

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „FROHMATTEN“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 1/5

1 Anlass zur 1. Änderung

Im Bereich des Flurstücks Nr. 12740 war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Planungszeitraum um das Jahr 2000 von der Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe mit entsprechend großen Grundstücken ausgegangen worden. In den folgenden Jahren stellte sich jedoch heraus, dass eine Nachfrage eher bei kleineren Grundstücken in einer Größenordnung von ca. 1500 – 2000 qm liegt.

Die Bebauungsplanänderung soll daher eine Bebauung auf 6-7 Baugrundstücken ermöglichen. Hierfür ist eine neue, kurze Erschließungsstichstraße vorgesehen, die in einer Wendepforte für LKW endet und von der aus die nördlichen Grundstücke erschlossen werden.

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

2 Verfahren

Um Zeit zu sparen, soll das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- durch die Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen werden kann.

Insbesondere werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da

- der Gebietscharakter durch Beibehaltung des „Gewerbegebietes“ nicht verändert wird,
- die Art und das Maß der Bebauung nur minimal geändert wird,
- die geänderte Erschließung den Zielen des alten Bebauungsplanes entspricht und der zusätzliche Erschließungsstich keinen Einfluss auf den Versiegelungsgrad hat (s. Ziff 4) und
- im Übrigen der Änderungsbereich nur an die heute geltenden Rechtsgrundlagen angepasst wird.

Aus diesen Gründen wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 2/5

Für den Änderungsbereich werden die Bebauungsvorschriften des alten Bebauungsplanes durch eine Neufassung ersetzt, um diese der aktuellen Rechtsprechung anzupassen und um eine einfachere Handhabung der Vorschriften zu gewährleisten.

Der zeichnerische Teil mit den aufgeführten Festsetzungen und Vorschriften wird durch ein Deckblatt für den Änderungsbereich ersetzt.

3 Erschließung

Die neue Erschließungsstraße soll von der Frohmattenstraße nach Norden abzweigen, leicht versetzt zur Achse der vorhandenen südlich abzweigenden Erschließungsstraße, damit die vorhandene Trafostation an der Frohmattenstraße nicht verlegt zu werden braucht. Da die Verkehrsflüsse in den allermeisten Fällen nur in und aus der Frohmattenstraße erfolgen und nicht nach Süden, ist der Versatz der Straßenachsen unproblematisch.

Die Erschließungsstraße wird bedarfsgerecht lediglich mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Auf einen zweiten Gehweg und einen Längsparkstreifen kann verzichtet werden, da bereits an der Frohmattenstraße ausreichend viele Parkplätze vorhanden sind.

Die Wendepalte mit einem Wendekreisradius von 12,00 m ist ausreichend für das Wenden von LKW. Diese sind daher nicht gezwungen, auf den Baugrundstücken zu wenden, wodurch Verkehrsflächen eingespart werden können.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze und Kanäle. Die entlang der Frohmattenstraße bereits auf künftigen Privatgrundstücken verlegten Hausanschlussschächte können trotz der neuen Grundstücksaufteilung weiter genutzt werden. Lediglich für die rückwärtigen, nördlich gelegenen Grundstücke ist eine neue Erschließung mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Die Leitungen und Kanäle sollen in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Entwässerungskonzeption (Oberflächenwasserbehandlung, Hochwasserschutz) kann aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen werden, s. dazu Ausführungen in Ziff. 3.3 der Begründung zum vorhandenen Bebauungsplan.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 3/5

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden inhaltlich im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um eine Gleichbehandlung im Baugebiet zu gewährleisten. Die für den Änderungsbereich nicht erforderlichen Bebauungsvorschriften entfallen. Daher wird insgesamt auf die Begründung zu den Bebauungsvorschriften des vorhandenen Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss vom 30.01.2001) verwiesen.

