

SITZUNGSVORLAGE

Fachamt: Ortsbauamt
Datum/Verfasser: 06.10.2016/Rolf Koch
Aktenzeichen: 60.2-621.41/K

Bebauungsplan Nr. 225 'Gewerbegebiet Raiffeisenstraße'
- Beschlüsse zur Planaufstellung, Entwurfsfeststellung und Planauslage

1. Sachverhalt

Für das Umfeld der Auerbachhalle ist seit 2006 der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ rechtsverbindlich. Er setzt westlich der Auerbachhalle ein Gewerbegebiet fest. Bei der Planaufstellung war man von kleinparzellierten Flächen ausgegangen. In der letzten Zeit erreichten das Bürgermeisteramt vermehrt Anfragen nach zusammenhängenden Gewerbegebietsgrundstücken auf denen größere Lagerkapazitäten geschaffen werden sollen. Deshalb wurden bereits im Bereich zwischen Auerbachhalle, Seebrunnenweg, B 29-Überführung und künftiger Steinbeisstraße die Bebauungsplanfestsetzungen so geändert werden, dass der entsprechende Bedarf gedeckt werden kann; hier gilt seit dem 21.05.2015 der Bebauungsplan Nr. 218 „Gewerbegebiet Seebrunnenweg“. Nun sollen auch die Bebauungsplanfestsetzungen für den Bereich nördlich des Seebrunnenwegs und westlich der neuen Raiffeisenstraße angepasst werden, indem der Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ aufgestellt wird. Wünsche der Bauplatzbewerber wurden in ähnlicher Weise berücksichtigt, wie im südlichen Bereich. Nicht berücksichtigt wurden Wünsche, wonach auf Begrünung von Zäunen verzichtet werden kann und wonach statt nach 4 Stellplätzen eine Gliederung durch Baumstandorte erst nach 6 Stellplätzen erforderlich ist.

In Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen wurde ein entsprechender Bebauungsplanentwurf erstellt. Der Geltungsbereich ist in den zeichnerischen Festsetzungen schwarz gestrichelt umrandet Die einzelnen Abweichungen vom bisherigen Bebauungsplan werden nachfolgend kurz erläutert.

2. Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen:

- Übernahme der Hochwasserlinien aus den Hochwassergefahrenkarten
- Korrektur einzelner Erdgeschossfußbodenhöhen
- Aktualisierung der Nutzungsschablonen wegen Reduzierung der Mindestdachneigung bei Satteldächern von 30° auf 10° und wegen der offenen Bauweise
- Verschiebung der Baugrenze im Südwesten um 3 m nach Westen, weil der Fußweg künftig westlich des Regenüberlaufbeckens geführt wird;

3. Änderungen der textlichen Festsetzungen

- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von bisher 30 m auf 50 m; (die Festsetzung „o“ = offene Bauweise beinhaltet eine Begrenzung auf 50 m);
- Vereinfachung der Festsetzungen zur Dachdeckung und Klarstellung, dass geneigte Dächer mit weniger als 10° zwingend begrünt werden müssen;
- Erhöhung der zulässigen Höhe von Metallzäunen auf generell 2 m, wobei ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche nur noch entlang des westlichen Teils des Seebrunnenwegs einzuhalten ist, in anderen Bereichen nicht, weil hier ein Schrammbord von 50 cm festgesetzt ist.
- Klarstellung, dass Zäune nicht zwingend berankt werden müssen, sondern dahinter Hecken- oder Strauchpflanzungen möglich sind.

4. weiteres Verfahren

Um das Bebauungsplanverfahren zu starten, wäre folgendes zu beschließen:

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - o das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
 - o der Plan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.
 - o eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten
 - o der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
 - o es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).
- Feststellung des Planentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen jeweils vom 18.10.2016. Dem Planentwurf wird die Begründung des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen vom 18.10.2016 beigelegt.
- Auslegung des Planentwurfs auf die Dauer eines Monats im Ortsbauamt zum Vorbringen von Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit; die Behörden werden parallel dazu unter Übersendung eines Planentwurfs zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

5. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach beschließt, den Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Auerbachhalle“ in einem Teilbereich durch Aufstellung des Bebauungsplans 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ zu ändern. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird. Der Geltungsbereich ist im Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen vom 18.10.2016 schwarz gestrichelt umrandet. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, von der Umweltprüfung und von Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplanentwurf wird im Entwurf festgestellt. Er besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen jeweils vom 18.10.2016. Dem Planentwurf wird die Begründung des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen vom 18.10.2016 beigefügt.

Dieser Planentwurf wird auf die Dauer eines Monats im Ortsbauamt der Gemeinde gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme durch Jedermann und zum Vorbringen von Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden werden parallel zur Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und die Bebauungsplanauslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Hetzinger
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen vom 18.10.2016
- 2 Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 18.10.2016
- 3 Entwurf der Begründung vom 18.10.2016