

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Oberurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Nr. 233 „Wasenwiesen - Änderung Wasenstraße 50 - 60“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Urbach und umfasst die nördlich der Wasenstraße gelegenen Grundstücke (Flurstücke Nrn. 3357 Wasenstraße 50, 3357/2 Wasenstraße 58 und 60 sowie 3357/4 ehem. Trafostation).

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.

Die Gebäude Wasenstraße 58 und 60 sollen abgebrochen werden. Hier ist ein zwei- bis dreigeschossiger Anbau an das bestehende Betriebsgebäude Wasenstraße 50 geplant. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Siemensstraße vorgesehen, darüber, Produktions-, Büro- und Sozialräume, Ausstellungs- und Museumsbereich, Kantine, Büro- und Sozialräume sowie ein Restaurant. Der Neubau erstreckt sich über einen 12,50 m breiten Streifen, in dem sich früher eine öffentliche Fläche befand, die längst entwidmet und verkauft ist. Darin verläuft eine Stromleitung, deren Bestand durch Leitungsrecht gesichert wird. Außerdem wird in heute nicht mehr erforderliche Sichtfelder im Bereich Wasenstraße und Siemensstraße eingegriffen. Dadurch werden die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans berührt, weshalb ein Änderungsverfahren notwendig wird.

3. Planerische Vorgaben

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen - Urbach) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet bisher durch den Bebauungsplan Nr. 113 „Wasenwiesen“ überplant.

4. Momentane Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke werden derzeit gewerblich genutzt, ein ehemaliges Wohnhaus steht leer.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans gelten weitgehend weiter. Dieser enthielt keinerlei Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe. Diese wurde überwiegend auf 10 m über der im Plan festgelegten Bezugshöhe, teilweise auf 13,50 m erhöht bzw. auf 6 m begrenzt. So soll eine verträgliche zukunftsweisende Entwicklung auf dem Betriebsareal ermöglicht werden, die auf die umgebende Bebauung Rücksicht nimmt. Die Festsetzungen wurden außerdem ergänzt um heutige Standards bei Dachbegrünungen und wasserdurchlässig anzulegende oberirdische Stellplätze. Für die Bäume entlang der Wasenstraße wurden Pflanzbindungen festgesetzt, damit diese ortsbildprägende Baumreihe erhalten bzw. bei Abgang ersetzt wird.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Wasenstraße und die Siemensstraße. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Überschwemmungsgebiet

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Planbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt und liegt damit im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100. Teilbereiche werden bereits ab einem 50-jährlichen Hochwasserereignis (HQ50) überschwemmt (vgl. Anlage). Entsprechend § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der Retentionsausgleich wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Ein Alternativstandort außerhalb von Überschwemmungsgebieten für die Betriebserweiterung ist nicht vorhanden, da es sich um eine Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs handelt; dieser ist auf die räumliche Nähe zum Bestand angewiesen und nutzt die firmeneigenen Grundstücke. Außerdem wird dem Prinzip „Innenwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 132 a
Industriegebiet (GI)	

9. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich bei der Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. 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. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

gefertigt:

Urbach, den 20.11.2018/26.02.2019
Bürgermeisteramt Urbach

Fehrlen
Bürgermeisterin

Auszug aus der Sitzungsvorlage Nr. 026/2019 aus der Gemeinderatssitzung vom 26.02.2019

Von der **Öffentlichkeit** ist während der Planauslage eine Stellungnahme eingegangen. Die vom Bebauungsplan möglicherweise berührten **Behörden** (Verband Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Rems-Murr-Kreis) wurden unter Übersendung des Planentwurfs mit Schreiben vom 22.11.2018 um Stellungnahme gebeten. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- **Verband Region Stuttgart** (05.12.2018): Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Dazu wird ein bestehendes Betriebsgebäude abgebrochen und neu errichtet. Der dazu erforderlichen Änderung des Maßes der baulichen Nutzung stehen Ziele des Regionalplanes nicht entgegen.

- *Abwägungsvorschlag:* Kenntnisnahme.

