1 Allgemeines 1
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1
1.2 Geltungsbereich 1
1.3 Planungsverfahren 2
2 Inhalt der Bebauungsplanänderung 2
2.1 Dichteziffern 2
2.2 Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe 3
2.3 Überschreitung von Baugrenzen 3
2.4 Stellplätze 4
2.5 Pflanzflächen 4
2.6 Einfahrtsbereiche 4
2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Bodenschutz 5
3 Umweltbelange 6
4 Kennziffern 6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Vergrößerung des Gewerbegebiets Egert wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Egert IV“ angestrebt, der die zwei bestehenden Bebauungspläne „Egert II“ und „Egert III“ überlagert und den vorhandenen Betrieben am Waldrand die notwendigen Erweiterungsflächen bietet. Ziel ist es, den Ortsrand weiter auszudehnen, wozu zunächst jedoch noch wesentliche Fragen (z. B. Oberflächenentwässerung, Waldabstand) zu klären sind.

In einem Teilgebiet am Waldrand soll schon zeitnah und deshalb im beschleunigten Verfahren Baurecht für eine dringend benötigte Erweiterung eines vorhandenen Betriebs geschaffen werden. Da die geplante Produktionshalle mit Büroflächen und Außenanlagen von den bestehenden Bebauungsplänen „Egert II“ und „Egert III“ in zahlreichen Punkten abweicht, kann das Vorhaben nicht im Wege der Befreiung genehmigt werden. Vom Landratsamt wurde deshalb eine Bebauungsplanänderung für den betroffenen Teilbereich empfohlen.

Ziel der 1. Bebauungsplanänderung „Egert II“ ist es, die Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Bauvorhaben herzustellen und dabei weiterhin die städtebauliche Ordnung zu sichern. Hierzu sollen die Bebauungspläne „Egert II“ und „Egert III“ im betroffenen Teilbereich geändert werden.

Die 1. Bebauungsplanänderung ermöglicht unter anderem eine dichtere Bebauung und entspricht damit den Zielen der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und kann auf textliche Änderungen beschränkt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha und wird begrenzt auf die Flurstücke mit den Nummern 1231/42, 1231/50 und 1231/51. Es umfasst auch einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1231/38.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen des Bebauungsplans „Egert II“ und Teilflächen des Bebauungsplans „Egert III“. Im Geltungsbereich befinden sich keine Außenbereichsflächen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich bestimmt sich demnach nach den Regelungen der Bebauungspläne „Egert II“ und „Egert III“.

Von den bestehenden Baurechten wurde bisher kein Gebrauch gemacht. Zur Minimierung der Flächenausweisung im Außenbereich sollen die vorhandenen Gewerbegebiete an den vorliegenden Bedarf angepasst werden.

1.3 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung dient der Sicherung einer verträglichen, städtebaulichen Entwicklung und der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es sind keine zusätzliche Beeinträchtigungen weder von Natur und Landschaft noch von sonstigen Schutzgütern zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung und von einer frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Bebauungspläne, die in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Die Bebauungsplanaufstellung „Egert IV“ steht in keinem zeitlichen Zusammenhang, da der Aufstellungsbeschluss noch nicht gefasst wurde und auch noch nicht absehbar ist, da zuvor noch einige wesentliche Fragen geklärt werden müssen. Da der Geltungsbereich ca. 17.950 m² Fläche umfasst, wird der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten.

_____ Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
_____ Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB
_____ Durchführung der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____ Satzungsbeschluss

2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungspläne „Egert II“ und „Egert III“ werden im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung durch nachfolgende textliche Änderungen geändert. Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplans „Egert II“ und „Egert III“ bleiben unverändert, soweit in den textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung keine abweichende Regelung getroffen wird.

2.1 Dichteziffern

Festsetzung:

<u>In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl GRZ 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ 1,8 festgesetzt. Die Grundstücksfläche darf bis zu 80% versiegelt werden.</u>

Begründung:

Die bislang geltenden Dichteziffern GRZ 0,7 / GFZ 1,7 im Gewerbegebiet GE5 sollen erhöht und an den Bedarf gewerblicher Nutzer angepasst werden. In den benachbarten Gewerbegebieten im Bebauungsplan „Egert II“ und „Egert III“ liegen die Dichteziffern bereits bei GRZ 0,8 / GFZ 1,8. Mit der Erhöhung wird der kleine Teilbereich GE5 der städtebaulichen Dichte seiner Nachbarschaft gleichgestellt. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades auf 80% ist eine logische Schlussfolgerung aus der höheren Grundflächenzahl und entspricht einer zeitgemäßen Nutzung von Gewerbegrundstücken mit Stellplätzen und Hofflächen. Die Erhöhungen entsprechen dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist diese Erhöhung als Gleichstellung im Sinne der Quergerechtigkeit zu betrachten.

Mit der Änderung des Versiegelungsgrades bis 80% entfällt auch die im Bebauungsplan „Egert II“ vorgesehene Kompensation, die bei Überschreitung des Freihaltegrades von 50% vorgesehen war. Somit soll eine vollständige Nutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden. Eine Dachbegrünung wird als Kompensation der Bodenversiegelung grundsätzlich empfohlen. Ebenso wird empfohlen, Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe

Festsetzung:

Zulässig sind 3 Vollgeschosse. Die Traufhöhe darf 17,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

Begründung:

Die Höhenfestsetzung sowie die Zahl der Vollgeschosse soll die Möglichkeit bieten, die überbaute Grundstückfläche effizient und zumindest in Teilen des Baukörpers dreigeschossig zu nutzen. Von einer ehemals kleinteiligen Gliederung wird abgesehen, damit großvolumige Baukörper mit durchgängiger Trauflinie erstellt werden können, was einer zeitgemäßen Gewerbearchitektur entspricht und der Gebäudenutzung mehr Flexibilität einräumt. So können in Produktionshallen auch Büroeinheiten integriert und übereinander gestapelt werden.

