadt sind erfolgt keine nachträgliche Einschränkung und der Grunderwerb erfolgt in Kenntnis der neuen planungsrechtlichen Vorgaben.

Die bestehende Biogasanlage der Fa. Söhnergy liegt in gut 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Die schalltechnischen Auswirkungen dieser Anlage wurden im dortigen Bebauungsplanverfahren geprüft, die Immissionsrichtwerte nachts sind im hier gegenständlichen Plangebiet deutlich eingehalten. Eine zwischen den Gebieten künftig entstehende Bebauung entfaltet zusätzlich eine abschirmende Wirkung.

Die Geruchsbelastung durch die Biogasanlage im Plangebiet bewegt sich im Bereich zwischen 5 und 10 Prozent der Jahresstunden. Unter Berücksichtigung einer Vorbelastung wie beim Gebiet Behaglicher Weg 2 bzw. 6, können die Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) von max. 15 % der Jahresstunden in Industriegebieten eingehalten werden.

3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. 13 BauGB / Artenschutz

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. „vereinfachten Verfahren“ geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da die Gebietsart „Industriegebiet“ beibehalten und nur die Zulässigkeit der Ausnahmen geändert wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde im Bebauungsplanverfahren „Behaglicher Weg 7“ geprüft, die notwendigen Maßnahmen wurden im Zuge dieses Verfahrens umgesetzt. Aufgrund der nur geringfügigen (textlichen) Änderung des Bebauungsplans ist von einer darüber hinausgehenden Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht zu rechnen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 03.11.2016

Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung