

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 197

„Gewerbegebiet Mitte – Änderung V“

Rechtsverbindliche Fassung vom 11.09.2007

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

1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen Wasenmühle und Neumühleweg wurde 1978 der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Mitte“ aufgestellt, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Dieser wurde im Bereich zwischen Wasenmühle und Steinbeisstraße 1992 durch den Bebauungsplan Nr. 112 „Wasenmühle“ geändert, wobei die Festsetzung eines Gewerbegebiets beibehalten wurde. Von dieser Änderung ausgenommen war der Bereich Steinbeisstraße 4 bis 6 einschließlich des westlich davon verlaufenden Leitungsrechts. Westlich der genannten Grundstücke war eine bis zu 15 m breite nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Oberurbach: FIST. 4180/5 Steinbeisstraße 6, 4180/3 und 4180/8 (künftig Steinbeisstraße 8) plant nun eine Bebauung des Areals mit der künftigen Bezeichnung Steinbeisstraße 8, wobei es sich um Restflächen des ehemaligen Wasenmühlenareals handelt, die von einer von der Steinbeisstraße abzweigenden Stichstraße erschlossen werden. Es zeigt sich, dass die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr zur aktuellen Grundstücksaufteilung passt, so dass bei einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich noch vertretbaren Bebauung die Baugrenzen überschritten werden müssen, wodurch die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung tangiert sind.

Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist somit eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Nachverdichtung) einschließlich einer Überbauung der mit Leitungsrecht belasteten Fläche durch zwei Verbindungsbauten ohne Aufenthalts-, Produktions- oder Lagerräume. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten abgesehen von der geänderten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der eingeschränkten Überbaubarkeit des Leitungsrechts unverändert weiter.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt ;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz in Nr. 1.4
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete) gegeben.

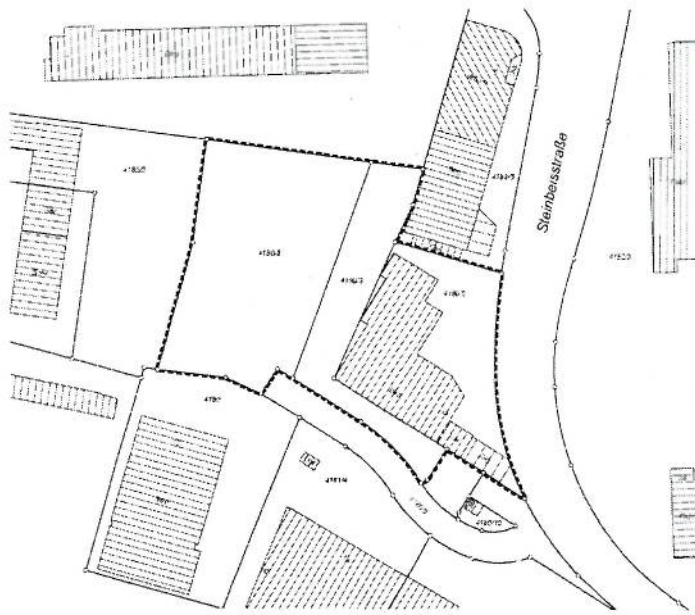
1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 ergibt sich aus dem im Lageplan gestrichelt gekennzeichneten Bereich. Er umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberurbach: Flst. 4180/5 Steinbeisstraße 6, 4180/3 und 4180/8 (künftig Steinbeisstraße 8). Die Fläche des Plangebiets beträgt 4.283 m².

1.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen zu den ursprünglichen Bebauungsplänen einschließlich den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften; die überbaubaren Grundstücksflächen und eine teilweise Überbauung der mit Leitungsrecht belasteten Fläche sind Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und dem geänderten Textteil in der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung des Bebauungsplans.

1.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planaufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 197 „Gewerbegebiet Mitte V“ werden die Bebauungspläne Nr. 41 „Gewerbegebiet Mitte“ und Nr. 112 „Wasenmühle“ in einem Teilbereich geändert. Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A, rechtsverbindlich festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 14.05.1999.

1.7. Begründung für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

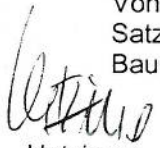
Die im zeichnerischen Teil der bisherigen Bebauungspläne enthaltenen überbaubaren Grundstücksflächen und die Überbauung des Leitungsrechts werden durch diesen Plan neu abgegrenzt.

1.8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

2. Hinweis zum Umweltbericht:

Von der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes) bestehen nicht.


Hetzinger
Bürgermeister

