

Begründung

zum Bebauungsplan „Strichen-Brechen“, 4. Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Sulzfeld

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Sulzfeld, die zukünftig zulässige Art der baulichen Nutzung auf den Bauflächen süd-westlich der „Ochsenburger Straße“ einzuschränken, so dass in diesem Bereich in Zukunft keine Wohnungen mit einem ständig wechselnden Bewohnerkreis zulässig sind.

Des Weiteren soll mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes der Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung und der freien Feldflur im Vergleich zum derzeit geltenden Planungsrecht differenzierter ausgestaltet werden. Der Fokus der Überlegungen liegt hier auf den Flurstücken Nr. 9218/1 und Nr. 9706/2, auf denen bisher ein Obsthof betrieben wurde, der Ausgangspunkt eines von der Gemeinde Sulzfeld angelegten „Streuobst-Erlebnispfad“ ist.

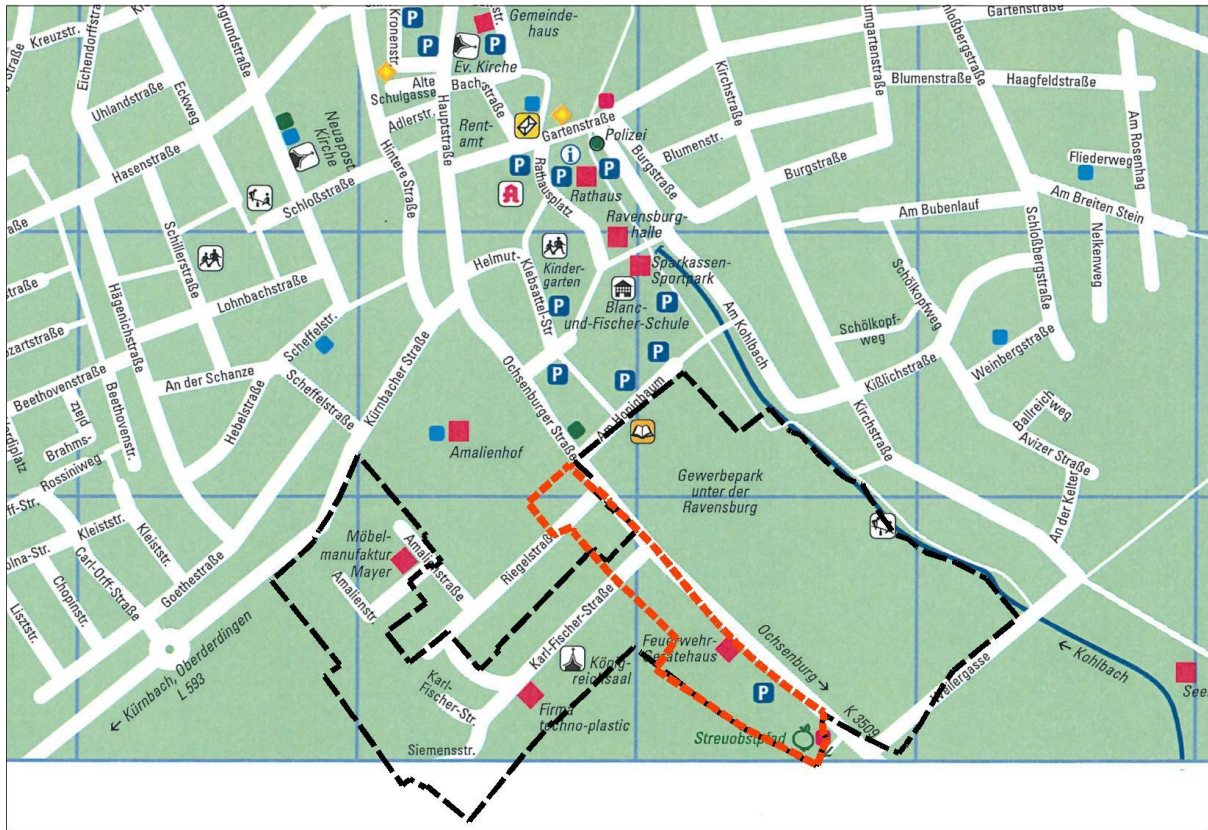
Mit diesem Hintergrund ist es ein städtebauliches Ziel, die Grünstrukturen in diesem Bereich, jedoch unter Berücksichtigung der funktionalen Erfordernisse für diese Grundstücke, aufzuwerten.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ liegt im Süden von Sulzfeld und stellt mit einer Vielzahl hier ansässiger Firmen den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde dar.