2.3 Überschreitung von Baugrenzen

Festsetzung:

Die Baugrenzen dürfen auf 10,00 m Länge um 4,50 m überschritten werden.

Begründung:

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Treppenhäusern außerhalb der bestehenden Baugrenzen, die bei den Dimensionen der geplanten Gewerbearchitektur dem Hauptgebäude immer noch untergeordnet bleiben. Außerdem wird durch diese Überschreitungsmöglichkeit auch zugelassen, über die versetzten oder schrägen Ecken im Verlauf der festgesetzten Baugrenzen zu bauen. Somit werden die erforderlichen Spielräume angeboten, um das Gewerbegrundstück effizient zu bebauen und einen Baukörper mit durchgängiger Fassade herzustellen.

2.4 Stellplätze

Festsetzung:

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können unabhängig von der Zahl der geplanten Stellplätze oberirdisch angeordnet werden.

Begründung:

Ehemals sollte bei einem Bedarf von mehr als 30 Stellplätzen die Hälfte der benötigen Stellplätze in Parkliften oder in Tiefgargen untergebracht werden. Mit der 1. Bebauungsplanänderung soll diese praxisferne Festsetzung entfallen und klargestellt werden, dass Stellplätze im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei angeordnet werden können. Hierbei wird berücksichtigt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise und damit weitgehend verträglich hergestellt werden können. Ebenso wird berücksichtigt, dass Tiefgaragen in der vorhandenen Hanglage zu weiteren Bodeneingriffen und kostenintensiven Aufwendungen führen, die für den Standort und für die gewerbliche Nutzung in einem ungünstigen Verhältnis stehen.

2.5 Pflanzflächen

Festsetzung:

Abweichend von den in Text und Plan festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten können innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen auch Stellplätze und Zufahrten zugelassen werden, wenn die entsprechenden Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze oder an anderer Stelle nachgewiesen werden und die Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass die effiziente Grundstücksnutzung und ebenerdige Stellplatzanordnung im Interesse der Gemeinde liegt. Durch die Festsetzung sollen zusätzliche Spielräume bei der Stellplatzanordnung geboten werden. Die Stellplätze sollen auch im Bereich der Waldabstandsfläche angeordnet werden können, womit zwischen Gebäude und Stellplätzen auch die geplante Hausumfahrung ermöglicht wird. Grundsätzlich sollen die Anpflanzungen in das Stellplatzkonzept integriert werden. Ein flächengleicher Nachweis ist nicht erforderlich, da ein erhöhter Versiegelungsgrad bis 80% durch die Erhöhung der Dichteziffern zugelassen wird. Eine Minimierung der Versiegelung beispielsweise durch wasserdurchlässige Beläge ist anzustreben.

2.6 Einfahrtsbereiche

Festsetzung:

Von den festgesetzten Einfahrtsbereichen kann abgewichen werden, wenn die Zahl der festgesetzten Einfahrtsbereiche im Geltungsbereich nicht überschritten wird.

Begründung:

Zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen und zur Gewährleistung des Verkehrsflusses sollten die Einfahrtsbereiche auf einzelne Bereiche begrenzt werden. Diese städtebau-

lichen Zielsetzungen können auch dann erfüllt werden, wenn die Einfahrtsbereiche im Geltungsbereich verschoben werden. Mit der 1. Änderung soll den Bauherren mehr Flexibilität bei der Grundstücksorganisation und der Gebäudeanordnung eingeräumt werden. Zur Vermeidung von zusätzlichen Einfahrtsbereichen (Ein- und Ausfahrten) sollen die Einfahrtsbereiche in ihrer Anzahl jedoch weiterhin begrenzt bleiben.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Bodenschutz

Festsetzung:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich zulässig. Ein Massenausgleich ist auf dem Gelände anzustreben.

Hinweis: Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen werden weiter Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion insbesondere als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper und als Filter für Schadstoffeintrag sowie infolge Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen. Bei der Planung und Ausführung des Bebauungsplans sind die Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten wie

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen,
- Separate Behandlung von Mutterboden,
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können,
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneter Stelle im Plangebiet durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Begründung:

Aufgrund der Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung großer und ebener Flächen für Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Hof- und Rangierflächen, Stellplätze) erforderlich. Sie werden zur Sicherung geordneter Betriebsabläufe in zeitgemäßen Gewerbebetrieben benötigt. Deshalb sollen Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ermöglicht werden. Dennoch sollte zum Schutz des Bodens aber auch zur Erhaltung von Topographie und Landschaftsbild der Eingriff im Rahmen der Möglichkeiten minimiert werden. Aus diesem Grund werden auch die Hinweise zum Bodenschutz, wie sie bereits im Bebauungsplan „Egert III“ enthalten sind, aufgenommen.

3 UMWELTBELANGE

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten.

4 KENNZIFFERN

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

Gemeinde Mönchweiler,
den _____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rudolf Fluck
Bürgermeister

Der Planverfasser