

Bebauungsplan
„Kanalinsel - 2. Änderung“
der Gemarkung Uhingen
Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Beschreibung des Bestandes
5. Planungskonzeption
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
7. Umfang der Erschließung
8. Natur und Umwelt
9. Planverwirklichung
10. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet gilt der seit 07.02.2015 rechtskräftige Bebauungsplan „Kanalinsel 2. Änderung“.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) hat sich nun das Problem ergeben, dass die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht ausreicht, da auch die Stellplätze und Zufahrten mit angerechnet werden. Eine Befreiung im Rahmen eines Bauantrags wird durch die Baurechtsbehörde nicht erteilt. Nun muss der Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ ermöglichen, damit die geplante Erweiterung genehmigt werden kann und die hier ansässige Firma Planungssicherheit erhält, um die notwendigen Optionen für eine langfristige Entwicklung zu haben.

Damit kann der Standort eines wichtigen örtlichen Unternehmens mit engen wirtschaftlichen Verbindungen zu namhaften Firmen und Konzernen gesichert werden. Die Arbeitsplätze können damit in Uhingen hoffentlich erhalten bzw. auch Perspektiven für qualitativ anspruchsvolle Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/ Uhingen, rechtswirksam seit 1.5.1999, weist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet aus.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Verfahrenstechnisch wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens liegen vor:

- Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine bereits größtenteils bebaute Fläche. Die Bebauungsplanung ordnet die Innenentwicklung.
- Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 15.000 m² und damit unter der Obergrenze des BauGB von 20.000 m².
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches. Das Gelände ist bereits jetzt mit einem Betriebsgebäude bzw. kleineren Wohngebäuden bebaut bzw. genutzt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch für dieses Bebauungsplanverfahren ist deshalb gegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet entspricht dem Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Kanalinsel 1. Änderung“, rechtskräftig seit 07.02.2015.

4. Beschreibung des Bestandes

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Wesentlichen mit gewerblich genutzten baulichen Anlagen und Stellplätzen bebaut. Außerdem liegt das Betriebsgrundstück für den Bleichereikanal mit dem Betriebsgebäude im Plangebiet.

5. Planungskonzeption

Die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung der dort ansässigen Firma im geplanten Maß ermöglichen. Dies wird durch ein Nachsteuern der Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans bewirkt.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 IV i.V.m. § 17 II BauNVO Siehe Planeinschrieb Im Geltungsbereich wird die zulässige Grundfläche durch eine Grundflächenzahl begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ bis zu 5% (entspricht also einer GRZ von 0,84) mit Flächen für Stellplätze ist zulässig, sofern diese mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
-----	--

Der Lageplan, sowie die übrigen Festsetzungen des Textteils des Bebauungsplans „Kanalinsel – 1. Änderung“, die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die Hinweise hierzu – rechtsverbindlich seit 07.02.2015 - gelten uneingeschränkt weiter.

Das Zulassen der Überschreitung der Grundflächenzahl mit der Fläche für Stellplätze ist notwendig, damit die Firma die für die Planung der 1. Änderung zugrunde liegenden Erweiterungspläne umsetzen kann. Um diesen Eingriff jedoch so gering wie möglich zu halten, wird die Überschreitung begrenzt.

7. Umfang der Erschließung

Mit der Planänderung sind keine Erschließungsmaßnahmen verbunden. Die vorhandenen Einrichtungen reichen aus.

8. Natur, Umwelt und Gewässer

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dafür besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil mit dieser Planänderung keine nachteiligen Eingriffe im Bereich des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

Die Überschreitung der GRZ auf über 0,8 wird dadurch abgemildert, dass die Stellplätze, bzw. die notwendigen Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden müssen.

Eine zusätzliche Entlastung wurde bereits durch die Festsetzung im Bebauungsplan „Kanalinsel 1. Änderung“ getroffen, das Dach der neu zu errichtenden Gebäude sei zu begrünen.

9. Planverwirklichung

Die Anwendung der Planänderung soll bei den aktuell anstehenden Projekten erfolgen.

10. Kosten

Kosten für die öffentliche Hand entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Uhingen, 24.05.2019

gez.
Reinhard Goldmann
Dipl. Verwaltungswirt (FH)