

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 213

### „Wagäcker – Änderung IV“

vom 01.02.2011

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

##### 1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Ende der 80er Jahre wurde für eine zukunftsorientierte Gewerbeentwicklung der Bebauungsplan Nr. 110 „Wagäcker“ aufgestellt, der auf dem Gelände der Firma Fried ein Industriegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festsetzte. 1995/96 wurde dieser Bebauungsplan erstmalig geändert, indem Verkehrsflächen reduziert und in Bauflächen umgewandelt wurden. 2005/2006 wurde der Bebauungsplan erneut geändert, um eine Lagerfläche für Verpackungsleergut/Gitterboxen festzusetzen; die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene angrenzende Fläche für den Naturschutz wurde entsprechend reduziert. Außerdem wurden die Baugrenzen an bereits baurechtlich genehmigte Baugrenzenüberschreitungen angepasst. Eine dritte Änderung erfolgte im Jahr 2008, weil Lagerkapazitäten für Kartonagen und Rohstoffe auf der Nordseite des Betriebsgebäudes benötigt wurden. Mit in die Planänderung aufgenommen wird die neue Abgrenzung des gemeindlichen Regenklärbeckens an der Wasenstraße. Außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs grenzt das Naturschutzgebiet Morgensand und Seelachen an. Der gesamte Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III A, festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 14.05.1999. Nun soll eine Lackier- und Produktionshalle mit einer Grundfläche von ca. 50 m x 60 m zu errichten. Diese hält die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ein, da jedoch eine Höhe von 14,50 m geplant ist, werden die am geplanten Standort festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 6,50 m überschritten. Die Baurechtsbehörde verlangt nun eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch. Nachdem an anderer Stelle im Areal der Fa. Fried bereits Gebäudehöhen von bis zu 15 m zulässig sind, wird dieser Bereich entsprechend erweitert. Andere Festsetzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

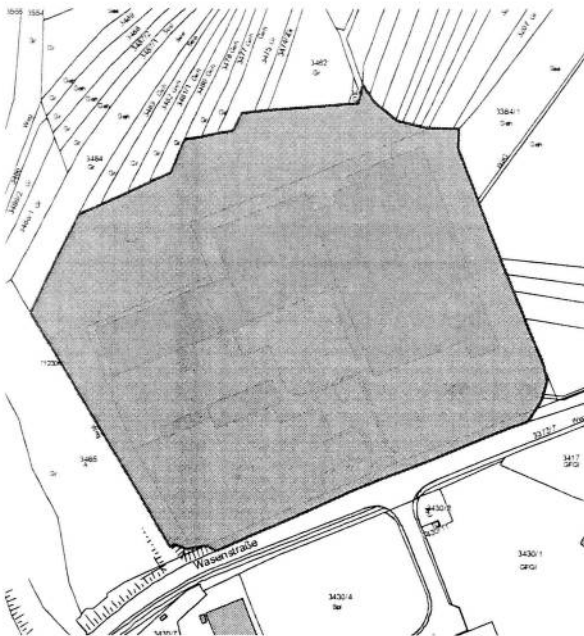
##### 1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. An dieser Festsetzung ändert sich durch dieses Planverfahren nichts. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

##### 1.3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele (z.B. Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert. Der Regionalplan weist westlich des Plangebiets den Regionalen Grünzug „südliches Remstal bis Regionsgrenze“, sowie einen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen aus.

#### 1.4. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberurbach

FSt.	Lagebezeichnung	Fläche
3446	Wagäcker	10.143 m <sup>2</sup>
3446/1	Wasenstr. 90	18.826 m <sup>2</sup>
3446/2	Wasenstr.	554 m <sup>2</sup>
3454/1	Wasenstr. 90	4.911 m <sup>2</sup>
3457/1	Wasenstr.	1.018 m <sup>2</sup>
3474/3	Wasenstr. 90	5.410 m <sup>2</sup>

Flächenaufteilung:

Industriegebiet	28.843 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	2.947 m <sup>2</sup>
Naturschutz	4.994 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot	2.470 m <sup>2</sup>
Straße	1.150 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	732 m <sup>2</sup>
Rückhaltebecken	554 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	41.690 m <sup>2</sup>

#### 1.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan des Vermessungsbüros Käser aus Plüderhausen vom 01.02.2011 und den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift des Vermessungsbüros Käser aus Plüderhausen zum Bebauungsplan in der bisherigen Fassung (BPlan Nr. 198 „Wagäcker – Änderung III“).

#### 1.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planaufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum, die öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche für das Regenklärbecken sind Eigentum der Gemeinde Urbach.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 213 „Wagäcker-Änderung IV“ wird der Bebauungsplan Nr. 198 „Wagäcker-Änderung III“ hinsichtlich der Gebäudehöhe geändert; alle weiteren Festsetzungen gelten unverändert weiter.

#### 1.7. Begründung für die geänderten zeichnerischen Festsetzungen

Im bisherigen Bebauungsplan waren die Gebäudehöhen in gestaffelt festgesetzt zwischen 8 m und 15 m. Im westlichen Bereich ist eine Lackier- und Produktionshalle mit einer Höhe von 14,50 m geplant. Nachdem im mittleren Bereich des Areals bereits Gebäude bis zu einer Höhe von 15 m zulässig sind und nachdem vergleichbare Gebäudehöhen weiter ortseinwärts südlich der Wasenstraße vorhanden sind, ohne dass diese als städtebaulich störend wahrgenommen werden, wird der Bereich, in dem solche Gebäude zulässig sind, ausgeweitet. Im Nahbereich zur Wasenstraße bleiben wie bisher nur Gebäude bis zur Höhe von 8 m zulässig.

#### 1.8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

#### 2. Hinweise:

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- kein Vorhaben geplant ist, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 – Gebiete) gegeben sind.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

  
Hetzinger  
Bürgermeister