Lediglich folgende Änderungen oder Aktualisierungen der Bebauungsvorschriften werden vorgenommen:

Die Regelung, dass nur 2 Wohnungen zulässig sind, wird zusammenfassend in Ziff. 1.1.1 aufgenommen. Der Begriff „Wohneinheiten“ entfällt.

Vergnügungsstätten sind auf Grund ihrer besonderen Struktur (insbesondere Lärmemissionen, Besucherverkehr) nicht zulässig. Das Gebiet soll in erster Linie produzierenden Gewerbebetrieben oder Dienstleistungsbetrieben, die der örtlichen Handels- und Gewerbestruktur entsprechen, vorbehalten bleiben.

Der Bezugspunkt für die Höhenbegrenzungen nach Ziff. 1.2.2.1 - 1.2.2.3 ist die Straßenoberkante. Diese wird an dem Punkt der Straße (Bordsteinoberkante, bzw. Gehwegoberkante, wenn vorhanden) gemessen, der sich in kürzester Verbindung zur Gebäudemitte (Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche) befindet.

Da sich die Änderung nicht auf Flächen nach Ziff. 1.5.5 (alt, Grünflächen) bezieht, entfällt eine Ausnahmeregelung bezüglich dieser Flächen in Ziff. 1.1.2.

Der zeichnerische Teil wird durch das Deckblatt hinsichtlich der Nutzungsbereiche dahingehend geändert, dass der Nutzungsbereich „GE 3“ in der Nordostecke zu Gunsten von „GE 2“ verringert wird, da der Bereich an das bestehende Gewerbegebiet „Schlossmatten“ angrenzt, in welchem ähnliche und größere Gebäudelängen vorhanden sind.

Grünordnerische Festsetzungen

In Ziff. 1.5 (Grünordnerische Festsetzungen) entfallen alle Regelungen und Vorschriften, die für die Bereiche außerhalb des Änderungsbereiches erforderlich waren oder sind, insbesondere die Regelungen für angrenzende Grünflächen, vorhandene Gehölze, öffentliche Verkehrsflächen und die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in und außerhalb des Bebauungsplanes, da diese bereits realisiert wurden.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 4/5

Für den Änderungsbereich sind daher weiterhin nur allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung auf nicht überbauten und privaten Flächen relevant. Bei Ziff. 1.5.2 (Pflanzgebote auf privaten Flächen) ist weiterhin die Pflanzliste gemäß Anlage a des bestehenden Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss vom 30.01.2001) anzuwenden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Bebauungsplan-Änderung hervorgerufen werden könnten, sind nicht erforderlich, da:

1. keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen,
2. die überbaubaren (versiegelten) Flächen unverändert bleiben (die überbaubare Fläche wird zwar durch Zurücknahme der Baugrenzen verringert, jedoch für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt; der Unterschied dürfte lediglich darin bestehen, dass die Erschließungsflächen (Wendemöglichkeiten) bisher auf privaten Grundstücken hätten hergestellt werden müssen, nun aber gesammelt auf öffentlicher Verkehrsfläche untergebracht werden, wodurch vermutlich etwas weniger Verkehrsfläche in Anspruch genommen wird),
3. die Bebauungsdichte (GRZ, GFZ) beibehalten wird,
4. alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits realisiert wurden.

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Ziff. 2 (alt) werden inhaltlich in die neuen örtlichen Bauvorschriften überführt (s. Begründung dort).

Hinweise

Zu den Hinweisen, die lediglich redaktionell aktualisiert werden, erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Die ungefähren Erschließungskosten betragen voraussichtlich:

1. Straßenbau	132.000,00 EUR
2. Schmutzwasser - Kanalisation	25.000,00 EUR
3. Regenwasser - Kanalisation	32.000,00 EUR
4. Wasserversorgung	<u>11.000,00 EUR</u>
Summe Erschließungskosten ca.	200.000,00 EUR


**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 5/5

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Kosten durch den Erlös aus den Grundstücksverkäufen auszugleichen.

Bötzingen, den 06. Nov 2007


.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)

