



Begründung

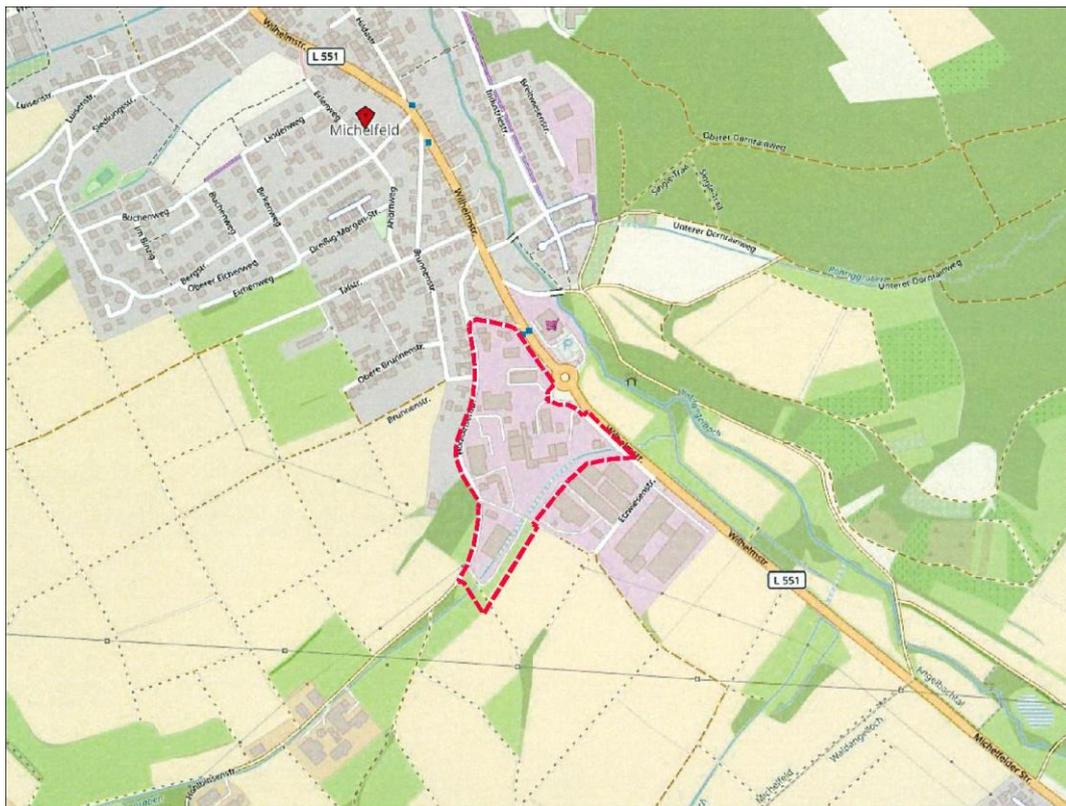
zum Bebauungsplan „Etwiese“ 2. Änderung, Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

I. Lage des Plangebietes

Die gewerbliche Baufläche „Etwiese“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Michelfeld. Das Plangebiet wurde Ende der achtziger Jahre mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dätschlich“ bedarfsgerecht erweitert.

Nachdem große Teile des Gewerbegebietes zunehmend brach gefallen sind, hat die Gemeinde Angelbachtal im Jahre 2010 eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung dieses Bestandsgebietes erarbeiten lassen. Als ein wesentlicher Schritt hierzu, galt die Ausbildung einer neuen Anbindung des Plangebietes an die L 551 mittels einer Kreisverkehrsanlage. Dieser wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg – Etwiese“ planungsrechtlich gesichert und wurde, nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes, in den Jahren 2013/2014 realisiert. Seitdem wird der Ziel- und Quellverkehr aus dem Gewerbegebiet, und hier zu benennen ist insbesondere der Schwerlastverkehr, nicht mehr über den von einer Wohnnutzung geprägten Teil der Hohlbinsenstraße abgewickelt.

Große Teile der gewerblichen Baufläche östlich der Hohlbinsenstraße, wurden über Jahrzehnte durch einen Betrieb des Baugewerbes mit einem dazugehörigen Betonwerkes genutzt. Heute liegen derzeit nach der Aufgabe dieses Betriebes und einer Teilveräußerung von Flächen, große Bereiche des Gewerbegebietes brach. Ursache hierfür sind unpraktikable Grundstückszuschnitte, unzureichende Zufahrtsmöglichkeiten und potenzielle Konflikte zwischen der an das Plangebiet angrenzenden, in einem Mischgebiet vorhandenen Wohnbebauung und den planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegrundstücken.



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Etzwiese“ der Gemeinde Angelbachtal wurde durch den Gemeinderat am 30.03.1981 als Satzung beschlossen und am 11.05.1981 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt. Im Jahre 1997 wurde eine 1. Bebauungsplan-Änderung durchgeführt, um auf einer bisher als öffentliches Grün festgesetzten Fläche eine Bebauung zu ermöglichen.

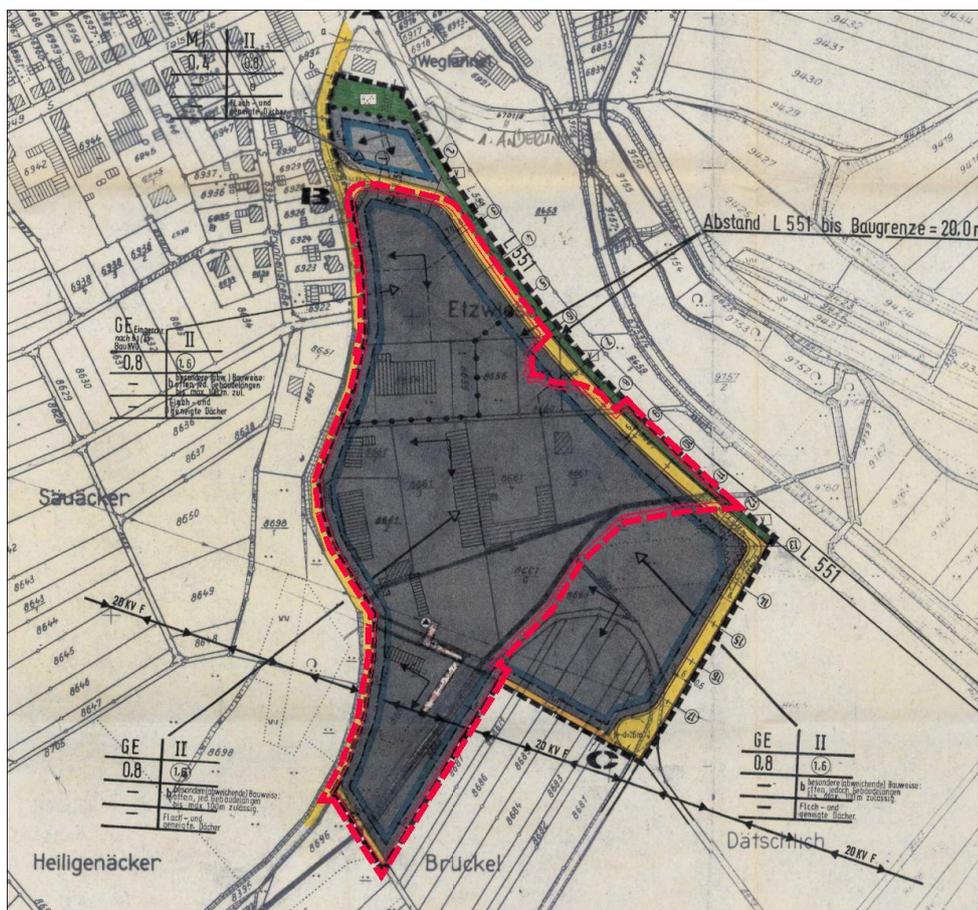
III. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Sinne der Innentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reaktivierung der beschriebenen, brachgefallenen Bauflächen zu ermöglichen.

Durch eine städtebauliche begründete Abstufung der zukünftig zulässigen Nutzungen, soll möglichen Konflikten entgegengewirkt werden.

IV. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Etwiese“ stellt eine Neuaufstellung für eine Teilfläche des seit dem Jahre 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Etwiese“ dar. Letzter behält gemäß der nachfolgenden Darstellung lediglich für den nördlichen Teil, bzw. süd-östlichen Teil seine Rechtskraft.



V. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplanes „Etwiese“ 2. Änderung stellt eine Neuaufstellung für Teilflächen des seit dem Jahre 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Etwiese dar. Die für diese Teilflächen bisher gültigen Festsetzungen werden mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz 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. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 ((BGBl. I. S. 1802), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBI.S. 1095),

sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1902).

Die Gemeinde Angelbachtal erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Weiteren eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die überbaubaren Flächen, weisen weniger als 70.000 m² auf. Die Gemeinde Angelbachtal ist unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird.

Unter dieser Voraussetzung kann auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, lässt die Gemeinde Angelbachtal derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung und Nutzung der Grundstücke, sowie innerhalb als auch unmittelbar angrenzend des Plangebietes, erfordern eine differenzierte Betrachtung und eine Zonierung der zukünftig zulässigen Nutzungen.

Ausweisung eines Mischgebietes

Bei der bestehenden Bebauung westlich der Hohlbinenstraße handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude. Diese grenzen derzeit an ein planungsrechtlich ausgewiesenes Gewerbegebiet an. Eingehend auf diesen Sachverhalt und unter Berücksichtigung der auf den Flächen des den Geltungsbereiches zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung bestehenden Nutzungen, sieht das Plankonzept vor, die Flurstücke 10624 und 10625 gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet auszuweisen. Auf diesen Flächen befinden sich primär Wohngebäude sowie ein das Wohnen nicht wesentlich störender Stukkateurbetrieb.

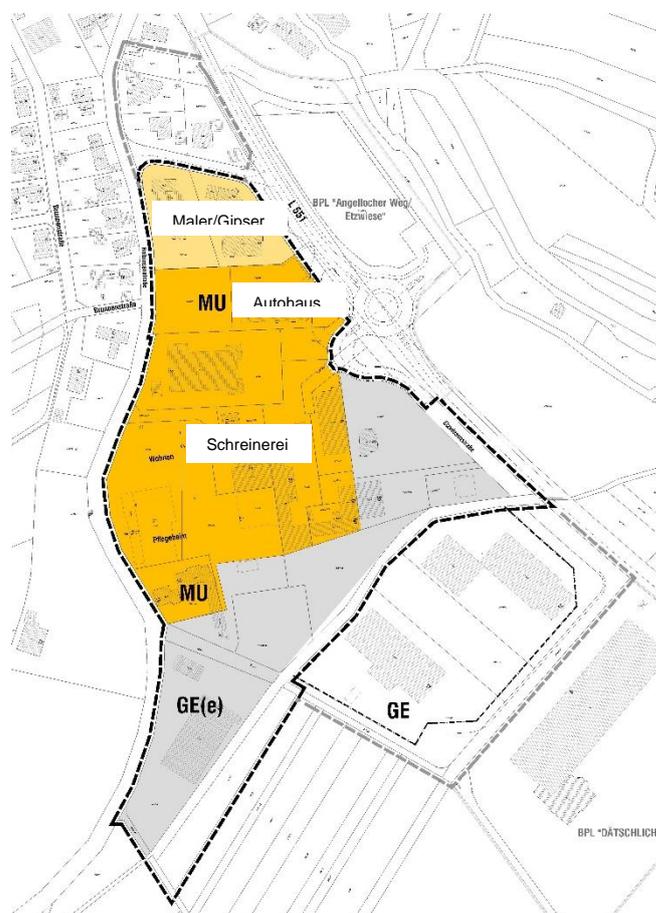
Urbanes Gebiet

Auf den südlich hieran angrenzenden Bauflächen wird das bisher eingeschränkte Gewerbegebiet umgewidmet in ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO). Vorhanden ist hier eine von kleineren Grundstücken geprägte Struktur mit einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnnutzungen, wobei die im § 6a Abs. 4 genannten „sonstigen Gewerbebetriebe“ deutlich dominieren.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Um den Belangen der süd-westlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieben im Hinblick der im Bestand vorhandenen Immissionen zu entsprechen, bleibt es an der Nahtstelle zwischen dem ausgewiesenen Urbanen Gebiet und der intensiv, außerhalb des Plangebietes gewerblich genutzten Baufläche bei der Ausweisung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes**. Auf diesen Flächen sind zukünftig nur solche Betriebe zulässig, welche gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebietes nicht überschritten werden.

