

BEGRÜNDUNG ZUR 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Darstellung der bestehenden Gegebenheiten

Das vorhandene „Gewerbegebiet An der Chaussee“ wird im südlichen Randbereich durch einen ca. 10 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Im südwestlichen Bereich dieser Änderung ist eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen (Gegenstand der 1. Änderung).

Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Das Gewerbegebiet An der Chaussee wird südlich angrenzend für den bestehenden Betrieb einer Verzinkerei (Wiegel) erweitert. Um eine zusammenhängende bauliche Nutzung zu ermöglichen ist eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche geplant. Hierfür ist es erforderlich, dass die im Bebauungsplan enthaltene Pflanzfläche im bisherigen südlichen Randbereich dieses Gewerbegebietes entfällt.

Des Weiteren entfällt die im Verfahren der 1. Änderung vorgesehene öffentliche Erschließung, da mit der jetzt vorgesehenen 2. Erweiterung der Gewerbefläche kein Erfordernis mehr für eine öffentliche Erschließung gegeben ist. Die Fläche der Fa. Wiegel wird über die bestehende Gewerbefläche erschlossen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche „An der Chaussee“ angebunden ist. Die weiteren Gewerbeflächen werden von nur einem Betrieb genutzt (Fa. Unglehrt), welche die Erschließung auf dem eigenen Grundstück privat herstellt.

Angaben zum Änderungsbereich

Die zu ändernde Pflanzfläche hat einen Flächengehalt von ca. 1.170 m². Die entfallende öffentliche Verkehrsfläche ca. 250 m².

Für die Änderung ist substantiell, die Änderung der Pflanzfläche zu einer Gewerbefläche, die einen Umfang von ca. 1.170 m² aufweist.

Umfang der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung des zeichnerischen Teils. Der Bereich der Änderung ist durch eine Signatur gekennzeichnet. Der textliche Teil des Bebauungsplanes gilt unverändert fort. Für die leichtere Handhabung des Bebauungsplanes wurde der textliche Teil in eine vom zeichnerischen Teil getrennte Fertigung im DIN A4 – Format aufgearbeitet entsprechend der 1. Änderung.

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Chaussee“ ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Chaussee“, 2. Erweiterung zu sehen. Um die zusammenhängende Nutzung der beiden Flächen zu ermöglichen ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Chaussee, 2. Erweiterung“.

Umweltbelange

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Landschafts- und Umweltbelange ‚Seeconcept‘ erarbeitet. Die Umweltbelange (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) sind im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen aufgeführt hierbei wurden folgende Schutzgüter untersucht:

- Pflanzen und Tiere
- Boden und Grundwasser

Die Bilanzierung des Eingriffs durch die Bebauungsplanänderung ergibt einen Kompensationsbedarf von 27.059 Ökopunkten, der durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem naturnahen Bereich, der diesen Ausgleich erfordert und rechtfertigt.

<u>Flächenbilanz</u>					
Veränderung Verkehrsfläche	-0,025	ha			
Veränderung Ausgleichsfläche (Pflanzfläche)	-0,117	ha			
Bruttobaugebiet =	10,5	ha	=	98,8	%
davon:					
Verkehrsflächen und Grünflächen als deren Bestandteil =	1,33	ha	=	12,6	%
Ausgleichsflächen =	0,33	ha	=	3,2	%
				1,66	ha = 15,8 %
Bauland				8,71	ha = 83,0 %
vorhandene GE + GI-Flächen				6,00	ha = 57,1 %
Geplante GE-Flächen				2,71	ha = 25,8 %

Abweichungen in der Excel-Tabelle ergeben sich durch Rundungsdifferenzen.

Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens beschränken sich auf die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung. Aufwendungen sind zudem erforderlich für den Ausgleich der Grünfläche, die zur Gewerbefläche umgewidmet wird.

Über einen städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Bauinteressent als Eigentümer der Fläche die Kosten des Änderungsverfahrens trägt. Der Gemeinde fallen bei Durchführung der Planung keine Kosten an.