Gemeinde

Offenau

Landkreis Heilbronn

Entwicklungssatzung

„Ziegelhütte“

Gemarkung Offenau

Begründung

Planstand: 15.06.2015

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

1. Anlass und Planungsziele

Vor dem Hintergrund der bundesweiten Bemühungen, kurzfristig Wohnraum für Asylsuchende zu schaffen, wurde durch das Landratsamt Heilbronn ein Bauantrag für ein im Anschluss an die Ziegelhütte geplantes Unterkunftsgebäude gestellt. Da die untere Baurechtsbehörde die Ziegelhütte jedoch als Splittersieldung im Außenbereich nach § 35 BauGB bewertet, fehlt dem Bauvorhaben zur Genehmigungsfähigkeit der gesetzlich erforderliche Siedlungszusammenhang (§ 246 Abs. 9 BauGB).

Ziel der Planung ist, den planungsrechtlichen Status der Ziegelhütte als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und somit klarzustellen, dass der Bereich nicht als Außenbereich zu bewerten ist. Hierdurch kann sowohl für die dauerhafte Nutzung des Bereiches der Ziegelhütte als auch für die weiter westlich geplante Asylbewerberunterkunft eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Zudem soll im Rahmen der Entwicklungssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben im erforderlichen Maß näher geregelt werden, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auszuschließen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich von Offenau im südlichen Anschluss an das Werk der Südzucker AG. Im Norden schließt sich die Bahnstrecke (Heidelberg-Heilbronn), im Osten die Kreisstraße K 2092 sowie die Jagst an. Weiter südlich befinden sich die Bundesstraße B 27 sowie der Neckar, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Von der Planung umfasst sind die folgenden Flurstücke in Teilen:

- 2900/1, 2903, 3509, 3510, 4567/6

Das Plangebiet ist überwiegend überbaut. Während sich im Westen zwei Wohngebäude befinden, betreibt im östlichen Bereich ein Autohändler seinen Gewerbebetrieb in Form einer Werkstatt/Servicestelle. Hier befindet sich auch ein weiteres Wohngebäude. Planungsrechtlich ist das Gebiet daher als faktisches Mischgebiet zu charakterisieren. Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an dem durch die bestehende Bebauung geprägten Bereich.

Zwischen dem Gebäudebestand und der Bahnstrecke befinden sich umfangreiche Gehölzbestände, welche jedoch nur in geringen Umfang überplant werden. Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder dem Wasserrecht sind von der Planung nicht betroffen.

