



Bauherr: Gemeinde Gosheim

Projekt: Bebauungsplan „Tann – 1. Änderung“

Planungsstand: Entwurf
Als vorläufige Planfassung zur Entwurfsoffenlage §13 BauGB

Inhalt: Begründung / Erläuterung

- 0.10 Begründung / Erläuterung vom 01.07.2017 <01_go83220a_docx.pdf>
- Anlagen – Pläne der Entwurfsplanung*
- 1.01 Übersichtslageplan „Auszug Änderungsbereich
M 1 : 2.500 v. 01.07.2017; Format A4 <11_go83120a_02_dwg.pdf>
- 1.02 Lageplan „Gesamtgebiet best. Bebauungsplan“
M 1 : 1.000 v. 01.07.2017, Format 900 x 500 <12_go83120a_03_dwg.pdf>
- 1.03 Lageplan „geplante Veränderung“
M 1 : 1.000 v. 01.07.2017, Format 900 x 500 <13_go83120a_05_dwg.pdf>

Bearbeiter: KH / AG

Datum: 01.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Erfordernis	2
2	Geplante Änderungen	3

1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Gosheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Bubsheim, Reichenbach, Egesheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Gosheim hat z. Zt. ca. 3.900 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde entwickelt.

Der Bebauungsplan "Tann" der Gemeinde Gosheim wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 13.10.2003 rechtskräftig. Das Gebiet deckt zwei Nutzungsbereiche (Gewerbegebiet und Mischgebiet) ab.

Auf Grund der vorgesehenen Entwicklung des innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelten Betriebes ist die Erschließung des Gebietes von dessen Ostseite her zu modifizieren. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine modifizierte Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes auf dessen Ostseite geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gosheim hat am 10.07.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Tann“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern.

Der von der Änderung betroffene Bebauungsplan befindet sich auf dessen Ostseite und wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

Im Westen durch das Firmengelände der Hermle AG

Im Norden durch die Industriestraße

Im Osten durch den Skilift

Das Planungsgebiet liegt insgesamt auf Gemarkung Gosheim. Die Änderung liegt innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, eine Veränderung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Darüber hinaus sind noch Grundstücke des direkt angrenzenden Gewerbebetriebes betroffen. In Vorgesprächen wurde das grundsätzliche Einverständnis des Betreffenden bekundet.

Das Gelände weist ein von Norden nach Südosten fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 864,00 m+NN (in etwa auf südlicher Seite). Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes bei ca. 828,00 m+NN.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen werden bisher landwirtschaftlich (Grünland) sowie als Retentionsraum für die Oberflächenentwässerung genutzt.

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgebiete bzw. Biotope o.ä. sind im Plangebiet nicht bekannt.

Übergeordnete Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, sind nicht bekannt.

2 Geplante Änderungen

Auf der Ost- und Südseite des Pangebietes ist bisher im Bebauungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Es wird jetzt vorgesehen, auf dieser Grünfläche die „Erschließungsstraße Ost“ zu errichten. Dabei soll eine neue Straße in etwa parallel des bestehenden Skiliftes an die Industriestraße angebunden werden. Der Knoten / Anbindungspunkt an die Industriestraße wurde bereits in früheren Jahren erstellt.

Über diese neue „Erschließungsstraße Ost“ soll das Betriebsgelände auch von der Ostseite angefahren werden können. Dadurch können auch die Mitarbeiterparkplätze – so wie es seit mehreren Jahren schon für den Schwerlastverkehr praktiziert wird - auf direktem Weg über den „Kreisverkehr Bildungszentrum“ von der L 433 angefahren werden.

Die Mitarbeiterparkplätze können momentan ausschließlich über die Heubergstraße und die „Untere Tannstraße“ angefahren werden, was zu Zeiten des Arbeitsbeginns / Arbeitendes bzw. bei Schichtwechsel periodisch hochfrequente Verkehrsbelastungen zur Folge hat. Dies führt im Bereich „Weiherstraße / Egartenstraße / Heubergstraße“ zu relativ hohen Lärmimmissionen.

Mit der Ausweisung der „Erschließungsstraße Ost“ und der in Richtung L 433 gelegenen Anbindung kann die Beeinflussung der Nachbarschaft und die Immissionen deutlich reduziert werden.

Die „Erschließungsstraße Ost“ ist innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplant. Auf der geplanten Trasse ist aber bisher ein Grüngürtel ausgewiesen mit einfachem Wirtschaftsweg (Wiesenweg) zu den östlich des Geltungsbereiches liegenden Privatgrundstücken. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tann“ im Jahr 2003 haben sich von der Gebietsnutzung v.a. im Nordostbereich des Firmengeländes Veränderungen ergeben. Auf einer größeren Teilfläche wäre dort innerhalb ausgewiesener Baugrenzen noch Bebauung möglich, auf denen jetzt tatsächlich Grünflächen liegen. Diese (zukünftig) nicht mehr bebaubaren Grünflächen liegen im Bereich eines größeren Retentionsraumes, der zur Pufferung des abzuleitenden Oberflächenwassers genutzt wird, sowie der Lkw-Zufahrt zum bestehenden Firmengelände. Es ist deshalb vorgesehen, diese, nicht mehr für die Bebauung genutzten, vorgesehenen Flächenpotentiale in die Ausweisung als Grünfläche zu übernehmen und dafür den durch die „Erschließungsstraße Ost“ einhergehenden Flächenverlust auszugleichen.

In den anliegenden Planunterlagen sind die Veränderungen zwischen „vorher“ und „nachher“ zeichnerisch gegenüber gestellt.

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Gosheim, im Juli 2017