



---

## Begründung

**zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aue – Brühl“,  
3. Änderung**

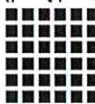
**Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld**

Aufgestellt : Sinsheim, 30.03.2021/21.09.2021/25.01.2022 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP

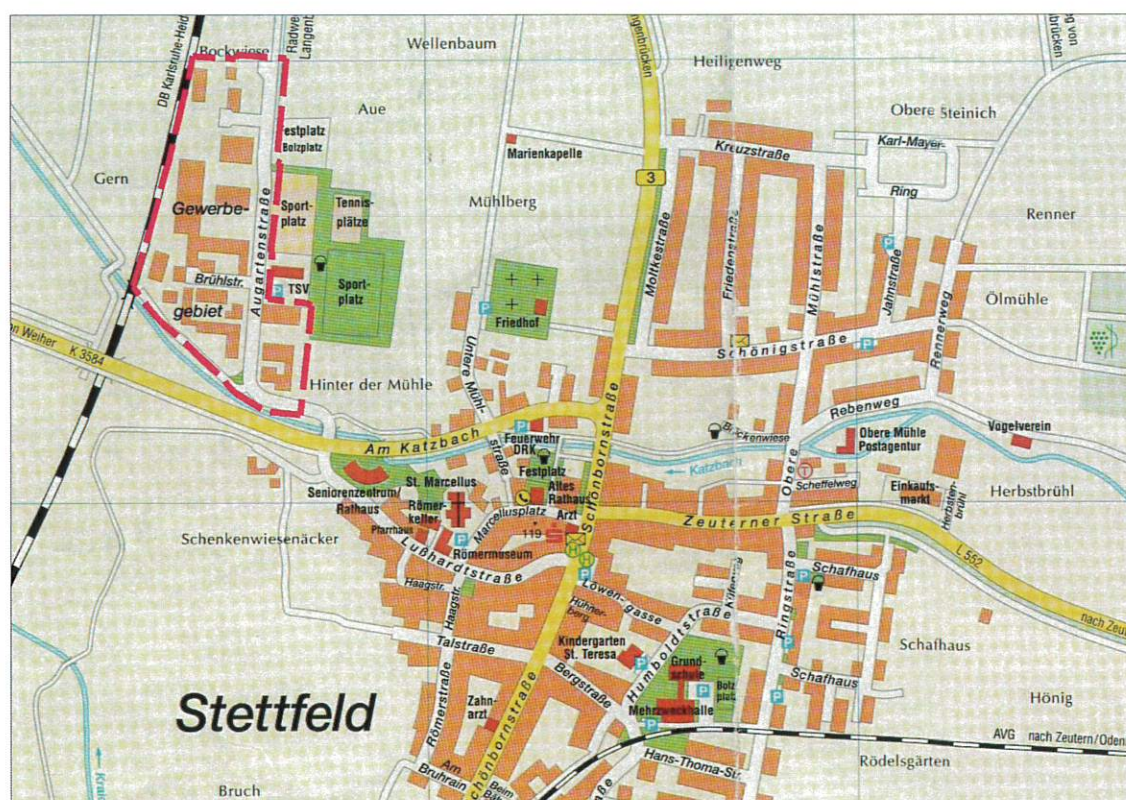
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34



Die gewerbliche Baufläche „Aue – Brühl“ im Ortsteil Stettfeld ist eines der zentralen Gewerbegebiete der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Die Lage und Verkehrsanbindung ermöglicht die Erreichbarkeit der hier ansässigen Firmen, ohne dass hierdurch für das Wohnen vorgesehene Siedlungsbereiche durchfahren werden müssen.



**Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher  
mit Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll den im Plangebiet ansässigen Firmen die Möglichkeit eingeräumt werden, sich entsprechend den heutigen Erfordernissen und notwendigen Betriebsabläufen baulich zu erweitern. Dieses gilt auch für die Höhenentwicklung der Bebauung, welche gegenüber der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung maßvoll angehoben werden soll.

Des Weiteren werden in einem städtebaulich vertretbaren Umfang, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, die überbaubaren Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden erweitert und auf den Bauflächen westlich der „Augartenstraße“ die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

### **III. Derzeit gültiges Planungsrecht**

Die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplanes „Aue – Brühl“ stammt aus dem Jahr 1966.

Die planungsrechtlichen Vorgaben wurden mit dem Satzungs-Beschluss vom 02.06.1992 erstmals geändert und in diesem Zusammenhang das Gewerbegebiet planungsrechtlich erweitert.