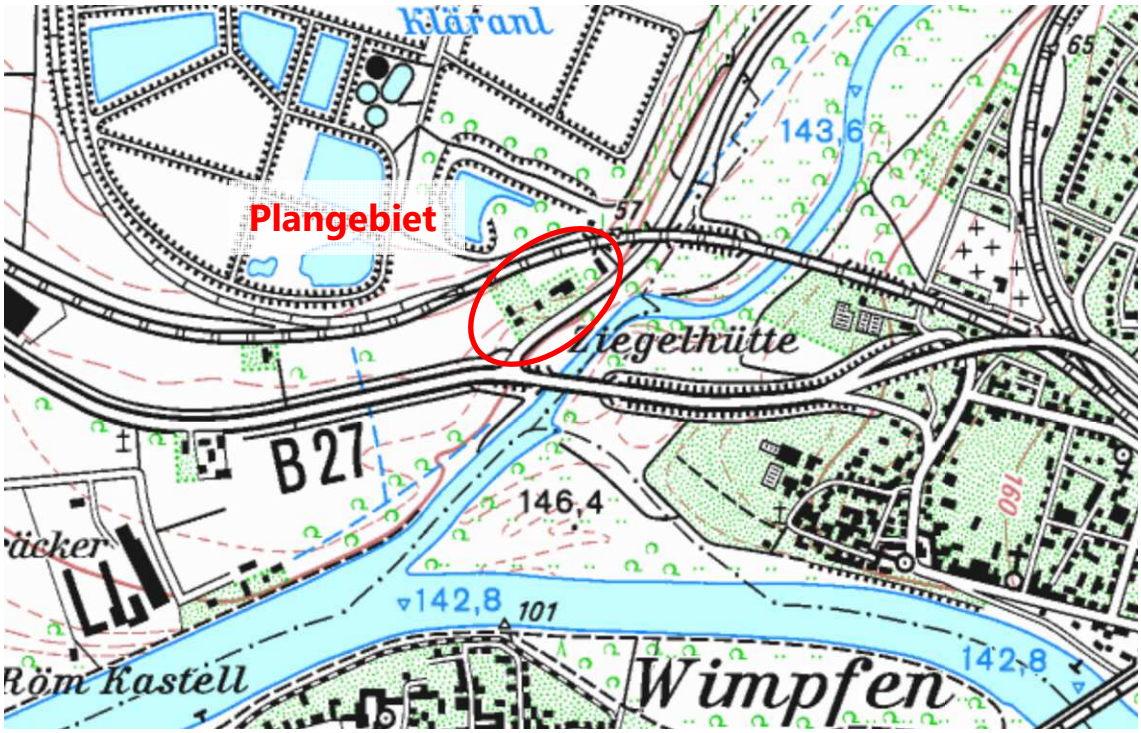

Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

Abb. 2 Luftbild mit der Bestandssituation (Quelle: Google Earth)

3. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

In der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

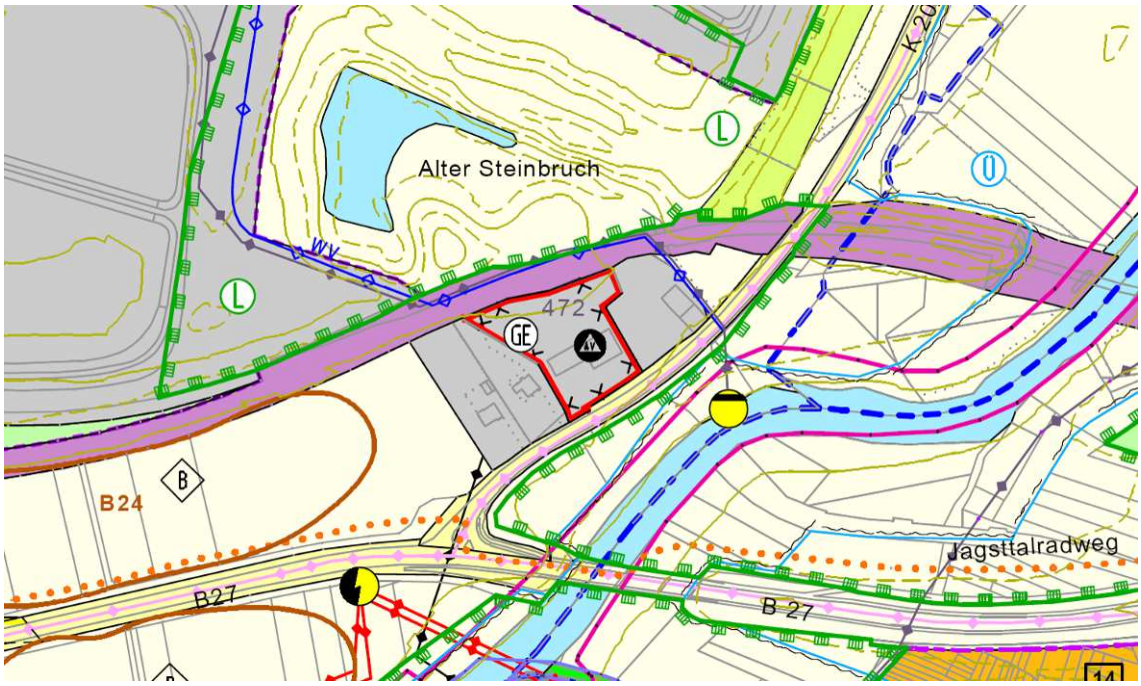

Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

4. Rechtliche Voraussetzungen zum Satzungserlass

Voraussetzung für die Aufstellung der Entwicklungssatzung ist, dass

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen und städtebaulich verträglich bebaut.

Durch die geringe Plangebietsgröße von 0,7 ha und die Überplanung von bereits größtenteils überbauten Grundstücksbereichen unter Ausschluss der angrenzenden Gehölzbestände im Norden sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher besteht für die Planung selbst keine UVP-Pflicht.

Durch die in der Bestandssituation vorhandenen Baukörper und Nutzungen werden Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert, diese geben nach § 34 BauGB die Grenzen für künftige Vorhaben vor (Einfügegebot). Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund des faktischen Mischgebietes sowie der kleinteiligen Bebauungsstruktur mit der Entwicklungssatzung keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden.

Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht liegen nicht vor, gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird lediglich der nordöstliche Teilbereich im Falle eines HQextrem geringfügig überflutet.

5. Planinhalte

Bei Aufstellung einer Entwicklungssatzung können gemäß § 34 Abs. 5 BauGB einzelne Festsetzungen vorgesehen werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht und Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach § 34 BauGB.

Aufgestellt:

Offenau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de