

KREIS: HEILBRONN
STADT: LAUFFEN AM NECKAR
GMARKUNG: LAUFFEN AM NECKAR

K M B



TEXTTEIL MIT BEGRÜNDUNG

einfacher Bebauungsplan

„Östliche Stuttgarter Straße“

Ludwigsburg, den 25.01.2024

Bearbeiter/in: A. Tiefau / S. Seifert
Projekt: 2827



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Stuttgarter Straße, die Friedenstraße, die Neckarstraße sowie die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 85 und 87 begrenzt.
Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.



A.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Gewerbliche Anlagen für Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung stattfindet) als eigenständige Hauptnutzung

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO allerdings nicht in Form von Fremdwerbearbeiten ohne unmittelbaren örtlichen Leistungsbezug
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 1 Abs. 5 und § 5a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und § a Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Gewerbliche Anlagen für Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung stattfindet) als eigenständige Hauptnutzung



A2 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang, östlich der Stuttgarter Straße und hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,2 ha. Durch die direkte Anbindung der Stuttgarter Straße an die B27 bildet diese die Hauptzufahrt zur Lauffener Innenstadt. Aufgrund dessen übernimmt dieser Bereich eine repräsentative Aufgabe, was ein ansprechendes Erscheinungsbild erfordert. In Hinblick auf die stark befahrene Durchgangsstraße besteht ein vermehrter Druck nach Werbung im Ortskern. Durch die Errichtung von Werbeanlagen ist ein negativ stadtbildprägender Einfluss zu erwarten.

In vielen Kommunen lässt sich zunehmend beobachten, wie die Ortseingangssituation und hoch frequentierte Ortsdurchfahrten durch die Anbringung großflächiger Fremdwerbbeanlagen nachteilig beeinträchtigt werden.

Diese Beeinträchtigung ergibt sich neben der klassischen Plakatwerbung vor allem durch sogenannte „City-Light-Boards“.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen solche Fremdwerbbeanlagen ausgeschlossen werden, um zum einen den Gebietscharakter zu sichern und vor einer „Übermöblierung“ zu bewahren und zum anderen, um eine Ablenkung der Autofahrer zu unterbinden.

Ein weiterer Grund für die Bebauungsplanaufstellung ist die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes soll die bestehende Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich wird durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes die zu erwartende sukzessive Wohngebietentwicklung unterstützt.

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Weitere Festsetzungen sind für die Reglementierung von Fremdwerbbeanlagen und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht erforderlich.

Demnach sind Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich nördlich der Wilhelmstraße und nördlich der Paulinenstraße wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe sind in diesem Bereich unzulässig, da hierdurch mit einer erhöhten Lärmbelastigung zu rechnen ist. Durch den Ausschluss sollen Konfliktpotentiale mit der Hauptnutzung „Wohnen“ unterbunden werden. Aufgrund dessen sind auch Tankstellen unzulässig.

Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Wie bereits aufgeführt, sollen hierdurch die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Wie beschrieben, soll das Anbringen großflächiger Fremdwerbung innerhalb des Plangebietes unterbunden werden. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass sonstige Gewerbebetriebe nicht in Form von Fremdwerbbeanlagen ohne unmittelbaren örtlichen Leistungsbezug zulässig sind. Entsprechend der Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet, sind auch im dörflichen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig.

A.3 Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, genehmigt am 27.06.2006, sind die Flächen als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und regionalen Grünzüge von der Planung betroffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Lauffen a.N. ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



A.4 bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Großteil des Plangebietes besteht ein Baulinienplan aus dem Jahr 1863. In diesem ist lediglich eine straßenbegleitende Baulinie festgesetzt.

A.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2- 10 BauGB.

A.2 Hinweise

Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Heilbronn angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Starkregen

Für die Stadt Lauffen am Neckar liegt seit März 2023 ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Die Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des Bebauungsplans „Östliche Stuttgarter Straße“ mittlere Überflutungen vorwiegend in den Höfen der Bebauung. Bei topografischen Veränderungen wird empfohlen vorab eine Starkregensimulation durchzuführen, um eine Verschlechterung für Dritte zu vermeiden.

