

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Recticel - 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Am südöstlichen Ortsrand von Gosbach befinden sich zwischen der Bahnhofstraße (B 466) und der Fils auf dem Flurstück 419 mehrere, teilweise denkmalgeschützte Bürogebäude, Fabrik- und Lagerhallen eines großen ortsansässigen Betriebs.

Der Eigentümer möchte im Südosten des Grundstücks eine Mehrzweck-Lagerhalle für Fahrzeuge und Geräte errichten und hat hierfür ein Bauantrag eingereicht. Dieser sieht den Abbruch eines Vordachs und den Neubau der Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 16 x 55 m vor.

Für das o.g. Grundstück gilt der Bebauungsplan „Recticel“ aus dem Jahr 1976. Die Prüfung des Bauantrags hat ergeben, dass der Neubau teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. auf festgesetzten Stellplatzflächen liegt und somit den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. die Gründe des Wohl der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Befreiung von der Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bzw. Stellplatzfläche würde die Grundzüge der Planung berühren und wäre daher nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig.

Eine Anpassung der Planung ist nicht möglich, da die Halle bereits an einem anderen Standort besteht und lediglich an den neuen Standort versetzt werden soll. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, muss daher der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Die Planung sieht vor, das südliche Baufenster um ca. 17,50m nach Westen hin zu erweitern. Außerdem soll die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude etwas angehoben und an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Die betreffende Fläche wird bereits als Lager- und Rangierfläche genutzt, es besteht damit eine Vorbelastung. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind gering und damit städtebaulich vertretbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzenbach hat aus diesem Grund am 05.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Recticel - 1. Änderung“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass die privaten und öffentlichen Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Recticel“ befindet sich im Nordosten des Bad Ditzenbacher Teilorts Gosbach und umfasst das Flurstück 419 sowie Teile des Flurstücks 411. Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße (B 466). Die südliche und westliche Abgrenzung wird durch die Fils gebildet. Im Osten ist die Grenze das Flurstück Nr. 419.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Recticel - 1. Änderung“ umfasst lediglich einen Teil des bestehenden Bebauungsplans mit einer Fläche von 2.340 m² (ca. 0,23 ha).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Deggingen / Bad Ditzenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Recticel“ wurde am 20. Juli 1976 vom Landratsamt Göppingen genehmigt und am 5. August 1976 von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als beschränktes Gewerbegebiet fest. Im beschränkten Gewerbegebiet dürfen nur Gewerbebetriebe, die keine erheblichen Nachteile und Belästigungen für ihre Umgebung zur Folge haben, angesiedelt werden.

Im Norden des Gewerbegebiets lässt der Bebauungsplan Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu. Die Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertigem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Fußböden im Erdgeschoss ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,0 sowie die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung.

Im Süden des Gebiets lässt der Bebauungsplan Gebäude mit einem Vollgeschoss zu. Die Höhe der Gebäude darf hier jedoch ebenfalls 9,00 m nicht überschreiten. Es gilt eine GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 0,5 und ebenfalls die abweichende Bauweise.

Der Bebauungsplan sieht großzügige Baufenster vor, welche größtenteils bereits bebaut sind. Im Norden und Westen des Gewerbegebiets sind Flächen für Stellplätze vorgesehen. Am westlichen und südlichen Rand enthält der Bebauungsplan Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Verkehrsflächen und ist daher kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB.

Die Flächen der Bebauungsplanänderung „Recticel - 1. Änderung“ setzt der bestehende Bebauungsplan zum einen als Flächen für Stellplätze (24 St.) und zum anderen als überbaubare Grundstücksfläche fest. Außerdem enthält der Bauungsplan an dieser Stelle eine Festsetzung über Flächen für Aufschüttungen.

5 Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Lager- und Rangierfläche genutzt. Der östliche Teil der Fläche ist überdacht. Am südwestlichen Rand bestehen Grünstrukturen.

