(20

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)

Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II – 1. Änderung“

Stand: 19.06.2018

Geschäftsführer: Michael Kuckluck-Rothfuß
Christoph Traub

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 9269/4 eine Fläche von ca. 6,19 ha und befindet sich im Gewerbegebiet „Tobelwasen" im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Weilheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch das Flurstück 10295
- Im **Osten** durch das Flurstück 6007/12 (Zeller Straße)
- Im **Süden** durch die Flurstücke 5733/2 (Carl-Benz-Straße), 9708 und 9708/3
- Im **Westen** durch das Flustück 9269/3

Das Plangebiet grenzt im Norden an offene Feldlage, im Osten an die Zeller Straße, im Süden an die Gewerbebebauung entlang der Carl-Benz Straße sowie an die Carl Benz-Straße selbst und im Westen an einen Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen II", rechtskräftig seit dem 19.12.1997.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim a.d. Teck als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II", rechtsverbindlich seit dem 19.12.1997.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Zwischen den Wegen II" hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Bürogebäudes mit angrenzendem Parkdeck sowie den Neubau einer Bodensanierungshalle der hier bereits ansässigen Firma Fischer zu ermöglichen.

Im Verlauf der Planungsphase zu dem Gebäuden wurden für den Bauträger diverse Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen II" erforderlich, um das Konzept realisieren zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen nun die Änderung in Bezug auf die projektierten Gebäude planungsrechtlich aufgenommen und gesichert werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen ebenfalls die Baugrenzen an die vorhandene Bestandsbebauung angepasst werden.

Eine höhere Überbauung der Grundstücke durch die Bebauungsplanänderung kann ausgeschlossen werden, da die im Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II " festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 nicht verändert wird.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen den Wegen II", bezieht.

Die im Bebauungsplan neu ausgewiesene Grundfläche beträgt ca. 9.900 m².

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im nördlichen und nordöstlichen Bereich erweitert, um eine flexiblere bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Im südwestlichen Bereich erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze zur Sicherung des bestehenden Gebäudebestandes. Nebenanlagen sind gemäß Textteil zum Bebauungsplan ausschließlich bis zu einer Grundfläche von 100 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der hier vorhandene überdachte Zweirad-Abstellplatz mit einer Grundfläche von 224 m² soll durch die Erweiterung der Baugrenze gesichert werden.

Ebenfalls im südwestlichen Bereich ist ein Parkdeck geplant. An dieser Stelle sind nach dem aktuellen Bebauungsplan ausschließlich Stellplätze zulässig. Mit dem Hintergrund der Deckung des hohen Stellplatzbedarfs der Firma Fischer wird die Baugrenze in diesem Bereich erweitert. Eine Höhenbegrenzung aufgrund der oberirdisch über dem Baufenster verlaufenden Leitung wird aufgenommen.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine eingeschossige, überdachte Reststoff-Sammelstelle, welche nun ebenfalls mit einem Baufenster gesichert wird.

Gebäudehöhen und Bezugshöhen

Im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe vereinheitlicht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe, welche gleichzeitig die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darstellt, wird im nördlichen Bereich von 391,0 auf 395,0 angepasst. Des Weiteren wird die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich auf 12,0 m vereinheitlicht.

Zentral auf dem Grundstück gelegen ist der Bau einer Bodensanierungshalle geplant. Zur Realisierung dieser muss die Gebäudehöhe von 12,5 m über der EFH von 391,0 m bzw. 395,0 m auf 15 m angehoben werden.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung der Gebäude zu sichern, wird festgesetzt, dass technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Anlagen für Aufzüge, Lüftung oder Klima die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten dürfen, wenn sie um mindestens 2,00 m vom Gebäuderand zurücktreten.

Pflanzgebot

Das im Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II“ ausgewiesene Pflanzgebot wurde durch die bereits bestehende Reststoff-Sammelstelle im südlichen Teil des Geltungsbereiches bereits geringfügig überbaut. Das Pflanzgebot wird in diesem Bereich zurückgenommen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans "Zwischen den Wegen II", rechtsverbindlich seit dem 19.12.1997, werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch die innere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehres ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Grundflächenzahl sowie durch die maximalen Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird um ca. 9.900 m² vergrößert. Da die Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten wird, ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Grünkonzept im Ganzen wird nicht gefährdet, da ein Pflanzgebot marginal zurückgenommen wurde, alle anderen Pflanzgebote, Pflanzbindungen oder Maßnahmenflächen durch die Änderung nicht berührt werden.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung auf das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen den Wegen II" bezieht.

6.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Die Anforderungen der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind auch bei Bauvorhaben im bereits überplanten oder bebauten Bereich zu beachten.
Zur Abschätzung der Habitatpotentiale wurde das vorhandene Areal der Firma Fischer am 13.11.2017 besichtigt. Besonders die von den Änderungen betroffenen Bereiche wurden im Hinblick auf ihre Lebensraumeignung überprüft.
Alle neu überplanten Flächen sind bereits versiegelt und werden intensiv als Stellplatz- oder Abstellflächen genutzt. Der vorhandene Baumbestand im Bereich der Mitarbeiter Parklätze wurde überprüft. Es konnten keine Nist- und Höhlenstrukturen festgestellt werden. Um Verbotstatbestände auszuschließen, werden die Bäume außerhalb der Vegetationsperiode gefällt bzw. umgesetzt.
Insgesamt sind für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) erkennbar.

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans fallen für die Stadt Weilheim keine Kosten an, da sämtliche durch den Bebauungsplan verursachten Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

aufgestellt: Weilheim a. d. Teck, den 19.06.2018

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a. d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.06.2018 zugrunde.

Weilheim, den 19. Juni 2018

Johannes Züfle
Bürgermeister