

Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg"

(Teil-) Bebauungsplan Nr. 3
"Östlich der Theodor-Heuss-Straße",
1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 18.04.2017

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße"). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Die Änderungen des Bebauungsplans sind aufgrund der erfolgten Nachfragen und Grundstücksverkäufen sowie der Erforderlichkeit zur Festsetzung der Grundflächenzahl für eine einheitliche Berechnung der Erschließungsbeiträge erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" ist im "Städtebaulichen Rahmenplan" für eine langfristige Gewerbeentwicklung ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" in der Fassung vom 25.02.2013, beschlossen als Satzung am 19.03.2013. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung.

Um eine langfristige Gewerbeentwicklung bzw. Gewerbeansiedlung im Gebiet zu gewährleisten, werden die geringfügigen Ergänzungen und Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen, die jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Grundzüge der bestehenden Planung haben. Der rechtskräftige (Teil-) Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" behält in den nicht geänderten Festsetzungen weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

2. Plankonzeption

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind als beschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen, was im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.02.2013 bereits festgelegt ist.

Eine Änderung erfolgt im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die dort neu angesiedelte Tankstelle benötigt weniger Fläche wie ursprünglich vorgesehen, was eine Rückbildung des Baufensters GEb 1.3 in diesem Bereich in einer Tiefe von 45,0 m ermöglicht. Infolgedessen wird die Fläche des Pfg. 2 vor dem RRB/RÜB vergrößert, was einen positiven Effekt auf die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (BImSchG) mit sich bringt.

Das Baufenster zwischen GEb 1.1 und GEb 1.2 entfällt und wird als private Stellplatzfläche innerhalb des Gewerbegebietes (GEb 1.2.2) aufgrund des bestehenden Bedarfes festgesetzt. Die dort geplante Baumbepflanzung im bestehenden Bebauungsplan bleibt erhalten.

Aufgrund von Grundstücksverkäufen und der bestehenden Inanspruchnahme der Gewerbeflächen entfällt die geplante Straße zwischen GEb 1.4 und GEb 2.1 und wird mit einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung versehen, um mehr Raum für unterschiedlich große Unternehmen zu schaffen. Da bereits zwei Straßen (bestehende Albert-Einstein-Straße und geplante Wilhelm-Röntgen-Straße) in das Gebiet führen, kann diese Straße ohne Bedenken im Hinblick auf die Verkehrsführung entfallen.

3. Verfahren

Die 1. Änderung des (Teil-) Bebauungsplanes Fliegerhorst Leipheim Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" wird über das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Planänderung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird dabei von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung bzw. Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht notwendig.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 1. Änderung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan als beschränktes Gewerbegebiet (GEb) gemäß § 8 BauNVO übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Änderungsbereichen wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Obergrenzen bestimmt.

Bestandteil der Änderung ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Wert von 1,4. Dabei sind nur die real errichteten Geschosse, ohne Berücksichtigung der Geschosshöhe im Bereich der Produktionsanlagen und Lagerbereiche anzusetzen. Diese ergänzende Festsetzung ist zur einheitlichen Bemessung der Erschließungsbeiträge erforderlich.

4.3 Verkehrserschließung

Durch bereits durchgeführte Grundstücksverkäufe entfällt die Straße zwischen GEb 1.4 und GEb 2.1 und wird mit einer Festsetzung zur einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ersetzt (Planzeichen 15.14 der PlanzV), um mehr Raum für kommende Unternehmen zu schaffen. Diese Verkehrsfläche ist zur Erschließung der Grundstücksflächen nicht mehr erforderlich.

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Für die 1. Änderung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich zum rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Bodendenkmäler:

Körpergräber des frühen Mittelalters, Denkmal-Nr. D-7-7527-0335 im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich der o.g. Straße der römischen Kaiserzeit.

Die Fläche ist bereits mit einer öffentlichen Straße sowie einem Gewerbebetrieb bebaut.

4.6 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" vom 19.03.2013 behält in den nicht geänderten Festsetzungen weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

5.0 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 18.543 m ²	(100,0 %)
davon: beschränktes Gewerbegebiet (GEb)	ca. 17.103 m ²	(92,2 %)
Pflanzgebotsflächen	ca. 1.440 m ²	(7,8 %)

5.2 Kostenangaben

Dem Zweckverband entstehen die Kosten für die Erstellung des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße", 1. Änderung.