- **Landratsamt Rems-Murr-Kreis** (22.11.2018):

Folgende Geschäfts- und Fachbereiche haben keine Bedenken: Immissionsschutz, Naturschutz- und Landschaftspflege, Kommunale Abwasserbeseitigung, Gewässerbewirtschaftung. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben

- o **Bodenschutz**

Es bestehen keine Bedenken. Die Fläche ist bereits voll versiegelt/bebaut.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

- o **Grundwasserschutz:**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen Altlingen und Rosswasen der Stadt Schorndorf liegt, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 14.05.1999 durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

Bei der Umnutzung und Neubebauung sind die Rechtsverordnung und das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" zu beachten.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

- o **Hochwasserschutz und Wasserbau**

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Planbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt und liegt damit im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100. Teilbereiche werden bereits ab einem 50-jährlichen Hochwasserereignis (HQ50) überschwemmt (vgl. Anlage).

Entsprechend § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die Überschwemmungsverhältnisse sind sowohl in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes als auch im Textteil abzuhandeln. Außerdem ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.

Abwägungsvorschlag: Das Überschwemmungsgebiet wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen, im Textteil wird unter Hinweis 3.7 auf die örtliche Hochwassersituation aufmerksam gemacht und in der Begründung wurde eine neue Nummer 7 eingefügt. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte wird der Begründung als Anlage beigelegt.

○ **Altlasten und Schadensfälle**

Die südliche Hälfte des bestehenden Gebäudes "Wasenstraße 50" ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen) und dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" bewertet. Ein Abbruch des Gebäudes "Wasenstraße 50" im Kenntnissgabeverfahren ist nicht möglich. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, ist im Rahmen des Abbruchgesuchs zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

○ **Kommunalamt**

Zu o.g. Bebauungsplan „Urbach Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50-60, Nr. 233“ möchten wir anmerken, dass im Hinblick auf die Wasser- und Abwasserbeitragssetzung der Gemeinde Urbach die Eigentümer ggf. zu einer Nachveranlagung von Wasser- und Abwasserbeiträgen heranzuziehen sind (§§ 32 Abs. 1 AbwS, 35 Abs. 1 WVS), sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

○ **Baurechtsamt**

In der Planzeichenerklärung des Lageplans steht unter „Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO“: a – abweichende Bauweise - ohne Längenbeschränkung. Exakter wäre die Formulierung: a – abweichende Bauweise – offene Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

Abwägungsvorschlag: Die Zeichenerklärung wurde entsprechend formuliert

Im Lageplan ist ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW (Stromkabel) eingetragen. Wenn das Leitungsrecht überbaut werden darf, sollte ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise wurden unter Nr. 3.8 entsprechend ergänzt.

Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

○ **Straßenbauamt**

Entsprechend der Begründung und des Bebauungsplan bleibt die Erschließung des Plangebiets unverändert und erfolgt ausschließlich über die Siemensstraße. Eine direkte Zufahrt von der Wasenstraße (K 1881) ist nicht geplant. Somit bestehen straßenbaulich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Seitens der Gemeinde, des Landkreises sowie des Landes der benachbarte Knotenpunkt B29/Wasenstraße/Steinbeisstraße in absehbarer Zeit umgebaut werden soll. Außerdem soll in diesem Zusammenhang auf der Kreisstraße K 1881 eine neue Fahrbahndecke erstellt werden. Hinzu sind neue Radwegverbindungen angedacht. Eine enge Abstimmung des Bauvorhabens mit der Gemeinde etc. ist daher notwendig. Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist darauf zu achten, dass durch bauliche Maßnahmen die Sichtfelder aus der Robert-Bosch und Robert-Mayer-Straße zur Wasenstraße nicht beeinträchtigt werden. Ebenso ist auf eine ausreichende Sicht bei der Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage in die Siemensstraße zu achten. Laut Satellitenbild ist hier bereits eine Grenzmarkierung (Zeichen 299 StVO) angebracht (Parkproblematik, Verdeutlichung des gesetzlich verlängerten Parkverbots).