In den darauf folgenden Jahren wurden durch den Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten weiteren Änderungen als Satzungen beschlossen und zur Rechtskraft gebracht :

#### **1. Änderung der Festsetzungen des im Jahr 1992 neu aufgestellten Bebauungsplanes**

Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von bisher 6,00 m auf 9,00 m

- Satzungs-Beschluss : 02.12.1997
- Rechtskraft : 07.04.1998

#### **2. Änderung des Planungsrechtes aus dem Jahr 1992**

Verlegung der straßenzugewandten Baugrenzen auf ein einheitliches Abstandsmaß zur Straßenbegrenzungslinie von 2,00 m

- Satzungs-Beschluss : 13.05.2003
- Rechtskraft : 02.06.2003

In den Jahren 2014 und 2015 wurde das Baugebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung, 1. Änderung“ um eine weitere Fläche in einer Größe von ca. 1,0 ha erweitert. Für diese Fläche bildet zwischenzeitlich eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 21.01.2021, die planungsrechtliche Grundlage.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Aue – Brühl“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Da durch die Fortschreibung des Planungsrechtes die zulässige Art der baulichen Nutzung (hier : „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO) nicht geändert wird, kann die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.





#### **Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aue – Brühl“ erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat sich aufgrund des Umstandes, dass die im Plangebiet zukünftig zulässigen Gebäudekubaturen angehoben und die überbaubaren Flächen vergrößert werden, zu einer Änderung des Planwerkes im „Regelverfahren“ entschieden.

Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aue – Brühl“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf den zeichnerischen Teil.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften behalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der derzeit rechtskräftigen Fassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit (ausgenommen der Ziffer 1.3.1 – Bauweise).

Inhalte der Bebauungsplan-Änderung sind die im zeichnerischen Teil farbig hinterlegten Festsetzungen. Dieses betrifft die maximal zulässigen Traufhöhen, die formulierten, nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen sowie die Ausweisung der überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen.

## **V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung**

### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

Um den Erfordernissen aus der gewerblichen Wirtschaft zu entsprechen, wird auf allen Flächen des ausgewiesenen Gewerbegebietes die maximal zulässige Traufhöhe von bisher 9,00 m auf zukünftig 12,50 m angehoben. Darüber hinaus wird eine auf diese Vorgabe angepasste, nicht zu überschreitende Firsthöhe ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese wird mit einem Maximalwert von 15,50 m festgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung einer maximal zulässigen Sockelhöhe soll zukünftig nicht mehr Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen sein. Sie kann aufgegeben werden, ohne dass sich hierdurch im Gewerbegebiet nennenswerte Auswirkungen auf Gebäudekubaturen bzw. auf die gestalterische Qualität der Gebäude ergeben werden.

Die vorgesehene Planänderung hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubaturen erfolgt in einer Abwägung unter Berücksichtigung der gestellten Anforderungen aus der gewerblichen Wirtschaft und den Belangen des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Die in Richtung Osten stark ansteigende Topographie sowie die hier vorhandenen, unter Schutz stehenden Biotopstrukturen gewährleisten, dass die geplante Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen keine spürbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird.

Die diesbezüglich vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass für einzelne Betriebe der Gewerbestandort, aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen, an Attraktivität gewinnt und damit die Planänderung zu einer Standortsicherung beitragen kann.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird den Grundstückseigentümern bzw. den Gewerbetreibenden eine größere Flexibilität bei dem Aufbau ihrer Betriebsstrukturen zuerkannt.

Alle anderen, im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung formulierten Festsetzungen bleiben unverändert Inhalt des Bebauungsplanes – dieses sind die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (maximal 3 Vollgeschosse) sowie die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0.

### **2. Erweiterung der überbaubaren Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden punktuell, eingehend auf den baulichen Bestand, erweitert. Schwerpunkte dieser Änderungen sind der westliche Gebietsrand sowie einzelne Bereiche, in denen die überbaubare Fläche, in Abstimmung mit dem baulichen Bestand, bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt wird.

Deutliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit werden sich durch die geänderte Ausweisung der überbaubaren Flächen nicht ergeben.

