

Begründung zum Bebauungsplan „4. Änderung Tann,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan „Unterm Tann“ wurde im Jahr 1970 aufgestellt um den Bedarf an Gewerbegrundstücken zu befriedigen. Die Gebietsausweisung ist im östlichen Bereich Gewerbegebiet, im westlichen Bereich an der Weiherstraße Mischgebiet. Im Jahr 1977 wurde die Mischgebietsfläche entlang der Industriestraße neu geordnet. In diesem Zug wurde das Mischgebiet geringfügig in das bisherige Gewerbegebiet hinein erweitert und die Baugrenze des Gewerbegebiets um ca. 15 m nach Osten verschoben. Auf den neu geordneten Mischgebietsflächen an der Industriestraße entstanden in der Folge 2 weitere Wohngebäude. Im nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich die Gefeg-Neckar Antriebssysteme GmbH mit Parkplatz und Betriebsgebäude. Der Betrieb beabsichtigt am Standort in Gosheim die Integration des Standortes Deißlingen mit Produktion (ca. 1700 m²) und Verwaltungsflächen (ca. 500 m²). Diese Neustrukturierung beinhaltet eine Erweiterung des Produktionsgebäudes um 30m in südwestlicher Richtung angrenzend an das vorhandene Mischgebiet mit der Wohnbebauung.

Der Erweiterung um 30 m in westlicher Richtung steht im geltenden Bebauungsplan eine Bebauungsgrenze entgegen, die mit ca. 15 m Abstand parallel zur Grundstücksgrenze des angrenzende Wohngrundstücks verläuft. Diese Baugrenze soll bis zu einem Abstand von 3,50 m an diese Nachbargrenze verschoben werden. Südlich des Wohngrundstücks ist eine Fläche für eine Umformerstation der Stromversorgung ausgewiesen, die nie verwirklicht wurde. Diese Festsetzung soll im Zug dieser Änderung herausgenommen werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante Änderung befindet sich auf einer im aktuellen Flächennutzungsplan von 2010 ausgewiesenen Gewerbefläche.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Unterm Tann aus dem Jahr 1970.

4. Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann u.a. nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden, wenn eine (überbaubare) Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Planänderung bezieht sich diese Fläche auf die zusätzlichen Flächenausweisungen. Die zusätzliche Flächenausweisung beträgt hier ca. 700 m² und liegt damit weit unter dieser Begrenzung.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben; Natura 2000 Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht. Im beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Eingriffe im Sinne

des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht geplant. Die Festlegungen des Flächennutzungsplanes werden nicht tangiert.

5. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist im zeichnerischen Teil durch eine dick gestrichelte Außenbandierung gekennzeichnet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Umweltrelevante Eingriffe finden nicht statt. Die zusätzliche Baufläche wird derzeit schon zur Hälfte als Parkfläche genutzt.

6.2 Erschließung

Keine Änderungen

6.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen

6.4 bauliche Auswirkungen

Die Verschiebung der Baugrenze in Richtung der Wohnbebauung hat zur Folge, dass im Zug der geplanten Betriebserweiterung der Gewerbebetrieb näher an das angrenzende Wohngrundstück heranrückt. Das kann zu einer Teilverschattung des Grundstücks in den Morgenstunden führen, die aber auf Grund der begrenzten Gebäudehöhe und der Lage auf der Nordostseite in einem vertretbaren Rahmen liegt. Hinsichtlich möglicher Immissionen muss der Betrieb den Nachweis führen, dass die Lärmgrenzwerte der einschlägigen Bestimmungen eingehalten werden.

Kielack
(Bürgermeister)