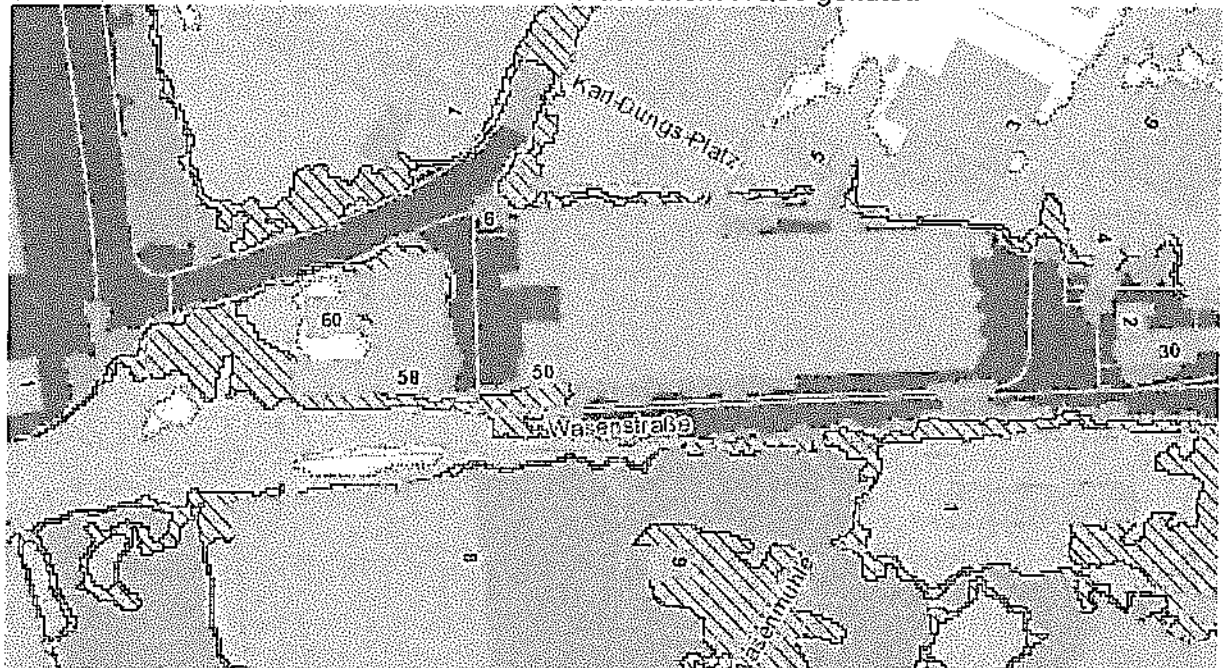
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung (20.12.2018): Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Stuttgart Wasser/Boden (10.12.2018):

Der Planbereich befindet sich in Teilen in einem Überschwemmungsgebiet, insbesondere das Gebäude Nr. 50. Dieser Bereich wird bereits bei einem HQ50 geflutet.



Daher ist zwingend § 78 WHG zu beachten und die entsprechenden Nachweise nach § 78 Abs. 5 WHG sind zu erbringen, auch wenn die Flächen bereits heute schon bebaut sind.

Abwägungsvorschlag: § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz hat folgenden Inhalt:

(5) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Bei baurechtlich verfahrenspflichtigen Vorhaben ist das Landratsamt zuständige Behörde im Sinne dieser Vorschrift, sonst das Bürgermeisteramt. § 78 Abs. 5 WHG wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren umfassend berücksichtigt.

Änderung des Planentwurfs

Aus den vorgetragenen Stellungnahmen ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf: Ergänzung der Zeichenerklärung um die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets und Korrektur der Bauweise. Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen um das Überschwemmungsgebiet. Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Hinweise Nr. 3.7 (Hochwassersituation) und Nr. 3.8 (Leitungsrecht). Ergänzung der Begründung um eine neue Nr. 7 um die Thematik Überschwemmungsgebiete.

Weiteres Verfahren:

Folgende Punkte wären nun zu beschließen so dass das Verfahren abgeschlossen werden kann:

- Kenntnisnahme des Ergebnisses der Planauslage
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Feststellung des geänderten Planentwurfs
- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan (Anlage 4) und die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 5).

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50-60“ zur Kenntnis. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden werden wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen. Der entsprechend Nr. 1.4 geänderte Planentwurf wird festgestellt. Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50-60“ und über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 233 „Wasenwiesen – Änderung Wasenstraße 50-60“ in Anlage 4 und 5 zu dieser Sitzungsvorlage. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen den Behörden mitzuteilen und die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Das Planwerk tritt mit dieser Bekanntgabe in Kraft.

Der Gemeinderat hat den Beschlussvorschlag und somit die jeweiligen Abwägungsvorschläge einstimmig beschlossen.