Das Gewerbegebiet wurde in den letzten Jahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Riegel“ erweitert.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ liegt süd-westlich der „Ochsenburger Straße“, welche als eine der Hauptverbindungsachsen die Gemeinde Sulzfeld mit dem Ortsteil Ochsenburg der Gemeinde Zaberfeld verbindet.



Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Sulzfeld

III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ wurde erstmals im Jahr 2002 erweitert und inhaltlich fortgeschrieben.

Die 2. Änderung, welche die Differenzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zum Inhalt hatte, wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Sulzfeld am 17.04.2007 als Satzung beschlossen und trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.05.2007 in Kraft.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes stammt aus dem Jahr 2021 und hatte zum Inhalt, eine im Westen des Plangebietes vorhandene öffentliche Verkehrsfläche zu einer privaten Fläche umzuwidmen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Die Größe der zukünftig zulässigen Grundfläche ändert sich, auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Erweiterung des Plangebietes, nicht.

Diese Aussage wird begründet mit dem Umstand, dass auch auf den Flurstücken Nr. 9381/2 und Nr. 9403 das nunmehr formulierte, zulässige Maß der baulichen Nutzung bisher schon gemäß § 34 BauGB realisierbar gewesen wäre.

Die Planungsinhalte lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Ergänzend kann die Feststellung getroffen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen befinden, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz stehen.

Somit kann auch auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB verzichtet werden.

Regionalplanung

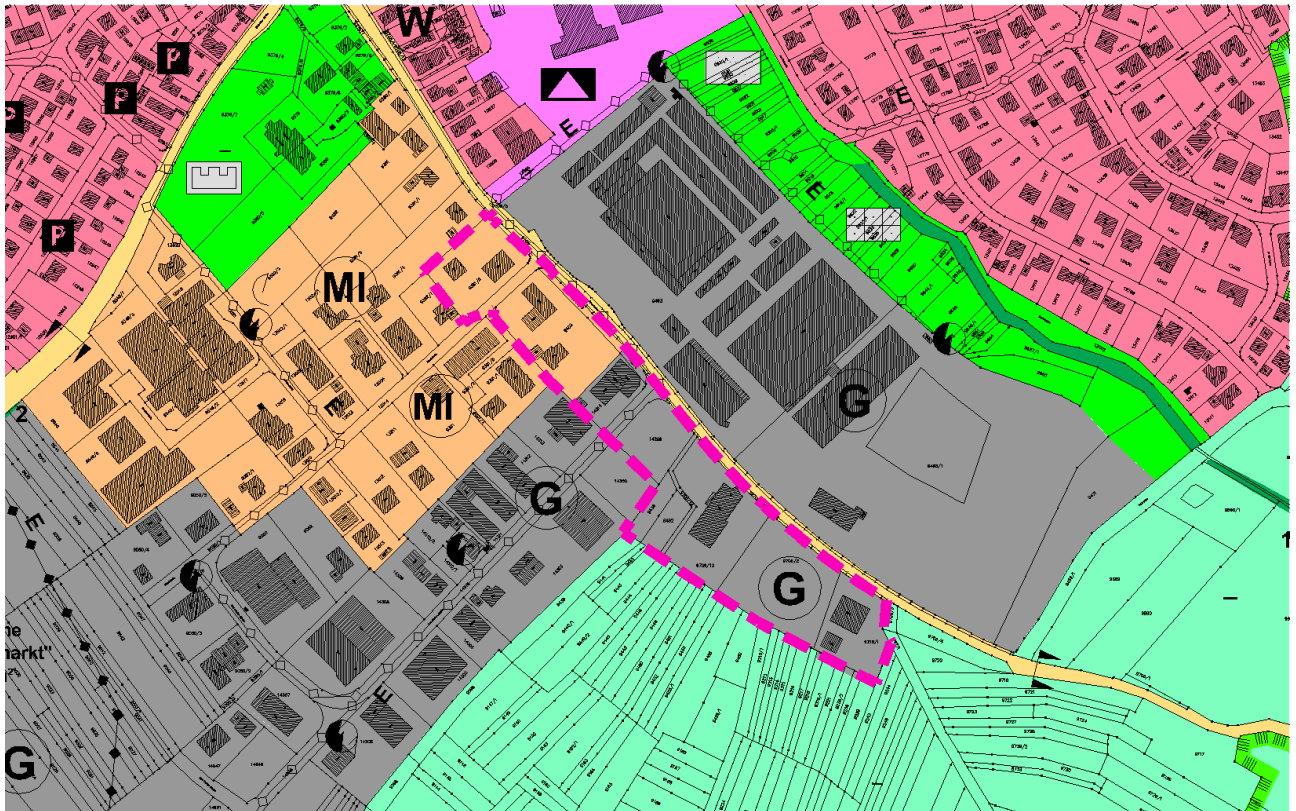
Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein 2003“ als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen stellt die Flächen des Änderungsbereiches, welche bisher bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ sind, als „bestehende gewerbliche Baufläche“ dar.

Die Flächen der Erweiterung des Plangebietes (Flurstücke Nr. 9381/2 und Nr. 9404) sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als eine an eine gewerbliche Baufläche unmittelbar angrenzende gemischte Baufläche dargestellt.

Trotz des Umstandes, dass für das Flurstück Nr. 9403 nunmehr ein „Gewerbegebiet“ ausgewiesen wird, kann die Feststellung getroffen werden, dass die Inhalte der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen sind. Ungeachtet dieser Aussage wird der Flächennutzungsplan, nach erlangter Rechtskraft dieses Bebauungsplanes, gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Sulzfeld – Zaisenhausen**

Grundlagen für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBI. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung

Erweiterung des Plangebietes

Im Zuge dieses Verfahrens wurden die Flurstücke Nr. 9381/2 und Nr. 9403 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“, 4. Änderung und Erweiterung einbezogen. Diese sind derzeit dem „nicht überplanten Innenbereich“ zuzurechnen.

Die süd-westlich an diesen Erweiterungsbereich angrenzenden Flächen entlang der „Riegelstraße“ liegen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Hinter dem Amalienhof“ und sind hier als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Sie weisen entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung auch eine DUCHMISCHUNG der vorhandenen Nutzungen auf.

Die Flächen nord-östlich der „Ochsenburger Straße“ sowie süd-östlich des Flurstückes Nr. 9403 werden intensiv gewerblich genutzt.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird die Fläche des Flurstückes Nr. 9403 gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Das Flurstück Nr. 9381/2 ist demgegenüber eher von der vorhandenen Wohnbebauung des Quartiers „Ochsenburger Straße“ – „Riegelstraße“ geprägt, so dass diese Fläche als „Mischgebiet“ gemäß den Vorgaben des § 6 BauNVO Eingang in den Bebauungsplan findet.

Ausschluss von Monteur-Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

Für die Bauflächen süd-westlich der „Ochsenburger Straße“ sollen Wohnungen mit einem ständig wechselndem Bewohnerkreis und Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, ausgeschlossen werden. Dieses gilt sowohl für das als „Mischgebiet“ ausgewiesene Flurstück Nr. 8381/2 als auch für die Flächen des Gewerbegebietes.

Für die gewerblichen Bauflächen wird ein entsprechender Passus in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, obwohl Monteur- und Ferien-Wohnungen in einem „Gewerbegebiet“ gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht zulässig sind. Die Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen ist somit zur Verdeutlichung des Planungswillens der Gemeinde Sulzfeld, in diesem Bereich keine entsprechende Nutzung zuzulassen, zu verstehen.

Das Entstehen von Monteur-Wohnungen als „gewerbliche Nutzung“ ist mit der Zielsetzung eines Gewerbegebietes bzw. mit den gewachsenen Strukturen innerhalb eines bestehenden Mischgebietes nicht vereinbar. Der formulierte Ausschluss gilt unabhängig der gewählten Begrifflichkeit für eine solche Einrichtung, da gemäß der Ziffer 1.1.2 der Schriftlichen Festsetzungen im ausgewiesenen „Mischgebiet“ auch „Beherbergungsbetriebe aller Art“ unzulässig sind.

Die diesbezüglich für das Misch-, aber auch für das Gewerbegebiet formulierten Festsetzungen wurden einerseits zur Wahrung des Gebietscharakters, andererseits aufgrund des Bestrebens, die gewerblich nutzbaren Flächen in der Gemeinde letztendlich auch für diesen Zweck zu sichern, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begrenzung des Umfangs der im Plangebiet zulässigen Wohnungen

Gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen sind im Gewerbegebiet „Strichen-Brechen“ die im § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter derzeit allgemein zugelassen, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde Sulzfeld, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Bauflächen letztendlich ausschließlich zu gewerblichen Zwecken zu nutzen, soll eine Wohnnutzung zukünftig nur noch ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung des Ausnahmecharakters erfolgt im Rahmen des zu stellenden Antrages auf Genehmigung. Hierin muss durch einen Gewerbebetrieb das Erfordernis nach Errichtung einer oder mehrerer Wohnungen begründet werden.

