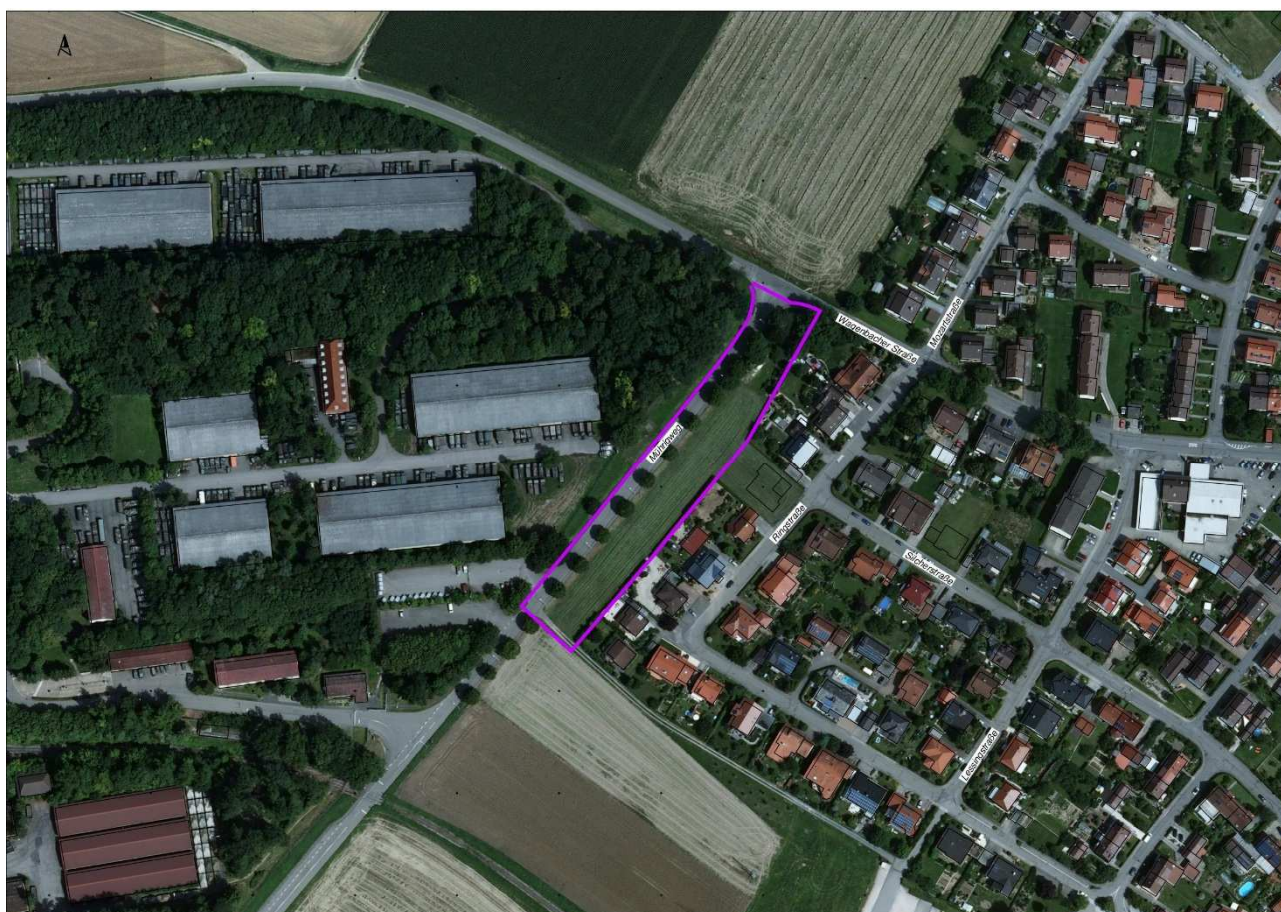




GEMEINDE SIEGELSBACH BEBAUUNGSPLAN „MISCHGEBIET AM MÜHRIGWEG“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Digitales Orthophoto – Planbereich lila bandiert

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet am Mührigweg“ wird erforderlich, weil die Gemeindeverwaltung derzeit keine Baugrundstücke zur Wohnbebauung bzw. zur gewerblichen Nutzung für Handwerker oder kleinflächige Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen kann. Um eine Abwanderung insbesondere von einheimischen Nachfragern zu verhindern, soll mit dem Bebauungsplan die Baulücke zwischen dem Wohnquartier „Links am Wagenbacher Weg“ und der gewerblichen Baufläche „Am Mührigweg Ost“ geschlossen werden. Im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung wird mit dem Bebauungsplan das dafür notwendige Planungsrecht geschaffen.

Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Siegelbach und umfasst das Flurstück Nr. 911 sowie angrenzende Teilflächen des Mührigwegs und der Wagenbacher Straße. Die Planfläche ist ein Wiesengelände mit Gehölzbeständen am nordöstlichen Gebietsrand. Entlang des Mührigwegs ist eine alleeartige Bepflanzung mit Bäumen vorhanden, die größtenteils erhalten werden sollen. Südöstlich angrenzend befinden sich Wohngebäude an der Ringstraße. Die beiden Hallen nordwestlich des Mührigwegs sind Lagergebäude der Fa. Mann & Schröder.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

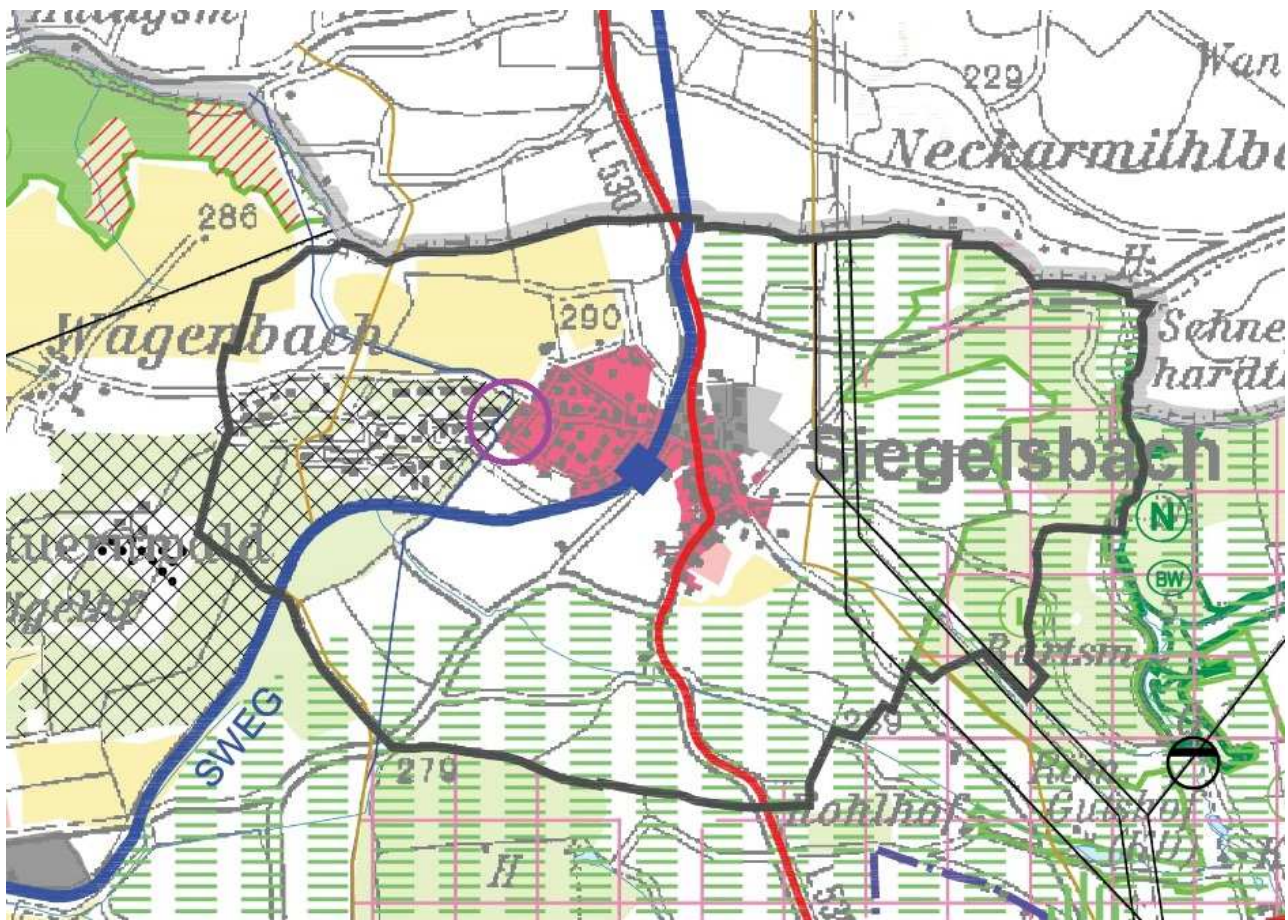
Einordnung in übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Siegelsbach gehört in der Region Heilbronn-Franken zur Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn.

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

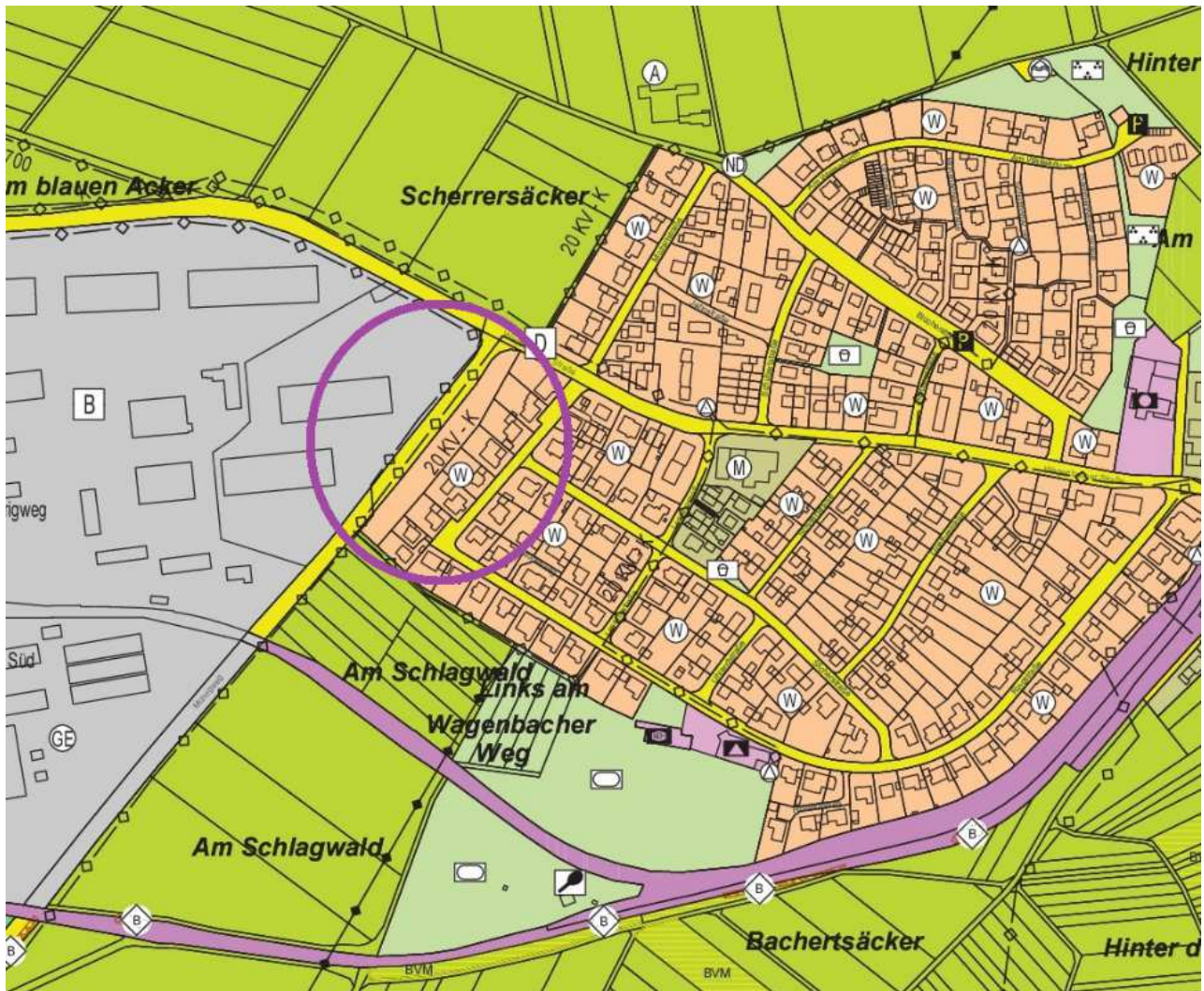
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Freiraumbezogene regionalplanerische Vorgaben werden durch das Plangebiet nicht berührt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
Planbereich im Ila Kreis
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist wirksam seit 25.05.2018. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 – Planbereich im lila Kreis

