



Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Mühläcker II – 1. Änderung“

Gemarkung Neuenstadt a. K.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 25.03.2019/01.07.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Umfang der Planänderung	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.	Auswirkungen der Planung	3
5.1	Umwelt, Natur und Landschaft	3
6.	Artenschutz	3
7.	Angaben zur Planverwirklichung	3
7.1	Zeitplan	3

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 2880 und 2880/1 plant im Baugebiet „Mühläcker II“ in Neuenstadt a.K. eine Umnutzung der ehemaligen Schreinerei in der Schafgasse 15/1 zu einem Architekturbüro und einem Seminarhaus.

Das Vorhaben ist nicht realisierbar, weil die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO im bisher hier gültigen Bebauungsplan „Mühläcker II“ ausgeschlossen wurden und somit nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht zulässig sind.

Die Absicht, die ehemalige Schreinerei zu einem Büro und einem Seminarhaus umzunutzen, entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, Arbeiten und Wohnen zu verbinden. Aus diesem Grund ist die Umnutzungsabsicht für die Stadt planerisch vertretbar und im Hinblick auf das Entstehen kurzer Wege auch in ökologischer Hinsicht wünschenswert.

Im bisherigen Bebauungsplan sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehenden anderen Nutzungen in den Gebäuden durch ihre geringe Störungsintensität als vernachlässigbar dargestellt. Der Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO wurde festgesetzt, um das ruhige und zentrumsnahe Wohnen zu wahren.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Möglichkeit einer Niederlassung für nicht störende Gewerbebetriebe im Bereich der Flurstücke 2877, 2880 und 2880/1 im Wohngebiet „Mühläcker II“ in Neuenstadt a.K. zu schaffen, um die Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die ursprüngliche Intention der Schaffung eines ruhigen Wohngebiets wird dabei durch diese räumlich begrenzte Änderung des zulässigen Nutzungsspektrums gewahrt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Neuenstadt a.K.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2877, 2880 und 2880/1. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2168 m².

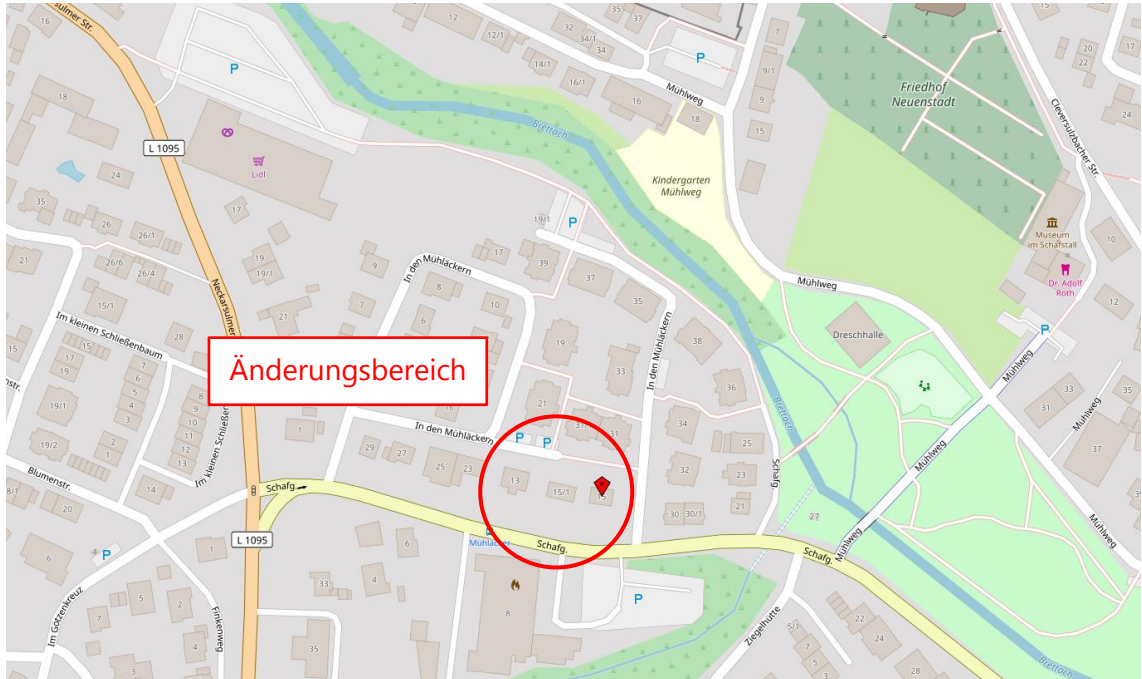


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)

3.2 Bestandssituation

Auf Flurstück 2880/1 befindet sich ein ehemaliges Schreinereigebäude. Die Flurstücke 2877 und 2880 sind beide mit einem Wohnhaus bebaut.