Im Zuge einer Entscheidung der Genehmigungsbehörde wird im Einzelfall geprüft, ob ein berechtigtes und begründetes Interesse sowie eine Notwendigkeit für eine Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes bestehen.

Mit der Begrenzung des Umfangs zukünftig zulässiger Wohnungen im Gewerbegebiet „Strichen-Brechen“ soll eine „schleichende“ Umwidmung gewerblich genutzter Grundstücke und damit möglicherweise entstehende Ansprüche der hier Wohnenden im Hinblick auf zukünftig zu unterlassende Immissionen vermieden werden.

Sonstige Einschränkungen der im „Gewerbegebiet“ zulässigen Nutzungen

Es ist der erklärte Wille der Gemeinde Sulzfeld das zukünftig im Gewerbegebiet weder Monteurwohnungen noch Ferienwohnungen oder ähnliche Einrichtungen zugelassen sind. Gleichzeitig soll mit der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Formulierung der Ziffer 1.1.1 der Schriftlichen Festsetzungen verdeutlicht werden, dass die gemäß der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ermöglichte Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nunmehr nur noch ausnahmsweise zugelassen wird.

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes, zum Schutz des Ortseinganges sowie des Überganges in die freie Feldflur entlang der „Ochsenburger Straße“, zukünftig ausgeschlossen. Sie haben einen den das Landschaftsbild besonders störenden Charakter und beeinträchtigen die in diesem Bereich vorhandene hohe Erholungsfunktion der Landschaft für die Kurz- und Naherholung.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ebenfalls nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten sowie die als „Gewerbebetrieb aller Art“ geltenden Bordelle und bodellartige Betriebe. Durch diese Einschränkung sollen ein Nutzungskonflikt und ein „Traiding-Down-Effekt“ vermieden und das hohe ortsgestalterische Anforderungsprofil der Gemeinde an diesen Ortseingang nicht in Frage gestellt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Anlaog der für die gewerblichen Bauflächen bereits geltenden Vorgaben, werden auch für das in den Geltungsbereich einbezogene „Mischgebiet“ Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Dieses gilt unabhängig der Frage, ob die gemischte Baufläche zukünftig überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung oder durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Eingrünung des Plangebietes / Aufformulierung des Ortseinganges

Das Flurstück Nr. 9218/1 wird im Bestand derzeit, über den östlich gelegenen Teil des Grundstückes und damit über das Flurstück Nr. 9706/3, an die K 3509 angeschlossen. Dieses widerspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher hier eine nicht zu bebauende, aber auch nicht zu versiegelnde „private Grünfläche“ ausweist.

In der Abwägung mit den Belangen der Verkehrssicherheit, aber auch aufgrund des anzustrebenden Erscheinungsbildes des Ortseinganges, sieht der Änderungs-Entwurf nunmehr vor, die Zufahrt weiterhin an der jetzigen Stelle zu ermöglichen und im Gegenzug, entlang der „Ochsenburger Straße“, eine 5,00 m breite „private Grünfläche“ festzusetzen. Hierdurch kann der entlang dieser Hauptsammelstraße vorhandene Baumbestand, einschließlich der hier bereits ausgestalteten Grünfläche, erhalten bleiben.

Das Flurstück Nr. 9218/1 sowie die hieran angrenzenden Parzellen weisen zum Außenbereich hin eine nicht ausreichende Bepflanzung zur Eingrünung der hier vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzung auf. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die diesbezüglichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes konkretisiert. Es wird die Festsetzung formuliert, dass auf den privaten Grünflächen, abgesehen von transparenten Einfriedungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, aber auch Versiegelungen, wie beispielsweise gewerbliche Lagerflächen, unzulässig sind.

Darüber hinaus wird das in der Ursprungs-Fassung ausgesprochene „Pflanzgebot“ durch die Vorgaben ergänzt, dass hier eine geschlossene Heckenpflanzung mit gebietsheimischen Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu pflegen ist. In die Vegetationsstruktur zu integrieren sind mittel- oder hochstämmige Laubbäume.

Mit den formulierten Vorgaben für diese privaten Grünflächen wird sich das Plangebiet besser in das Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen gehen damit auf die Belange und Ziele der Gemeinde Sulzfeld im Hinblick auf eine angestrebte Aufwertung des Landschaftsbildes, auch im Hinblick auf die Naherholung, ein.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche für das Flurstück Nr. 9218/1 wird in Anlehnung an die beschriebene Grünordnungsplanung angepasst.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Eine Zielsetzung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Stärkung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Dieses resultiert aus der vorgesehenen Konkretisierung der planungsrechtlichen Vorgaben für die Ausgestaltung und der Bepflanzung der das Plangebiet begrenzenden privaten Grünflächen.

Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass die Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplanes **keine** negativen Auswirkungen auf die einzelnen, im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu betrachtenden Schutzgüter hat.

VII. Altlasten und Bodenschutz

Auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes (Flurstücke Nr. 9381/2 und Nr. 9403) sind zwei Altstandorte im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

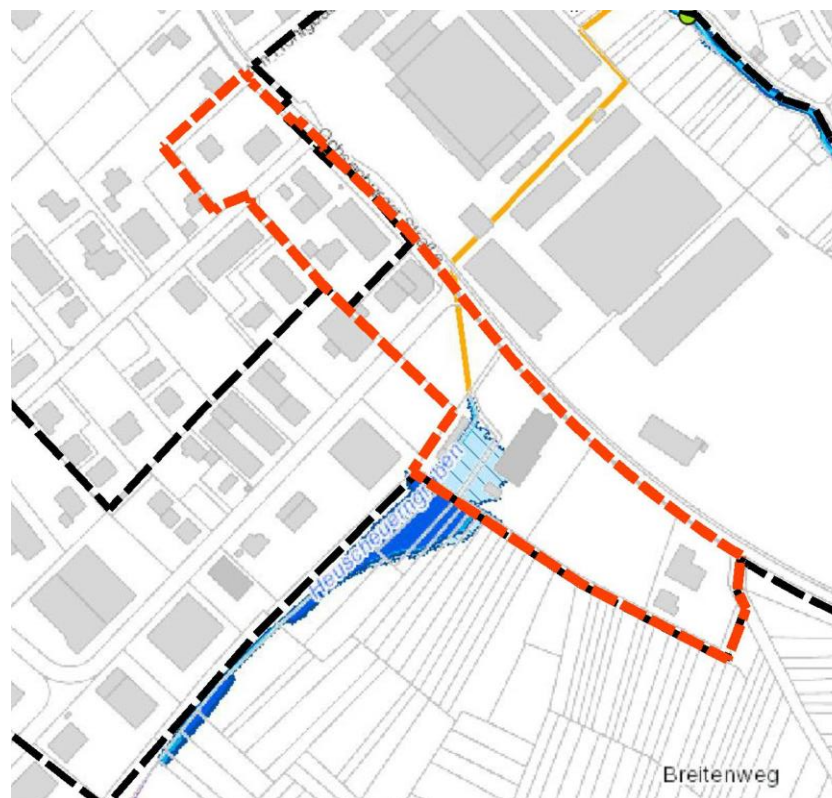
Bezeichnung	Flurstück-Nr.	Objekt-Nr.	Kriterium – Handlungsbedarf
AS Tankstelle Büchle, Ochsenburger Straße 12	9381/2	5248-000	B – Entsorgungsrelevanz
AS Schreinerei Bregler	9403	3369-000	B – Entsorgungsrelevanz

Handlungsbedarf (HB) „B – Entsorgungsrelevanz“

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie „B – Entsorgungsrelevanz“ bedeutet, dass bei eventuell zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bezüglich Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Baumaßnahme sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

VIII. Belange der Gewässeraufsicht

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung liegt in einem Gebiet, welches gemäß der Hochwassergefahrenkarte bei einem HQ_{extrem}-Ereignis überflutet werden kann.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

Aus diesem Umstand ergeben sich hinsichtlich der zulässigen Nutzung der Fläche keine Einschränkungen.

Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 vorhanden sind, müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.

IX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ weist eine Gesamtgröße von ca. 2,63 ha auf.

Durch die Aufnahme der Flurstücke Nr. 9403 und Nr. 9381/2 sowie der hieran angrenzenden öffentlichen Flächen, wird das Plangebiet im Zuge dieses Verfahrens um eine Größe von ca. 8.200 m² erweitert.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.09.2024 – GI/Ru

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

Simon Bolg, Bürgermeister

Architekt