5.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Recticel - 1. Änderung“, am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebiets, fällt das Gelände in Richtung Fils ab.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

Am südlichen Rand des Gewerbegebiets sind Gehölzstrukturen als Biotop „Fils zwischen Gosbach und Bad Ditzenbach“ (Schutzgebiet Nr. 174241170021) kartiert.

Im Südosten befindet sich das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7422441).

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.4 Denkmale

Die Gebäude Bahnhofstraße 9, 14 und 16 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) stellen in ihrer Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal dar. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Baumwollspinnerei mit Magazin, Einfriedung und Wohnhaus. Es wurde 1907/09 erbaut und an der Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen (architektur- und wirtschaftsgeschichtlichen) Gründen.

5.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

5.6 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Zufahrt im Nordwesten des Gewerbegebiets an die Bahnhofstraße (B 466) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Westlich und südlich des Plangebiets verläuft die Fils. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der Topographie jedoch nicht von Überschwemmungsflächen betroffen.

6 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Ditzgenbach.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.340 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige

Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits gewerblich genutzt. Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Lagerhalle zu schaffen. Hierfür muss das Baufenster im Süden des Plangebiets um 17,50m nach Westen hin erweitert werden. Außerdem soll die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen für den Bereich, in dem die neue Halle aufgestellt werden soll, angepasst werden.

Die betroffene Fläche stellt sich aus ökologischer Sicht nicht als Wertvoll dar. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein schwerwiegender Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind vernachlässigbar.

8 Artenschutz

Um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Die Habitatanalyse zeigt, dass die Flächen im Plangebiet für Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse keine geeigneten Lebensräume darstellen. Durch die überwiegende Nutzung als Lager- und Rangierfläche mit einer gewissen Dynamik sowie Störungen durch Fahrzeuge etc. stehen Habitate nur temporär zur Verfügung. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Lagerhalle geschaffen werden. Die Mehrzweck-Lagerhalle ist bereits an anderer Stelle vorhanden und soll an den neuen Standort umgesetzt werden. Laut den Baugesuchsunterlagen ist die Halle ca. 16 x 55 Meter groß, hat eine Traufhöhe von 5,11m und eine Firsthöhe von 8,25m und verfügt über ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°.

Die Lagerhalle für Fahrzeuge und Geräte soll in Verlängerung der südlichen Gebäudekante des Gebäudes Bahnhofstraße 12, mit einem Abstand von 5,0m entstehen. Die Fläche nördlich der neu zu errichtenden Halle dient weiterhin als Rangierfläche.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Maß der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan „Recticel“ setzt für das Plangebiet eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 0,5 sowie ein Vollgeschoss als Höchstmaß fest. Außerdem enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach die Gebäude, gemessen von Oberkante fertigem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen auch für die erweiterte überbaubare Grundstücksfläche gelten.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan „Recticel“ die Höhenlage der baulichen Anlagen fest. Im betreffenden Baufenster ist die Höhenlage der Fußböden im Erdgeschoss bei 519,50m ü. NN \pm 0,50m festgesetzt. Der Fertigfußboden der neuen Halle soll sich jedoch an der Topographie des Plangebiets orientieren und gleich hoch wie die tatsächlich vorhandene FFB-Höhe der

angrenzenden Halle (Gebäude 12) sein und wird die festgesetzte Höhe damit geringfügig überschreiten. Daher wird die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen für den Bereich der neuen Halle angepasst.

Die Auswirkungen dieser Änderung sind äußerst gering und damit gut vertretbar.

10.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Durch die Erweiterung der Baugrenze um 17,50 m nach Westen hin soll der Bau der Mehrzweck-Lagerhalle ermöglicht werden. Die Erweiterung erscheint städtebaulich verträglich und hat geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Im bestehenden Bebauungsplan „Recticel“ ist die Erweiterungsfläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt und wird derzeit als Lager- und Rangierfläche genutzt. Es besteht damit bereits eine Vorbelastung. Die Stellplätze können innerhalb des Gewerbegebiets an anderer Stelle errichtet werden.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.340 m² (ca. 0,23 ha).

Gefertigt, 05.05.2022:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18