

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Brackenheim  
Gemarkung: Stockheim

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

## „Talstraße III, 1. Änderung“

### Begründung

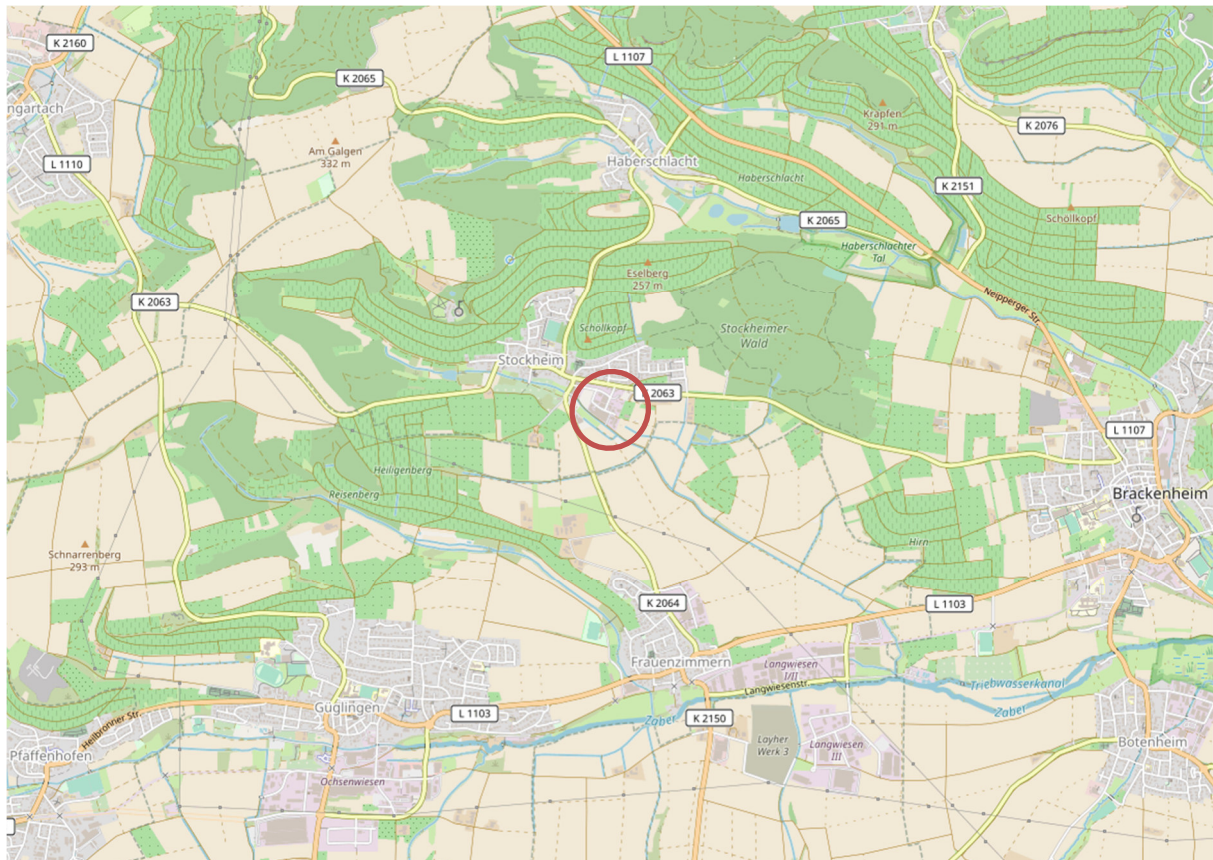
**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Südosten des Brackenheim Stadtteils Stockheim, an der Wurmbach- bzw. Hofwiesenstraße. Westlich und südlich befinden sich gewerblich genutzte Baugrundstücke, nördlich gemischte Bauflächen bzw. der Außenbereich. Nach Osten schließt sich unmittelbar die freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 499/1 und 499/2 (jeweils teilweise) sowie 499/5.



© 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.

Das Plangebiet liegt am äußerst nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets „Talstraße“. Dort wurden, räumlich von den gewerblichen Gebäuden abgerückt, unmittelbar am Ortsrand freistehende Wohnhäuser errichtet, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Es handelt sich also um ein „betriebliches“ Wohnen, das auf der Grundlage des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig ist. Um den Bestand und die Nutzung dieser Wohnhäuser auch nach einer möglichen Betriebsaufgabe rechtlich abzusichern, haben die Eigentümer beantragt, die Bauflächen im fraglichen Bereich von Gewerbe- in Mischgebiet zu überführen.

