

## **ANLAGE 3: BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
  - 4.1 Nutzungsbestand
- 5 Städtebauliches Konzept**
  - 5.1 Verkehrserschließung
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
  - 5.3 Ökologie und Ausgleich
  - 5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 6 Bodenordnung**
- 7 Städtebauliche Zahlen**
  - 7.1 Flächenbilanz
- 8 Kosten und Finanzierung**
  - 8.1 Kosten
  - 8.2 Finanzierung

## 1 Planerfordernis

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Ubstadt-Weiher nahezu ausgeschöpft sind, hat der Gemeinderat die Erweiterung des Gewerbegebiets "Fleisch"-Ergänzung beschlossen.

Der Bebauungsplan umfaßt vor allem Neubauflächen. Durch Teilentwidmungen und Neubepanung im Geltungsbereich des vorhanden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fleisch"-Ergänzung trägt der Bebauungsplan "Fleisch-Erweiterung" zur besseren Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes bei.

Für die Gemeinde ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans "Fleisch-Erweiterung" zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## 2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Die Planung umfaßt auch Flächen, die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fleisch"-Ergänzung zugeordnet sind. Durch die Überplanung werden die entsprechenden Flächen entwidmet und die dort bisher gültigen zeichnerischen Festsetzungen auf die neue Konzeption abgestimmt. Mit Ausnahme der entwidmeten zeichnerischen Festsetzungen gelten für das Teilgebiet mit der Nutzungsschablone C die schriftlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Fleisch"-Ergänzung, in der Fassung der letzten Änderung.

## 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Gemeinde Ubstadt-Weiher gilt der im April 1983 für verbindlich erklärte Flächennutzungsplan, dessen 3. Fortschreibung am 21.09.1999 vom Gemeinderat beschlossen wurde und nun dem Landratsamt zur Genehmigung vorliegt. Im Rahmen der 3. Fortschreibung wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, der unter anderem Kompensationsflächen ausweist.

Bereits im verbindlich erklärten FNP von 1983 ist die überplante Fläche "Fleisch-Erweiterung" als geplante Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4 Örtliche Gegebenheiten**

### **4.1 Nutzungsbestand**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Ackerflächen, Ruderalflur, eine Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, eine in einer Böschung liegende Baumhecke, einen Grasweg sowie Asphaltflächen.

Die asphaltierte Fläche ist Bindeglied zwischen vorhandener Industriestraße und Fleischbrücke – bzw. den auf die Fleischbrücke stoßenden Wegen – und dient in erster Linie dem landwirtschaftlichen Verkehr.

## **5 Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich über die Industriestraße.

Eine zusätzliche Erschließung über die vorhandene Fleischbrücke zur L 552 wurde bereits im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet "Fleisch"-Ergänzung geprüft und aus Kostengründen verworfen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die an die vorhandene Industriestraße anschließt und an die vorhandene Stichstraße im GE 'Fleisch' anbindet.

Die Ausbildung einer Ringerschließung ermöglicht einen ungestörten Verkehrsfluß (im Gegensatz zu Stichstraßensystemen, die Wendemanöver erfordern).

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze.

Die Entwässerung erfolgt, wie im angrenzenden Bebauungsplan "Fleisch"-Ergänzung im Trennsystem. Die Fläche für ein notwendiges Klärbecken zur Vorbehandlung der Regenwässer wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Fleisch"-Ergänzung vorgehalten (Entwurf von 1989).

Die Prüfung der Ableitung der Dachflächenwässer in eine Muldenrinne zur Versickerung und der möglichen Überlaufeinleitung in den Katzbach ergab, daß die vorgeschlagene Entwässerungsrinne auf Grund der örtlichen Topografie und der Bodenbeschaffenheit nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand möglich ist.

### 5.3 Ökologie und Ausgleich

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitpläne oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Zur Klärung der grünordnungsrechtlichen Belange hat die Gemeinde eine Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung in Auftrag gegeben. Zunächst ist festzustellen, daß in dem vom rechtsgültigen Bebauungsplan-gebiet "Fleisch"-Ergänzung überplanten Teilbereich gegenüber der derzeit bereits zulässigen Überbaubarkeit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet. Aus der Bestandsaufnahme ergibt sich, daß ein Teil der Fläche bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff unvermeidlich, weil einerseits bestehende Situationen städtebaulich zu ordnen bzw. zu arrondieren sind und andererseits mit Neuansiedlungen für die Entwicklung der Gemeinde bedeutsame Projekte realisiert werden können.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Da es sich im vorliegenden Fall um gewerbliche Ansiedlungen handelt, sind neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) in Betracht zu ziehen.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird die Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Nach Aussage des Grünplaners ist ein hundertprozentiger Ausgleich nicht erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nahezu vollständig innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen. Um die Grundstücke für Gewerbeentwicklung nicht über Gebühr zu belasten sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nur in begrenztem Umfang möglich.

Die Gemeinde hält, angesichts der im Zuge der Umsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen für notwendig. Der Umfang der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist nach Auffassung der Gemeinde angemessen und umsetzbar.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs können auf ausgewiesenen Kompensationsflächen auf gemeindlicher Gemarkung erbracht werden. Diesbezüglich werden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung des Katzbaches angedacht und nach Planfeststellungsbeschluß zur Gewässerentwicklung des Katzbaches eingeleitet.

Unter Berücksichtigung der Nähe zur freien Landschaft und im Sinne des Ausgleiches wird aus planerischer Sicht zur Schonung der Insektenpopulationen die Verwendung von Natriumdampflampen bei der weiteren Straßenausbauplanung empfohlen.

#### **5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der westlich im Bebauungsplan "Fleisch"-Ergänzung angrenzenden bestehenden Regelungen. Mit der Begrenzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird dem vorhandenen Geländeprofil, das eine Höhendifferenz von 15 m – von Norden nach Süden ansteigend – aufweist, und der Einbindung in die Umgebung entsprochen.

Die Baugrenzen sichern eine Gestaltungszone zwischen Gebäudekanten und Straßenbegrenzung sowie zu Nachbargrundstücken und zu Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen.

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes im Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen.

#### **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sichern in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Mindestmaß an gestalterischer Verbindlichkeit. Demzufolge soll das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets nicht durch zu stark divergierende Dachformen (Dachneigung max. 30°) und ebenso wenig durch zu massive Einfriedungen (Mauern nur bis zu 0.20 m Höhe) oder Nutzung der Zone zwischen Erschließungsstraße und Baugrenzen als Arbeits- und Lagerflächen sowie überzogene Werbebeschilderung (Höhenbegrenzung) geprägt werden.

Die Regelung der Wandflächenbegrünung und der Oberflächenversiegelung von Zugängen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen ist ein angemessener Beitrag zum schonendem Umgang mit Grund und Boden.

## 6 Bodenordnung

Ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Realisierung der Planung eine Bodenordnung erforderlich wird, oder ob die Ziele der Planung auf privatrechtlicher Ebene erreichbar sind, ist derzeit noch nicht abzusehen. Die Gemeinde behält sich daher ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB vor.

## 7 Städtebauliche Zahlen

### 7.1 Flächenbilanz

Bruttobaulandflächen (Geltungsbereich)	ca. 2,61 ha	100,0%
Darin enthalten:		
Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha	12,3 %
öff. Grünflächen (Verkehrsrün)	ca. 0,04 ha	1,5 %
Ausgleichsflächen	ca. 0,24 ha	9,2 %
private Grünflächen	ca. 0,16 ha	6,1 %
Nettobaulandflächen	ca. 1,85 ha	70,9 %

## 8 Kosten und Finanzierung

### 8.1 Kosten

Im derzeitigen Planungsstadium können nur pauschale Angaben zu den zu erwartenden Kosten gemacht werden; die nachfolgend genannten Beträge (excl. 16 % Mehrwertsteuer) sind nur als grober Rahmenwert zu verstehen:

Erschließungsanlagen (incl. Ingenieurhonorare)	590.000,-- DM
Wasserversorgung	195.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	515.000,-- DM
Verkehrsgrün	25.000,-- DM
private Grünflächen mit einem Pflanzrecht zugunsten der Gemeinde	20.000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	135.000,-- DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.520.000,-- DM</b>

### 8.2 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Der beitragsfähige Aufwand für die Erschließungsanlagen wird entsprechend den Bestimmungen des BauGB sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Ubstadt-Weiher finanziert. Zu diesem Aufwand zählen auch die Kosten für den Aus-

gleich des durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffs.

Die Kosten für den Ausgleich des durch die Bebauung der Privatgrundstücke entstehenden Eingriffs werden durch sog. Ausgleichsbeiträge, die nach der Ausgleichsbeitragssatzung der Gemeinde Ubstadt-Weiher und den Vorschriften des BauGB (§§ 135 a bis c) erhoben werden, finanziert.

Sonstige Abgaben, z. B. für die Inanspruchnahme von Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, werden entsprechend den Bestimmungen des kommunalen Abgabegesetzes sowie der jeweils gültigen Verordnung über die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Versorgungsträger erhoben.