### **3. Bauweise**

Auf den Bauflächen westlich der „Augartenstraße“ wird anstelle der „offene Bauweise“, in Anlehnung an den hier vorhandenen baulichen Bestand, die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Hier gelten die Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass zukünftig Gebäudelängen bis zu 140,00 m zugelassen sind. Dieses wird begründet mit der vorhandenen Struktur des Gebietes und den auf den Bauflächen erforderlich werdenden logistischen Betriebsabläufen.

## **VI. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Bebauungsplan-Änderung um ein vollständig bebautes Gebiet handelt und lediglich die zulässigen Gebäudehöhen maßvoll angehoben werden, kommt der erstellte Umweltbericht zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von der vorgenommenen Planänderung nur in einem sehr geringen Umfang betroffen sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ entfalten. Die Lage des Plangebietes am Rand einer nach Osten stärker ansteigenden Topographie sowie die hier vorhandenen und das Plangebiet natürlich eingrünenden Biotopstrukturen werden dazu führen, dass das Landschaftsbild keine weitere, erlebbare Beeinträchtigung erfahren wird.

Die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Flächen hat keine Auswirkungen auf den Umfang zulässiger Versiegelungen, da die mit einem Wert von 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl unverändert Inhalt des Planungsrechtes bleibt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat somit auch keine, über das bisherige Planungsrecht hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Kleinklima“ zur Folge.

Der Umfang und der Inhalt vorgenommener Änderungen werden keine negativen Auswirkungen auf die zu schützenden Arten haben. Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wird somit auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens verzichtet.

## **VII. Belange des Hochwasserschutzes**

Teile des bestehenden Gewerbegebietes liegen gemäß der Hochwasserkarte für Baden-Württemberg in einem bei einem „Extrem-Ereignis“ überfluteten Bereich. Nach § 78 b WHG sind hier bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise zu errichten bzw. zu erweitern.

Aufgrund des Hochwasserrisikos sind des Weiteren auf diesen Flächen Heizölverbraucher-Anlagen, die am 05.01.2018 im Plangebiet vorhanden waren, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist, bis zum Januar 2033 hochwassersicher nachzurüsten.



Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier gelten auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen.

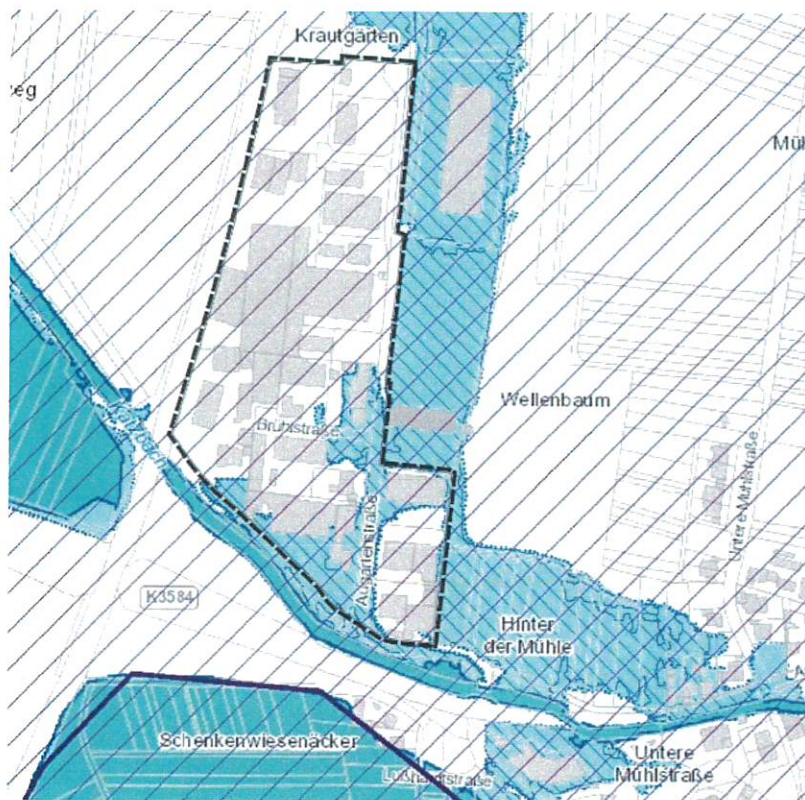


Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg

### VIII. Erschließungsbeiträge

Die einzelnen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung lösen für die Grundstückseigentümer keine beitragsfähigen Erschließungskosten aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.03.2021/21.09.2021/25.01.2022 – GI/Ru



Tony Löffler, Bürgermeister

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 • 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 • FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt