

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Eberstadt
Gemarkung: Eberstadt

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

„Industriestraße, 1. Änderung“

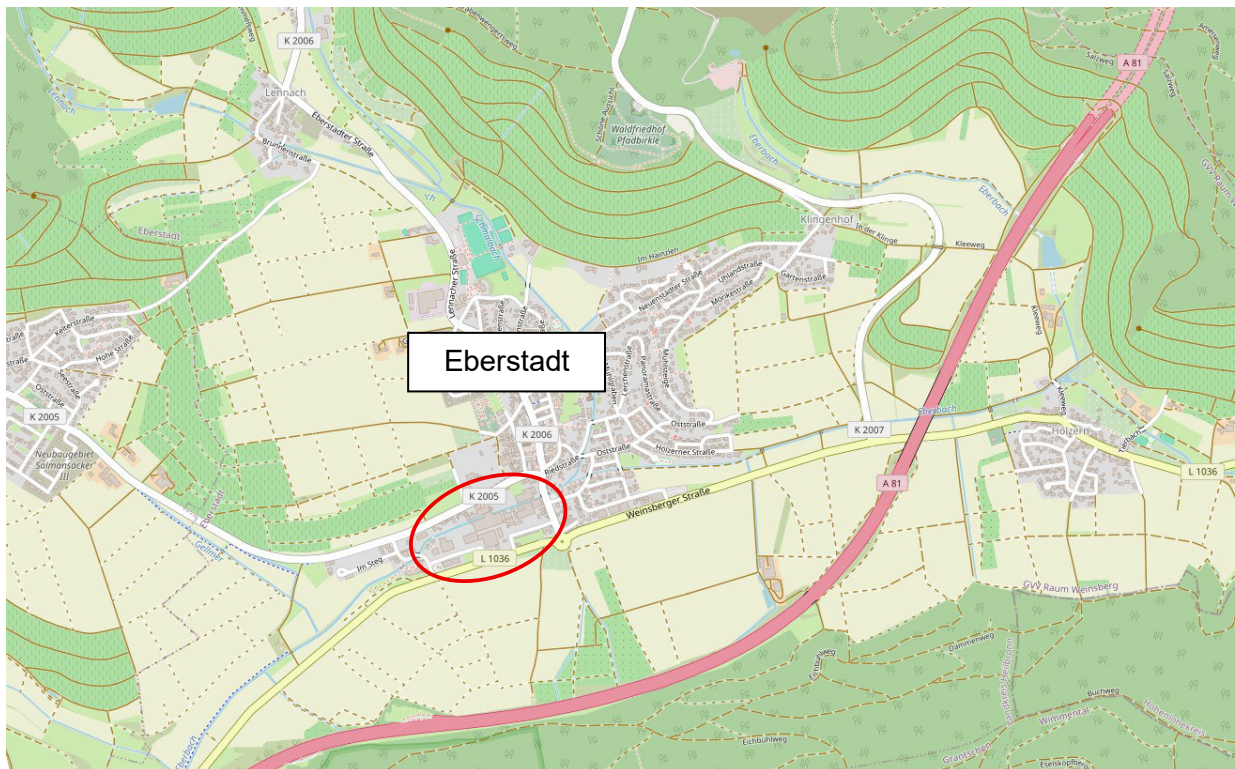
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße 1036 (siehe nachfolgender Übersichtsplan). Es entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriestraße“. Im Westen grenzt das Gebiet des Bebauungsplans „Steg“ an, im Norden bildet der Eberbach die Abgrenzung – mit Ausnahme der Flächen der Flurstücke 2255 und 2256/3, die bis zur Gellmersbacher Straße reichen. Im Osten grenzen die Flurstücke 2266, 2267 und 2660 an das Plangebiet an. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 4,3 Hektar.



Quelle: Open Street Map - 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 Gemeinde Eberstadt liegt eine Anfrage zu einer Nutzungsänderung innerhalb einer bestehenden Gewerbehalle vor. Es soll eine Padelhalle eingerichtet werden, die nach Vorabstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde als Anlage für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO zu werten ist. Der hier gültige Bebauungsplan „Industriestraße“, rechtskräftig seit dem 31.03.2007, setzt für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dieses ist hinsichtlich der zulässigen Nutzung in verschiedene Zonen aufgeteilt (GE, GE/E₁, GE/E₂ und GE/E₃). Grund für die Zonierung war 2007 die Steuerung der bestehenden Gemengelage innerhalb des Gewerbegebiets, um die Verträglichkeit mit den diversen angrenzenden Nutzungen sicherzustellen. Im Zuge der Unterteilung wurde eine Nutzung für sportliche Zwecke im zentralen Bereich des Plangebiets ausgeschlossen, weshalb die geplante Padelhalle hier baurechtlich nicht zulässig wäre. Da die Gemeinde Eberstadt jedoch, abweichend vom damaligen Entwurfsgedanken, die Halle ermöglichen will, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

3. Städtebauliche Zielsetzung / Festsetzungen

Primäres Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Padelhalle (Anlage für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO) in dem Bereich, in dem dies bislang ausgeschlossen ist. Der bei der Gemeinde und beim Baurechtsamt vorliegende Nutzungsänderungsantrag sieht die Sportanlage in einer bestehenden Gewerbehalle zentral in Plangebiet vor. Die Halle liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan größtenteils in einem Bereich, in welchem Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind (GE/E₁). Der Bereich GE/E₁ ist dabei der einzige Teilbereich im Plangebiet, in welchem spezifisch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sind, in sämtlichen sonstigen Teilbereichen sind sie zulässig. Da die Gemeinde keine immissionsrechtlichen oder sonstigen Konflikte durch Anlagen für sportliche Zwecke sieht, welche über die Konflikte hinaus gehen, die durch eine gewerbliche Nutzung entstehen, wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geändert. Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO werden auch im Bereich GE/E₁ als zulässig festgesetzt. Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen und Einzelhandelsbetriebe bleiben ausgeschlossen. Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Industriestraße“ werden beibehalten.

4. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Im Bereich des Flurstücks 2276 befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche. Weitere kennzeichnungspflichtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Auswirkung der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Innenbereich geändert wird. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind 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 E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Artenschutz

Durch die plangegegenständlichen 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 im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird daher abgesehen.

Hochwasser und Starkregen

Weite Teile des Plangebiets werden im Falle eines Hochwassers mit einer statistischen Häufigkeit von 100 Jahren (HQ₁₀₀) mit einer maximalen Überflutungstiefe von 1,0 m überschwemmt. Da die Bebauungsplanänderung jedoch weder die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude, noch den möglichen Versiegelungsgrad umfasst, sind die Belange des Hochwasserschutzes durch die Bebauungsplanänderung nicht nachteilig betroffen. Im Bebauungsplan „Industriestraße“ ist zudem ein Hinweis auf die Hochwassergefährdung enthalten, welcher weiterhin gültig bleibt. Auf weitere Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

Auch bezüglich der Starkregengefährdung ist das Plangebiet stark betroffen. Laut der bei der LUBW zugänglichen Karten ergeben sich im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses insbesondere zwischen den bestehenden Gebäuden Überflutungstiefen von bis zu 1 m, im Falle eines extremen Ereignisses sogar bis zu 2 m. Die verfahrensgegenständliche Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen des Bebauungsplans ermöglicht im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch weder zusätzliche Bebauung noch zusätzliche Versiegelung, sodass hierdurch keine weiteren Verschlechterungen zu erwarten sind. Die Starkregengefährdung ist somit wie bisher auf der Ebene der jeweiligen Bauvorhaben zu berücksichtigen (bauliche Eigenvorsorge).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 08.09.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung