



Begründung

zum Bebauungsplan „Breitwiesen – Aschbach, Teil Nord“, 1. Änderung,
Gemeinde Dielheim

I. Lage des Plangebietes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Breitwiesen – Aschbach, Teil Nord“ wurden im Jahr 1978 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Dielheim in östliche Richtung vorbereitet.

Die damals geplanten und ausgebildeten Bauflächen in Verlängerung der „Talstraße“ sowie entlang der Erschließungsstraße „Aschbach“ sind heute, ca. 40 Jahre nach Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens, in vollem Umfang bebaut.



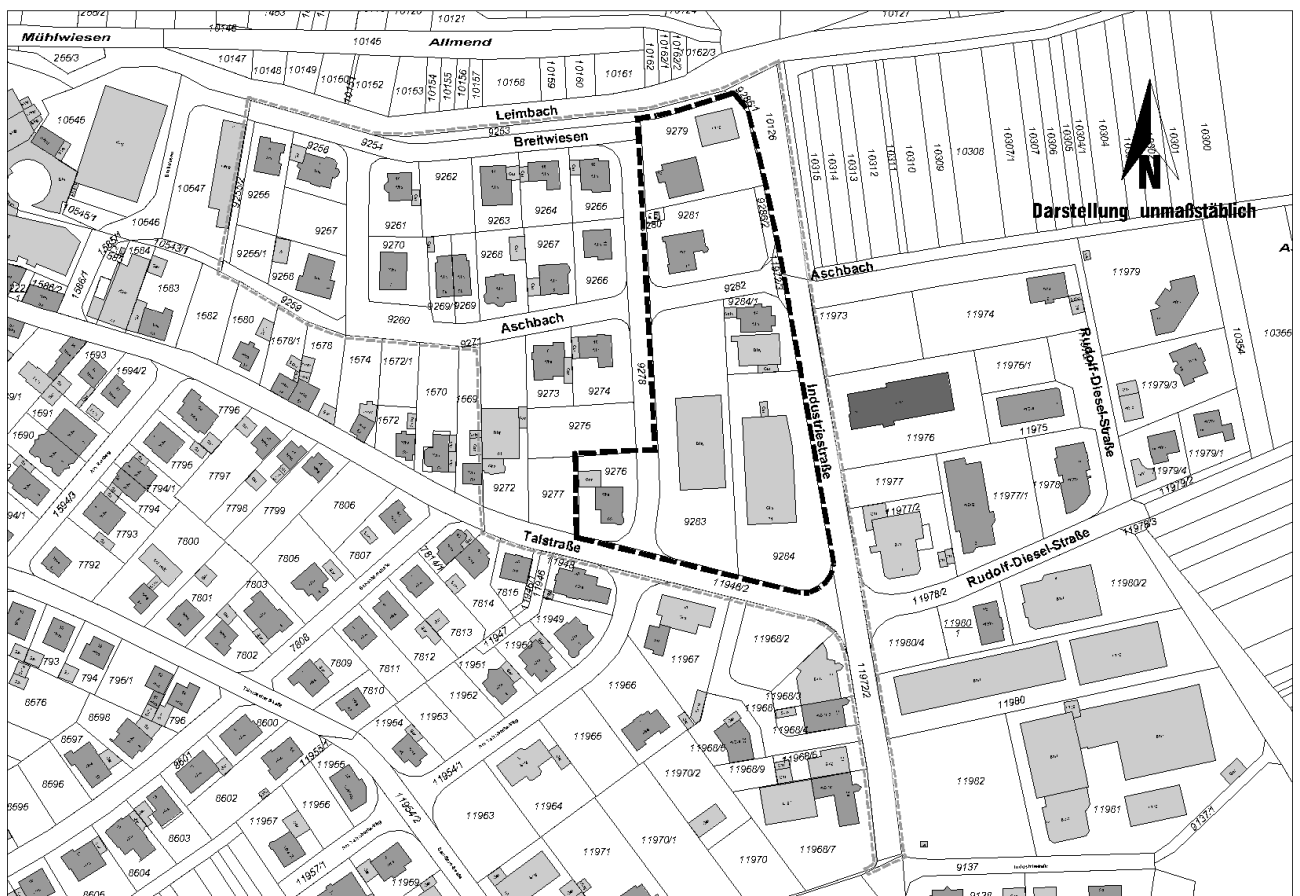
Darstellung des Plangebietes „Breitwiesen – Aschbach, Teil Nord“
im Siedlungsgefüge der Gemeinde Dielheim

II. Abgrenzung des Änderungsbereiches sowie Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Im Bereich der Erschließungsstraße „Breitwiesen“, der „Industriestraße“ und der „Talstraße“ sehen die rechtskräftigen Bebauungspläne eine Zonierung zwischen der Wohnnutzung und der zwischenzeitlich im Bestand entlang der „Industriestraße“ vorhandenen gewerblichen Nutzung vor. Diese Gebietsabstufung, von einem stark von einer Wohnbebauung geprägten „Mischgebiet“ zu der vorhandenen gewerblichen Nutzung entlang der „Industriestraße“, soll nunmehr auf der Grundlage aktueller Gesetze und Begrifflichkeiten konkretisiert werden. Die damit neu formulierten Vorgaben einer zulässigen Nutzung sollen dazu beitragen, zukünftig Konflikte an der Nahtstelle zwischen dem Wohnen und einer gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Darüber hinaus wird das bestehende Planungsrecht punktuell an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

In den Änderungsbereich einbezogen wird der östlich gelegene Teil des Bebauungsplanes „Breitwiesen – Aschbach, Teil Nord“. Er wird im Norden begrenzt durch die Trasse des „Leimbach“, im Osten durch die „Industriestraße“, im Süden durch die „Talstraße“ und im Westen durch die Erschließungsstraße „Breitwiesen“. Die Lage des Änderungsbereiches, in Bezug auf den im Jahr 1998 definierten Geltungsbereiches, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen :



III. Rechtliche Grundlagen

Die Grundzüge der Planungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Breitenwiesen – Aschbach, Teil Nord“ aus dem Jahr 1978 werden durch die 1. Änderung des Planwerkes nicht berührt.

Die Planänderung kann somit **auf der Grundlage des § 13 BauGB** im „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Durch die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung werden sich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Aufgrund der Anwendung des § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen.

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Breitwiesen – Aschbach, Teil Nord“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

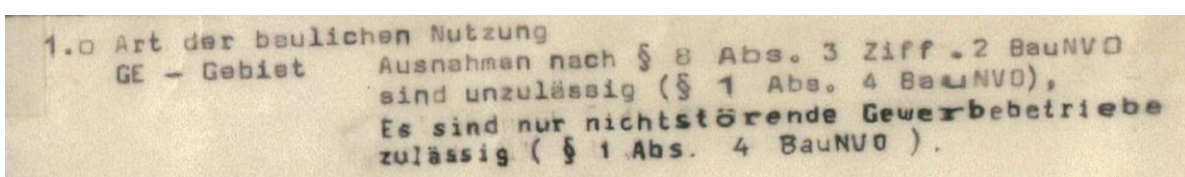
Die Inhalte der „Örtliche Bauvorschriften“ (damalige Bezeichnung : „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) sind von der Planänderung nicht betroffen. Diese behalten in der Ursprungsfassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

In den Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind alle als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Grundstücke einbezogen. Der **rechtskräftige Bebauungsplan** formuliert für diese zwischen der Erschließungsstraße „Breitwiesen“ und der „Industriestraße“ liegenden Bauflächen die Einschränkung, dass **„nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind“**.

Darüber hinaus werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als „nicht zulässig“ erklärt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die nachfolgend abgebildete Ziffer 1.0 der bisher rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen vom 03.08.1978 aufgehoben :



Sie wird, in Anlehnung an das bisherige Planungsrecht, wie folgt neu formuliert :

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Das Gewerbegebiet wird in ein „GE“- sowie in ein „GE(e)“-Gebiet gegliedert.

Im „eingeschränktes Gewerbegebiet“ („GE(e)“) sind nur solche Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören** und damit gewährleisten, dass, in Anlehnung an die DIN 18005 sowie die TA Lärm, auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 9265, 9266 sowie 9274 bis Nr. 9276 die für ein „Mischgebiet“ geltenden Orientierungswerte (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) eingehalten werden.

Für die nunmehr festgesetzte Art der zulässigen Nutzung findet im Änderungsbereich die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 Anwendung.

Neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **sollen zukünftig auch Vergnügungsstätten** im Änderungsbereich des Bebauungsplanes **unzulässig sein**. Sie würden für die in der unmittelbaren Nähe vorhandene Wohnbebauung ein hohes Konfliktpotential darstellen.

Darüber hinaus wird für dieses mittelständig geprägte Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Dielheim die Gefahr gesehen, dass für den Fall, dass sich Vergnügungsstätten ansiedeln, sich ein „Trading-Down-Effekt“ einstellen würde.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind derzeit im Gewerbegebiet nur „nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Diese Begrifflichkeit ist durch das Vokabular der Baunutzungsverordnung nicht eindeutig definiert. Damit ist die Festsetzung der zulässigen Nutzung nicht ausreichend bestimmt. Die Gemeinde Dielheim sich daher, auch zum Schutz der im „Mischgebiet“ vorhandenen Wohnbebauung, dazu entschlossen hat, diese Vorgabe im Zuge einer Bebauungsplan-Änderung zu konkretisieren.

Die Konzeption der Bebauungsplan-Änderung sieht mit diesem Hintergrund vor, die gewerbliche Baufläche zu gliedern. Während für die an die „Industriestraße“ angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke zukünftig Betriebe uneingeschränkt zulässig sind, die den Vorgaben des § 8 Abs. 1 BauNVO entsprechen (**Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben**), wird die gewerbliche Baufläche, die an die Erschließungsstraße „Breitwiesen“ angrenzt, hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen eingeschränkt. Zulässig sind hier zukünftig nur solche Betriebe, die **das Wohnen nicht wesentlich stören**. Damit ist gewährleistet, dass in dem auf der gegenüberliegenden Straße vorhandenen „Mischgebiet“ die für diese Art der baulichen Nutzung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden.

Diese Klarstellung verfolgt inhaltlich die Ziele des rechtskräftigen Planes (es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig). Aufgrund der modifizierten Formulierung müssen zukünftig bei einer Neuansiedlung bzw. im Falle einer geplanten Änderung der Nutzung, Betriebe im „eingeschränktes Gewerbegebiet“ den rechnerischen Nachweis führen, dass sie die geforderten Vorgaben zum Schutz der Bewohner des angrenzenden Mischgebietes einhalten.

Die vorhandene Erschließungsstraße auf dem Flurstück Nr. 9282, welche in der Planunterlage von 1976 noch als „Verkehrsgrün“ bzw. als „vorhandener Graben“ ausgewiesen war, wird entsprechend dem vor Ort vorhandenen Bestand Inhalt des Planungsrechtes.

Gleiches gilt für die auf dem Flurstück Nr. 9280 errichtete Umspannstation, die als „Fläche für Versorgungsanlagen“ Aufnahme in den Bebauungsplan findet.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen bleiben hinsichtlich ihrer Lage uneingeschränkt Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden modifiziert im Bereich der vorhandenen Umspannstation.

Im Bereich des gebildeten Flurstückes Nr. 9276 wurde die Überbaubarkeit planungsrechtlich bisher aufgrund eines ursprünglich hier vorhandenen Wasserlaufes eingeschränkt. Durch die erfolgte Erschließungsmaßnahme ist diese einschränkende Bebaubarkeit des Grundstückes zwischenzeitlich nicht mehr gegeben, so dass die überbaubare Fläche gemäß den Grundsätzen der angrenzenden planungsrechtlichen Vorgaben ergänzt wurde (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m bzw. 5,50 m). Auf das auf diesem Grundstück zwischenzeitlich genehmigte und vorhandene Wohnhaus „Talstraße Nr. 65“ wird verwiesen.

Die im Zuge des Verfahrens geänderten Planungsinhalte des Bebauungsplanes sind im zeichnerischen Teil farbig gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird, wie oben dargestellt, die Ziffer 1.0 der „Schriftliche Festsetzungen“ durch eine Neuformulierung ergänzt – diese ist auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgebildet.

Alle weiteren planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Ursprungsfassung behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Aufgestellt : Sinsheim, 28.01.2019 – 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

Thomas Glasbrenner, Bürgermeister

Architekt