Eine Wohnnutzung kann auf diesen Flächen nur ausnahmsweise auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.



Vorgenommene Zonierung im Überblick

Die im Plangebiet vorgenommene Zonierung soll einerseits mögliche Nutzungskonflikte minimieren und andererseits gewährleisten, dass die im Plangebiet, bzw. außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ihren Tätigkeiten weiterhin uneingeschränkt nachgehen können.

Mit diesem Hintergrund hat die Gemeinde Angelbachtal, parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Etwiesen“, durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Bad Dürkheim, eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Überprüft wurde die Frage, ob auf die ausgewiesenen gemischten Bauflächen zukünftig Geräuschimmissionen einwirken, die im Sinne der geltenden Regelwerke

gesunde Wohnverhältnisse nicht ermöglichen. Diese resultieren aus dem Betrieb gewerblicher Anlagen sowie aus dem öffentlichen Straßenverkehr.

In Absprache mit der Gemeinde Angelbachtal wurden alle gewerblichen Anlagen, die einen Anteil an dem Immissionsrichtwert haben könnten, bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Die Untersuchung erfolgte einerseits über eine Befragung der einzelnen Betriebe, andererseits über vor Ort durchgeführte Schallpegelmessungen. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, wurde der Entwurf während des Planungsprozesses im Hinblick auf die süd-östlich im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke fortgeschrieben und anstelle eines hier ursprünglich angedachten „Urbanen Gebietes“ ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorgeschlagen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet sind geprägt durch den Straßenverkehr der L 551. Dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden die in den Anlagen 8.2a bis 8.2 d dargestellten Lärmpegelbereiche. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht denkbar, so dass für die Bauflächen im Urbanen Gebiet bzw. im Mischgebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Modifizierung der Grund- und Geschossflächenzahlen, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen definiert.

In Anlehnung an den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan verbleibt es, abgesehen der Flächen der Flurstücke 10624 und 10625, bei der bisher ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,8.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, welche bisher durch 2 Vollgeschosse definiert waren, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes weit differenzierter festgesetzt.

Östlich der Hohlbinsenstraße sollen zukünftig bis zu 13,0 m hohe, viergeschossige Gebäude zugelassen werden. Hierbei ist das 4. Vollgeschoss mit rückspringenden Außenwänden als Staffelgeschoss, bzw. als Dachgeschoss auszubilden. Begründet wird diese Festsetzung mit dem bestehenden, sehr hohen Bedarf an Wohnungen, aber auch an Betten im Pflegebereich. Entsprechende Gebäudekubaturen werden sich an diesem Standort sowohl an das städtebauliche Umfeld als auch die topografischen Gegebenheiten einfügen.

In den anderen Bereichen des ausgewiesenen Urbanen Gebietes, bzw. im Mischgebietes beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,50 m. Die hieraus abzuleitenden Gebäudekubaturen fügen sich in den baulichen Bestand, bzw. in die Vorgaben des bisherigen Planungsrechtes ein.

3. Bauweise

Für die gewerbliche Baufläche sowie für große Teile des Urbanen Gebietes gilt, analog dem bisherigen Planungsrecht, die abweichende Bauweise. Sie ist entsprechend dem § 22 Abs. 2 BauNVO definiert als „offene Bauweise“, ergänzt um die zulässige Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu 80 m Länge errichtet werden dürfen (maximal zulässige Gebäudelänge gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan: 100 m).

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Die süd-östliche Abgrenzung des Plangebietes bildet der derzeit im Bestand vorhandene Hohlbinsengraben. Die Untersuchung des Büros Wald + Corbe, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei einem 50-jährigen Hochwasser-Ereignis mit Überflutungen zu rechnen ist. Das im Unterlauf ausbordende Wasser würde dann in Richtung Ortsmitte abfließen und den Innenbereich von Michelfeld und damit auch den angestrebten 50 bis 100-jährigen Hochwasserschutz gefährden.

Analog der Vorkonzeption des Ingenieurbüros bleibt die vorhandene Trasse grundsätzlich erhalten. Auf ihr sowie auf hieran angrenzenden Flächen, wird auf einer auszubildenden „öffentlichen Grünfläche“, zum Schutz vor ausbordendem Wasser, eine Flutenmulde ausgebildet.

VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutz

Es kann die Feststellung getroffen werden, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes „Etwiese“ gegenüber der Ursprungsfassung keine größeren Eingriffe in die einzelnen zu bewertenden Schutzgüter ergeben werden. Es werden folgende ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlicher Bestandteil des neuen Planungsrechtes.

1. Dachbegrünung

Im Urbanen Gebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung von bis zu $\leq 6^\circ$ zu begrünen. Diese formulierte „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der Natur“ gilt sowohl für die Haupt-, als auch für die Nebengebäude.

Durch die formulierte Festsetzung werden Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, mögliche Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundfläche auf die Funktionen des Bodens, wie beispielsweise die als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Pflanzenstandort, entgegenzusteuern.

Die auf den Dachflächen vorzunehmende Bepflanzung wird sich darüber hinaus zu einem Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten, entwickeln.

Durch einen geringen Abflussbeiwert der ausgebildeten Oberfläche, wird das Entstehen von Hochwasserspitzen reduziert.

2. Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen, Ausschluss von „Schottergärten“

Die Flächen von Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen, auf denen das Auftreten wassergefährdender Stoffe grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen. Damit soll ein möglichst großer Anteil der lebenswichtigen Ressource „Wasser“ im Plangebiet verbleiben

Durch solche Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen einer Flächenversiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Lichtquellen können schädliche Auswirkungen für Insekten haben. Mit diesem Hintergrund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Etwiese“ zukünftig nur „insektenfreundliche“ Außen- und Werbebeleuchtungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zugelassen. Diese zeichnen sich durch Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus.

Die Festsetzung dient einer Verminderung der entstehenden Störwirkung für Tiere, und hier insbesondere für Insekten, aber auch für den Menschen und das Landschaftsbild. Die getroffene Festsetzung hat eine besondere Bedeutung aufgrund der Lage des Plangebietes am Hohlbinsengraben und am Übergang zur freien Landschaft.

Die Gemeinde Angelbachtal wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen. Untersucht wird die Frage, ob durch die geänderten Festsetzungen oder durch die Umsetzung der Planung gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird. (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

IX. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Angelbachtal stellt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes auch eine Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften auf. Diese orientieren sich hinsichtlich zulässiger Dachneigungen und Dachfarben an den Vorgaben der bisher geltenden Festsetzungen. So werden im Geltungsbereich der Satzung auch zukünftig Dachneigungen zwischen 0° – 38° zugelassen. Durch eine Begrenzung der zulässigen Farbspektren der Dächer soll eine zu große Dominanz des Siedlungsrandes im Landschaftsbild vermieden werden.

Einfriedigungen, zur Absicherung der gewerblich genutzten Gebäude und Flächen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Für Grundstücke, welche ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, wird die zulässige Höhe von Einfriedigungen auf 1,50 m begrenzt.

Einfriedigungen dürfen zur optischen Beeinträchtigung nicht blickdicht sein und müssen kleintierpassierbar ausgebildet werden. Die jetzt genannte Vorgabe dient dem Artenschutz und der in diesem Zusammenhang geforderten Durchlässigkeit des Plangebietes (auch für kleinere Säugetiere).

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung für Baden-Württemberg für eine Wohnbebauung reagiert die Gemeinde Angelbachtal auf die im ländlichen Bereich in den letzten Jahren stetig gestiegene Anzahl an PKW-Stellplätzen je Wohneinheit. Durch die Forderung, die für das jeweilige Wohnvorhaben erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das Gefährdungspotential auf der Hohlbinsenstraße reduziert und dem Umstand Rechnung getragen werden, dass an der L 551 keine öffentlichen Parkierungsflächen zur Verfügung stehen.

X. Flächenbilanz

Mischgebiet:	0,44 ha
Urbanes Gebiet:	2,47 ha
Grünfläche (öffentlich):	0,45 ha
<u>Verkehrsfläche:</u>	<u>0,09 ha</u>
Gesamtfläche	5,14 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 20.05.2022 – GI/Schie

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

Frank Werner, Bürgermeister

Architekt