

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET, TEILBEREICH GEWERBESTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.11.2008

1 Anlass und Allgemeines

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, in Kraft getreten am 17.07.1982, zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 14.08.1990, soll in einem Teilbereich zum 4. Mal geändert werden, indem er durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet, Teilbereich Gewerbestraße“ ersetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurst.-Nr. 9079 – 83 und hat eine Größe von ca. 0,738 ha. Er liegt am südlichen Rand des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ südlich der Gewerbestraße.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich in den letzten Jahren am Südwestrand faktisch in ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO entwickelt, nachdem dort mehrere Wohnungen entstanden sind. Da dies aufgrund der Randlage und der südlich angrenzenden Grünfläche mit den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde vereinbar ist, soll auch für das noch unbebaute Restgrundstück Flurstück Nr. 9080 eine Wohnnutzung entsprechend dem Bauwunsch des Grundstückseigentümers zugelassen werden. Hinsichtlich der Lärmproblematik wurden Untersuchungen angestellt, die es für vertretbar erscheinen lassen, diese Teilfläche als Mischgebiet auszuweisen, ohne dass dadurch für benachbarte Betriebe Nachteile oder Einschränkungen entstehen, die über das bestehende Maß hinausgehen.

2 Verfahren

Um Zeit zu sparen, wurde das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, zusätzliche Flächen für Wohnnutzung im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereitzustellen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter der Grenze nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (20.000 Quadratmeter), da der Bebauungsplan selbst nur eine Größe von ca. 7.000 Quadratmetern hat.

Durch die Planung werden kein Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es wird keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen.

Die Erschließung wird beibehalten und es wird keine Veränderung des Versiegelungsgrades herbeigeführt.

Gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB wurde 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 alte Bebauungsplan vom 14.08.1990 tritt im Bereich der Überschneidung außer Kraft.

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist nicht erforderlich, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Das Verfahren wurde zunächst nach § 13 BauGB begonnen (Aufstellungsbeschluss am 09.10.2007, Offenlage vom 06.02. – 07.03.2008) und dann auf Grund von Stellungnahmen der Behörden nach § 13a BauGB weitergeführt. Inhaltliche Änderungen wurden für den Entwurf zur (erneuten) Offenlage im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB vorgenommen, insbesondere die Ausweisung einer Teilfläche als Mischgebiet (südwestliche Hälfte des Bebauungsplanes) und die Beibehaltung des gegliederten Gewerbegebietes in einem 20-m-Streifen entlang der Gewerbestraße entsprechend den Festsetzungen im alten Bebauungsplan.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 04.11.2008.

3 Erschließung

Das Gebiet ist ver- und entsorgungstechnisch sowie verkehrlich voll erschlossen. Änderungen an der bereits bestehenden Erschließungsanlage sind nicht geplant. Daher entfällt der am Südwestrand des Gebietes im alten Plan noch festgesetzte Gehweg.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden inhaltlich im Wesentlichen vergleichbaren aktuellen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete der Gemeinde angepasst, wobei die Festsetzungsdichte eher dem bisherigen Bebauungsplan entspricht, um eine Gleichbehandlung im Baugebiet zu gewährleisten.

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Mischgebiet

Da sich die Nutzung im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO entwickelt hat und dies mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im Sinne einer Abstufung vereinbar ist, soll diese Nutzung für den im Planteil dargestellten Teilbereich festgesetzt werden.

4.1.1.2/3 Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE 1),

Gewerbegebiet (GE 2)

In einem Streifen vom ca. 20 m Tiefe entlang der Gewerbestraße wird die bisherige Nutzungsfestsetzung fortgeführt, indem im westlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1), in welchem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 BauNVO), und im östlichen Teil ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE 2) festgesetzt werden. Diese Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgte bereits im alten Bebauungsplan im Hinblick auf die schützenswerte Wohnbebauung am Westrand des Gebietes.

Die Zulässigkeit der Betriebe soll im Einzelfall im Rahmen der Baugesuchsverfahren geklärt werden. Eine Abstandsliste für Gewerbebetriebe wurde dem alten sowie diesem neuen Bebauungsplan nicht beigelegt.

Tankstellen sind aus Sicherheitsgründen nicht zulässig, da die Belieferung auch über ein Wohngebiet erfolgen könnte. Vergnügungstätten sind nicht zulässig, um die Flächen für einheimische Gewerbebetriebe vorhalten zu können und um unerwünschte Lärmbeeinträchtigungen für Wohngebäude zu vermeiden.