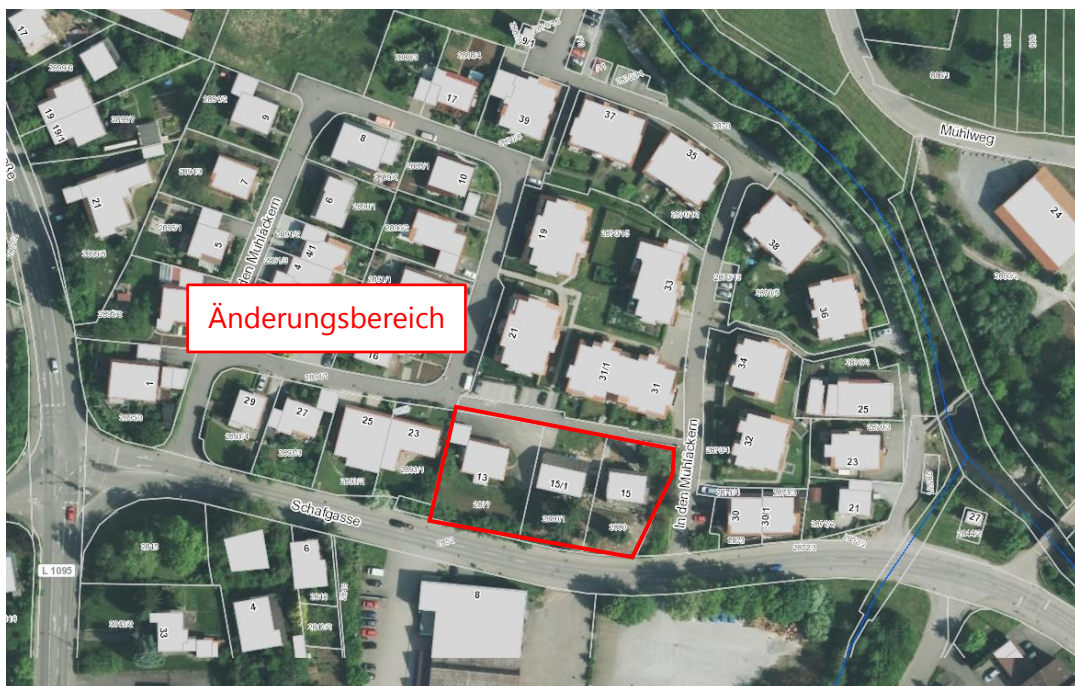


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Die Änderung betrifft den seit 30.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühläcker II“.

4. Umfang der Planänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im bisher hier gültigen Bebauungsplan „Mühläcker II“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bisher sind im rechtskräftigen Bebauungsplan alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO unzulässig. Für die Flurstücke 2877, 2880 und 2880/1 im Änderungsbereich werden im Rahmen der Änderung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen zugelassen.

Über diese Festsetzung hinaus gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühläcker II“ vom 30.10.1996.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Geotechnik

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplans „Mühläcker II“ umfasst nur das zulässige Nutzungsspektrum. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und somit die Zulässigkeit von Eingriffen bleibt unverändert. Deshalb kommt es zu keiner planungsbedingten Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild.

6. Artenschutz

Die Flurstücke des Änderungsbereichs sind bereits bebaut. Da die Änderung des Bebauungsplans „Mühläcker II“ (siehe Abgrenzungsplan) nur das Nutzungsspektrum und nicht das Maß der baulichen Nutzung umfasst, werden artenschutzrechtliche Belange durch die Planänderung nicht berührt.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neuenstadt a.K., den ... 16.07.2019

DIE STADT : 

Stadtverwaltung Neuenstadt a.K.
Hauptstraße 50
74196 Neuenstadt a. K.
E-Mail: post@neuenstadt.de

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de