



BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET SAND"

1 Planerfordernis der Änderung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Sand' hat die Gemeinde ein Gebiet erschlossen, das gegenüber den bestehenden Gewerbegebieten größere Grundstückszuschnitte vorsah (ab 2000 qm bis maximal 6000 qm).

Zwischenzeitlich ist jedoch ein erhöhter Bedarf an kleinen bis mittleren Grundstücken in einer Größenordnung von 1500 – 2500 qm ergeben.

Daher wird der Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' in einem Teilbereich geändert, um dort durch die zusätzliche Erstellung von zwei Stichstraßen kleinere Grundstücksteilungen zu ermöglichen und damit dem örtlichen Handwerk Entwicklungschancen zu geben.

2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst den südwestlich gelegenen Planungsbereich A des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Sand', der als eingeschränktes Gewerbegebiet bezüglich der zulässigen Schallabstrahlung festgesetzt ist.

Da davon auszugehen ist, dass von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben keine hohen Schallemissionen zu erwarten sind, bietet sich dieser Bereich für die vorgesehene Änderung zur Bildung kleinerer Grundstückseinheiten besonders an.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der Flächennutzung (GEe) 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.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' bleibt von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

5 Änderungen im zeichnerischen Teil und den planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung

An die im Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' enthaltene Planstraße A werden zwei Stichstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitigem Schrammbord von 0,5 m angebunden. Dies ermöglicht die Bildung kleinerer Grundstückszuschnitte; gegenüber dem Vorschlag im Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' ergeben sich damit 10 anstatt 6 Baugrundstücke.

Die Stichstraßen erreichen eine Länge von ca. 52 bzw. 78 m. Da im rückwärtigen Bereich lediglich 2 bzw. 3 Anlieger an die Stichstraßen anbinden, wird auf Wendeanlagen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der Wendevorgang des Anliegerverkehrs auf den Grundstücken selbst erfolgen kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ)

Aufgrund der zusätzlichen Stichstraßen und der kleinteiligeren Grundstücksteilung verringert sich die Grundflächenzahl von 0.8 auf 0.7. Dementsprechend wird die in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils angegebene GRZ geändert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt unverändert.

5.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die vorliegende B-Plan – Änderung den Bedarf an kleineren bis mittleren Gewerbegrundstücken zu decken. Auf der anderen Seite soll jedoch auch verhindert werden, dass sich durch eine allzu kleinteilige Grundstücksgliederung verstärkt Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Sand ausbreiten. Daher wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1500 qm festgesetzt.

5.4 Ableitung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der vorderen, an Planstraße A anliegenden Grundstücke wird dem Regenstaukanal in Planstraße A zugeführt.

Die rückwärtigen Grundstücke, die nur durch die Planstraßen B und C erschlossen sind, führen das Niederschlagswasser in die angrenzenden Sickerflächen am westlichen und südlichen Gebietsrand ab.

6 Ökologie und Umwelt

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Sand' finden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereitete Maß hinaus statt. Die zusätzliche Versiegelung des Plangebiets durch die neu geplanten Stichstraßen wird durch die geringere GRZ von 0.7 aufgehoben. Die übrigen Parameter der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten.

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, die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in ihrer Ausweisung unverändert beibehalten.

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 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 auf privatrechtlicher Basis, durch Teilungserklärung.