Durch die Umstufung kommt es auf den gemischten Bauflächen zu einem höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch. Es ist daher schalltechnisch zu überprüfen, ob es durch die Umwandlung zu Einschränkungen für die umgebenden Gewerbebetriebe kommt. Die Überprüfung (vgl. Anlage der Begründung) kommt zum Ergebnis, dass keine Einschränkungen bestehen, wenn schutzwürdige Nutzungen in einem bestimmten Bereich ausgeschlossen werden. Dabei sind auch künftige Entwicklungen bei den umliegenden Betrieben berücksichtigt worden. Daher soll dem Antrag entsprochen werden und der Bebauungsplan „Talstraße III“ im gegenständlichen Teilbereich geändert werden.

Die Flächen der Änderung sind im Bebauungsplan „Talstraße III“ vom 19.08.1994 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) überplant. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung bezieht sich auf Tankstellen und auf nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlagen. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dem entsprechend zeigt sich die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche. Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

## **3. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Herabstufung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE/E) in ein Mischgebiet (MI/E), dabei sollen die Einschränkungen bei der gewerblichen Nutzung beibehalten werden (Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten). Durch die Festsetzung eines Mischgebiets sind nur noch gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 (1) BauNVO), ein expliziter Ausschluss der nach BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen erübrigt sich also. Die Änderung wird bewirkt, in dem die bisherige Festsetzung 1.1 aufgehoben und neu festgesetzt wird.

Die Abgrenzung der Änderung wird so gewählt, dass die vorhandenen Wohnhäuser am Ortsrand und eine Lagerhalle (enthält eine Nutzung durch das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Änderungsbereich liegen. Die Abgrenzung umfasst noch einen Teil der zu den Wohnhäusern gehörenden Freiflächen, die Errichtung weiterer freistehender Wohnhäuser ist aber aufgrund notwendiger Abstandsflächen nicht möglich. Im Ergebnis werden die ortsrandnahen und dem Außenbereich zugewandten Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung, zum Mischgebiet herabgestuft. Aufgrund der gewählten Abgrenzung verbleiben die südlich liegenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des geltenden Bebauungsplans „Talstraße III“ und behalten damit ihre Eigenschaft als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E).

Zur Sicherstellung der bisher in der Umgebung ausgeübten betrieblichen Tätigkeit, einschließlich von Entwicklungsmöglichkeiten, wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (vgl. Anlage der Begründung).

Diese kommt zum Ergebnis, dass auf einer gedachten Linie entlang der verlängerten Grenze zwischen Flst. 499/4 und 499/5 teilweise nach TA Lärm unzulässige Maximalpegel in der Beurteilungszeit nachts (22 - 6 Uhr) nicht sicher ausgeschlossen werden können (vgl. Kapitel 8.1 der schalltechnischen Beurteilung). Um den Bestandsschutz der nächstgelegenen, maßgebenden Bestandsbetriebe unter Berücksichtigung ihres potenziellen Erweiterungsbedarfs zu wahren, wird im Gutachten folgende vereinheitlichende textliche Festsetzung für den Bebauungsplan vorgeschlagen: „Schutzbedürftige Räume, für welche die Beurteilungszeit nachts maßgebend ist (z.B. Wohnnutzung), sind innerhalb der bestehenden Baugrenzen in den im Planteil nachrichtlich dargestellten Bereichen nicht zulässig. Dabei gilt der Hinweis, dass diese Einschränkung für Büronutzungen, Arbeits- und Nebenräume aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich ist.“

Entsprechend dieser Empfehlung im Gutachten erfolgt eine zusätzliche, d.h. neue textliche Festsetzung Nr. 1.12, die neben dem neu gefassten „Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung“, den Änderungsumfang des hier gegenständlichen Bebauungsplanes ausmacht. Der Bereich mit schalltechnischer Einschränkung ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Um die gewerbliche Tätigkeit auch auf den im Gewerbegebiet verbleibenden Teilen der Flst. 499/1 und 499/2 nicht einzuschränken, wird der Bereich mit schalltechnischer Einschränkung auch hier fortgeführt.

Abschließend ist festgesetzt, dass die weiteren und schon bisher geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Talstraße III“ vom 19.08.1994 ihre Gültigkeit behalten.

#### **4. 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 Flächen handelt, die bereits rechtskräftig überplant und damit dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Planung ist geeignet, um die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern bzw. diese in gewissem Umfang neu zuzulassen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 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 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.

Aus Sicht der Stadt wird durch die gegenständliche Planänderung keine Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen ausgelöst.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 20.07.2023

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlage:**

### **Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm**

angefertigt durch:

rw bauphysik  
ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Im Weiler 5 - 7  
74523 Schwäbisch Hall