



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET SAND"

1 Planerfordernis der Änderung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Sand' hat die Gemeinde ein Gebiet erschlossen, das im nördlichen Bereich gegenüber den bestehenden Gewerbegebieten größere Grundstückszuschnitte vorsieht und dazu geeignet ist, bei Bedarf auch größere Betriebe aufzunehmen.

Derzeit liegt das konkrete Interesse eines Betriebes vor, den inneren Kernbereich des nördlichen Bauabschnittes insgesamt für seinen Betriebsstandort zu nutzen.

Um eine entsprechende Bebauung des Areals für einen zusammenhängenden Betriebsstandort zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' in diesem Teilbereich geändert.

2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst den inneren Kernbereich des nördlichen Bauabschnittes, der von der geplanten Ringstraße umschlossen wird.

Um die erforderliche Differenzierung hinsichtlich der Festsetzungen zu erreichen, wird er als Planbereich C festgesetzt (bisher zugehörig zu Planbereich B).

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der Flächennutzung (GE) wird beibehalten, so dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, in dem der betreffende Bereich als Gewerbefläche ausgewiesen ist, weiterhin gegeben ist.

4 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

5 Änderungen der Festsetzungen im zeichnerischen Teil, in den planungsrechtlichen Festsetzungen und in den örtlichen Bauvorschriften

5.1 Maß der baulichen Nutzung: Trauf- und Firsthöhe

Um den Bedürfnissen des geplanten größeren Betriebstandortes zu entsprechen, wird für den Änderungsbereich die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe um jeweils 2 m erhöht (auf 12 m TH und 15,5 m FH).

Da der betroffene Bereich im Inneren des Plangebietes liegt und er von Planbereich B mit niedrigeren Gebäudehöhen umschlossen wird, ergibt sich zur freien Landschaft hin eine entsprechende Abstufung der Gebäudehöhen. Zusammen mit dem vorgesehenen Grüngürtel am äußeren Rand des Plangebietes ist die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft auch weiterhin gegeben.

5.2 Bauweise

Um den Bedürfnissen des geplanten größeren Betriebstandortes zu entsprechen, sollen für den Änderungsbereich auch größere Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m ermöglicht werden. Da die Festsetzungen der GRZ und GFZ unverändert beibehalten werden, ergibt sich dadurch keine höhere bauliche Ausnutzung oder Versiegelung des Planbereichs. Es wird lediglich eine flexiblere Gestaltung hinsichtlich der Gebäudeabmessungen erreicht, die angesichts des sehr großen zusammenhängenden Grundstücksbereiches angemessen sind.

5.4 Zufahrten (örtliche Bauvorschriften)

Im Hinblick auf eine bisher angenommene kleinere Grundstücksteilung wurden je Grundstück maximal 2 Zufahrten zugelassen. Da nun innerhalb des Änderungsbereichs ein zusammenhängender Standort mit einem großen Grundstück entstehen soll, werden für diesen Betrieb 3 Zufahrten ermöglicht, die beispielsweise für getrennte Zufahrten der Zu- und Ablieferung sowie für Kunden oder Mitarbeiter benötigt werden.

6 Ökologie und Umwelt

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' finden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereitete Maß hinaus statt.

6.1 Grünordnerische Festsetzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen (Ziffern 14 –16 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gelten im vorliegenden Änderungsbereich unverändert.

Ein Grünordnungsplan liegt vor (Büro Miess + Miess, März 2001).

6.2 Umweltbericht, Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe über umweltbezogene Informationen abzusehen.

Nach dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Sand' geltenden Recht (UVP-Gesetz vom 05.09.2001) wurde im Rahmen des damaligen B-Plan-Verfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da die Planung eine Grundfläche von 10.000 qm überschritt. In der vorliegenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Büro Miess + Miess, Juni 2002) wurden die Auswirkungen der Planung auf

- Menschen, Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern untersucht.

7 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren.