

D

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET SAND"

1 Planerfordernis der Änderung

Die derzeit laufende Inanspruchnahme und Vermarktung der gewerblichen Baugrundstücke im Gewerbegebiet Sand zeigt, dass die potentiellen Nutzer ein größtmögliches Maß an Flexibilität bzgl. der Bebauung der Grundstücke wünschen.

Dies erfordert eine Anpassung und Erweiterung der Baugrenzen in den Randbereichen.

2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst bis auf den südwestlichen Bereich beinahe den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der von der Änderung ausgenommene Bereich entspricht in etwa dem Änderungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan.

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

Das Gewerbegebiet ist insgesamt von einem Grüngürtel eingefasst, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt ist. Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen zu diesen öffentlichen Grünflächen beträgt teilweise 5,0 m und teilweise 10,0 m. Um eine flexiblere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen wird dieser Abstand im gesamten Plangebiet auf 5,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert, so dass mit der Erweiterung der Baugrenzen keine höhere Versiegelung der Grundstücke ermöglicht wird.

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.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird lediglich die Flexibilität der Bebaubarkeit erhöht, durch die Beibehaltung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen ist die zulässige Versiegelung jedoch nicht höher als zuvor. Die von der Ausdehnung der Baugrenze beanspruchten Flächen unterliegen keinen grünordnerischen Festsetzungen wie z.B. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Eingrünung des Gebietes ist durch die umgebenden öffentlichen Grün- bzw. Ausgleichsflächen, die unverändert beibehalten werden, ausreichend gesichert.

6.1 Grünordnerische Festsetzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

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