Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Unter- und Oberurbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

rechts-verbindliche Fassung

Bebauungsplan Nr. 223 „Gewerbegebiet Mitte - Änderung VI“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Mitte und grenzt im Westen an die Bundesstraße 29 und im Norden an die Schorndorfer Straße (K 1881). Es umfasst die Flurstücke Nr. 498 Gemarkung Unterurbach und Nr. 4193/2 Gemarkung Oberurbach.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Plangebiet sind nach den Vorgaben des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebene Freizeitanlagen allgemein nicht zulässig. Um ein Fitnesscenter zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben / Bestand

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 187 „Gewerbegebiet Mitte - Änderung IV“ überplant. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um bereits fertig erschlossene Bauflächen.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Fitnesscenter geschaffen werden. Konflikte mit den umgebenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Dazu werden die bisher bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebene Freizeitanlagen als allgemein zulässig festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan um 2 Meter auf 14 Meter erhöht. Dies erscheint im Hinblick auf die umgebende Bebauung als städtebaulich vertretbar.

Außerdem ist bisher die Zufahrt in das Plangebiet nur von der Daimlerstraße aus zulässig. Um eine reibungslosen Abwicklung des zu erwartenden Besucherverkehrs zu gewährleisten soll zukünftig auch die Zufahrt von der Schorndorfer Straße aus möglich sein.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mitte - Änderung IV“ werden unverändert beibehalten.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 50 Ar.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

gefertigt:	anerkannt:
Plüderhausen, den 26.07.2016	Gemeinde Urbach
Vermessungsbüro Käser	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Amtssitz Fellbach	Hetzinger, Bürgermeister