

Aufhebung des Bebauungsplanes WEILERFELD II

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufhebungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB	29. Januar 2018
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1)	5. Februar - 9. März 2018
Offenlegungsbeschluss gem. § 13 a	2. Juli 2018
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	16. Juli – 31. August 2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans WEILERFERLD II befindet sich im Südosten des Stadtteils Sulz. Es wird durch die Bachstraße im Norden, die Ortsrandbebauung entlang der Straße Sägmühle im Osten, die Waldstraße inklusive der Flurstücke 3782, 3782/2 und 3782/3, die Anwesen entlang der Straße Altengai auf den Flurstücken 3778, 3779 und 3781, der Flurstücke 3792/1 und 3792/2 im Süden und der Uhlsberg- sowie der Weilerfeldstraße im Westen begrenzt. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 84.000 m² auf. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für das gesamte Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit kleinteiliger ein- bis zweigeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Aufhebung

Neunzig Grundstücke sind bebaut. Es existieren acht Baulücken. In der Vergangenheit wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen daher zwischenzeitlich nicht mehr dem Willen des Plangebers. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes werden künftige Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt und müssen sich in die nähere Umgebung einfügen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die bisherige Bebauung entwickelte sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

An der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten ergeben sich durch das Aufhebungsverfahren keine grundsätzlichen Änderungen.

2.2 Verkehr

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes WEILERFELD II ergeben sich keine Änderungen der Erschließung.

2.3 Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes WEILERFELD II keine Änderungen in der Wasserversorgung und der Löschwasserversorgung.

Das Gebiet liegt am Sulzbach, so dass darauf hingewiesen wird, dass bei einer zukünftigen Erschließung das Niederschlagswasser nach § 55 WHG versickert bzw. direkt in das Gewässer eingeleitet werden soll. Da der Mischwassersammler in der Bachstraße, Lahrer Straße und Gartenstraße stark aus- bzw. überlastet ist, wird auch hier darauf hingewiesen, dass das Verschlechterungsverbot bei einer weiteren Erschließung gilt. Somit ist eine Durchführung der Sanierungsmaßnahme in den zuvor genannten Straßenzügen oder eine Direkteinleitung in den Sulzbach notwendig. Bei einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird die Baurechtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Fachbehörden beteiligen und es besteht die Möglichkeit, Auflagen zur Baugenehmigung festzulegen.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes WEILERFELD II und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt.

Die Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen.

3.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Bereich des Bebauungsplanes WEILERFELD II liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor. Daher sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Auf den Flurstücken 3691 und 3691/2 befand sich ehemals eine Schlosserei. Beide Grundstücke sind bereits bebaut.

Das Flurstück 3708 wurde früher von einer Firma für Werkzeugbau genutzt. Der rückwärtige Bereich könnte noch bebaut werden. Gegebenenfalls sind weitergehende Erkundungen durchzuführen.

3.4 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenkategorie (HQextrem)

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) stellt für den Geltungsbereich die errechnete Flächenausbreitung für Hochwasser des Sulzbaches (HQextrem) dar.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich einige Grundstücke, laut dieser Karte, in einer Überflutungsfläche für ein Extremhochwasser (hellblaue Fläche). Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf. Anders als in Überschwemmungsgebieten (HQ100), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQextrem) Vorsorgekriterien. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherren bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Ob besondere Anforderungen zu erfüllen sind, ist gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten. Die erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen werden neben den Personalkosten den größten finanziellen Aufwand des Verfahrens darstellen.

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.