Zur Lärmproblematik hinsichtlich der Gemengelage (Gewerbe und Wohnen) wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die dieser Begründung beigelegt ist (Aktennotiz des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz, isw, Reute, vom 13.08.2008). Daraus ist ersichtlich, dass die bestehenden Betriebe im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Bebauungsplanes keine über den gegenwärtigen Stand hinausgehende Einschränkungen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten befürchten müssen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass bereits Wohnungen im Baugebiet sowie auf angrenzenden Grundstücken vorhanden sind.

Aus diesem Grund ist es auch vertretbar, im „Mischgebiet“ Wohnungen zuzulassen, die über die Beschränkung der Zulässigkeit im Gewerbe-

gebiet (z.B. Betriebsleiterwohnungen) hinausgehen. Weiterhin waren im alten Bebauungsplan bereits Beschränkungen enthalten, die nur Gewerbebetriebe zuließen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Einzelnen wird auf die Darstellungen und Begründungen in o.g. Aktennotiz verwiesen.

4.1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen nach Ziff. 1.7.3 errichtet werden, sofern die Grenzabstände nach LBO eingehalten werden.

4.1.1.5 Wohnungen

Im Mischgebiet nach Ziff. 1.1.1 der Bebauungsvorschriften sind höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Dies entspricht etwa der maximalen Anzahl von Wohnungen in der näheren Umgebung.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II sollen der Randlage des Gebiets gerecht werden.

4.1.2.2 Höhenbegrenzungen

4.1.2.2.1 Gründungstiefe der Gebäude

Die Festsetzung wurde aus § 12 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ zum Schutz des Grundwassers übernommen und entspricht der Gründungstiefe der Nachbargebäude (ungefähre Höhe des höchsten Grundwasserstandes).

4.1.2.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhenbegrenzung soll zu einer optimalen Grundstücksausnutzung beitragen, ohne für das angrenzende Gewerbegebiet untypische Gebäudehöhen entstehen zu lassen. Unterer Bezugspunkte sind für das Grundstück Flurstück Nr. 9082 die Waldstraße, für die übrigen Grundstücke die Gewerbestraße (OK Randstein).

4.1.2.2.3 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich am umgebenden Bestand bzw. angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken. Die Festsetzung ist insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden mit fehlender Geschossaufteilung wirksam.

4.1.3 Bauweise

Die Festsetzung entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese wird durch die bestehende Bebauung und die Grundstücksaufteilung ausreichend bewirkt.

Der seitliche Grenzabstand richtet sich generell nach der LBO.

4.1.4/5 Baugrenzen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei zur Erhaltung des Straßenraumes ein Abstand von 4,5 - 5,0 m festgesetzt wird. Dieser Streifen soll vorwiegend für die Anlage der erforderlichen Begrünung dienen.

Daher soll dieser Streifen auch von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

4.1.6 Zufahrten und Zugänge

Im Südwesten grenzt eine öffentliche Grünfläche an das Gebiet. Diese soll nicht durch Befestigungen beeinträchtigt werden, weshalb Zufahrten und Zugänge in diesem Bereich nicht zulässig sind.

4.1.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Festsetzungen werden weitestgehend aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Bebauungsplan-Änderung hervorgerufen werden könnten, sind nicht erforderlich, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet in einem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt und die Eingriffssituation nicht verschärft wird. Durch den Wegfall des ursprünglich geplanten Gehweges an der Südseite wird die Eingriffsintensität sogar verringert.

4.1.7.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen sollen zur Verbesserung des Kleinklimas und aus optischen Gründen als Grünflächen angelegt werden.

4.1.7.2 Pflanzgebote, private Flächen

Die Pflanzgebote wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wobei jedoch die Pflanzliste zu Gunsten einheimischer Arten geändert wurde.

4.1.7.3 Öffentliche Grünfläche

Die Fläche wurde bereits als Verkehrsgrün angelegt und bepflanzt.

4.1.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

4.1.8.1 Dacheindeckung (Ausschluss wassergefährdender Stoffe)

Metallbleche aus reinem Kupfer, reinem Blei oder reinem Zinkblech oder ähnliche metallische Werkstoffe, bei denen durch Regenwasser Metallionen gelöst werden können und die im Boden bzw. Grund- und Oberflächenwasser zu einer Schwermetallbelastung führen können, sind daher für die Außenhaut von Dächern nicht zulässig.

4.1.8.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Pestizide, Herbizide

Auf den Baugrundstücken dürfen wassergefährdende Stoffe im Freien weder gelagert noch behandelt werden, um die Gefahr einer Verschmutzung des Bodens oder des Grundwassers auszuschließen.

5 Erschließungskosten

Da keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant sind, entstehen dadurch keine Kosten.

Bötzingen, den 04.11.2008


.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)