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Es ist dennoch möglich, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gefährdet ist (§ 13a Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren baldmöglichst berichtigt.

Schutzgebiete

Von der Planung werden keine freiraumbezogenen Schutzgebiete berührt.

Bauflächenbedarfsnachweis

Auf eine Plausibilitätsprüfung nach den Kriterien der Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (**Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. BauGB vom 15.02.2017**) wird im vorliegenden Fall aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

Im Übrigen steht der Bebauungsplan „Mischgebiet am Mührigweg“ in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches, den Zielen der Raumordnung und dem o.g. Hinweispapier.

Insbesondere folgende Ziele sind zu nennen:

- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
- Vorrang für Nachverdichtung vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen.

Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² beträgt, nämlich nur ca. 2400 m² (ca. 4000 m² X 0,6 = 2400 m²).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Städtebauliche Konzeption

Das überplante Flurstück Nr. 911 ist aus städtebaulicher Sicht eine Baulücke zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung an der Ringstraße und den westlich des Mührigwegs vorhandenen gewerblichen Bauflächen. Im dem dort vorhandenen Gewerbegebiet „Am Mührigweg Ost“ sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist deshalb möglich im vorliegenden Planbereich nicht nur die angestrebten Bauplätze für Handwerksbetriebe und kleinflächige Gewerbebetriebe zu schaffen, sondern daneben auch das Wohnen zuzulassen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Dort können Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnnutzungen untergebracht werden.

Eigenständige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Verkaufsfläche weniger als 50 % der gesamten Geschossfläche einnimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an den Festsetzungen im angrenzenden Wohnquartier und an der Höhenlage des vorhandenen Mührigwegs.

Im Hinblick auf die gewünschte Nutzungsvielfalt mit gewerblichen Gebäuden und Wohngebäuden bilden die Festsetzungen zum Erscheinungsbild der Gebäude kein enges Regelungskorsett, sondern sind relativ flexibel gehalten. Die Flexibilität ist insbesondere unter Berücksichtigung der sehr kleinen Planfläche städtebaulich vertretbar.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal am südöstlichen Gebietsrand und Ableitung über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ringstraße erfolgen. Für den Abwasserkanal wurde ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht möglich, da in der Ringstraße nur ein Mischwasserkanal vorhanden ist und der Bau eines neuen Regenwasserkanals bis zum Vorfluter einen unvertretbar hohen Aufwand zur Folge hätte.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl. Ing. Walter Simon, hat einen Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Folgeverfahren

Die Gemeinde Siegelsbach ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 911, so dass zur Umsetzung der Planung keine weiteren Bodenordnungsverfahren notwendig sind. Die künftigen Baugrundstücke können durch Zerlegung entstehen.

Bei der Veräußerung der künftigen Baugrundstücke soll auf eine Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ geachtet werden, um den angestrebten Mischgebietscharakter des Quartiers zu erhalten.

Kenndaten der Planung

Geltungsbereich des Planes	100,0 %	0,62 ha
Mischgebiet	64,5 %	0,40 ha
Verkehrsfläche	27,4 %	0,17 ha
Private Grünfläche	8,1 %	0,05 ha

Eberstadt, den 19.02.2019



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



Im Weidengrund 22/2 Tel. 07134/5103-225
74246 Eberstadt Fax 07134/5103-226
mail@braun-nagel.de www.braun-nagel.de