

Begründung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld“ der Gemeinde Jengen



A) Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke

FINr. 389, 389/1, 389/2, 392/5, 393 und 396/2

der Gemarkung Jengen

B) Veranlassung

Der Gemeinderat Jengen hat in seiner Sitzung vom 12.04.2010 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes ist mittlerweile bebaut. Eine bauliche Entwicklung ist nur noch im südlichen Bereich (FINrn. 389, 389/1 und 389/2) möglich. Zusätzlich soll das Grundstück FINr. 396/2 noch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die ursprünglich vorgesehene südliche Erschließungsstraße in etwa der Mitte des Änderungsbereiches kann entfallen, die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind über vorhandene Straßen - Gewerbestraße, Urbansweg, Kardinalstraße(St2035) - an das Straßennetz angeschlossen.

Das Grundstück FINr. 396/2 wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Grünfläche ausgewiesen, da eine gewerbliche Nutzung wegen der im östlichen Randbereich verlaufenden Gasleitung fraglich war. Aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebietes ist diese Fläche für die angrenzenden Betriebe jedoch gewerblich durchaus nutzbar. Dieser Bereich ist durch den umfangreichen Baumbestand im Böschungsbereich der angrenzenden Straßengrundstücke (z.B. Staatsstraße 2035) bereits eingegrünt.

C) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung. Durch die Umnutzung der bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche (FINr. 396/2) und den Verzicht auf die Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie eine Erhöhung des Maß der baulichen Nutzung stehen mehr gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung (§ 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Im Änderungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche 9.879 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Vorhaben, die

einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, **nicht** begründet werden.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, dass FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen sein könnten.

D) Änderungen im Bebauungsplan

1. Planzeichnung

a) Grünfläche (FINr. 396/2)

Statt der öffentlichen Grünfläche wird auf dem Grundstück eine Gewerbefläche festgesetzt. Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt bzw. befindet sich auf dem Grundstück ein baufälliger Schuppen.

Im nördlichen Teil ist im Böschungsbereich eine 10 m breite private Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im östlichen Bereich wird die Baugrenze 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt festgesetzt, um Konflikte mit dem vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Bei Errichtung von Gebäuden ist wegen der vorhandenen Gasleitung eine Abstimmung mit dem Betreiber der Leitung, der Fa. Erdgas Schwaben, erforderlich. Die notwendigen Schutzabstände sind einzuhalten.

b) Gewerbe- und Mischgebietsfläche (Fl.Nrn. 392/5, 389, 389/1 und 389/2)

FINr. 392/5 wird insgesamt zur Grünfläche. Auf die im südlichen Bereich bisher festgesetzte kleine Gewerbefläche wird verzichtet. Eine sinnvolle Nutzung dieser Fläche ist nur als Grünfläche möglich.

Das Grundstück FINr. 389/1 wird bereits als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen vom benachbarten Autohaus genutzt.

Da die südliche Erschließungsstraße ersatzlos entfällt, ist ein anderer Zuschnitt der Gewerbe-/Mischgebietsfläche zweckmäßig. Es sollen zwei größere, rechteckig geschnittene Gewerbeflächen entstehen.

Bedingt durch den anderen Grundstückszuschnitt wird auch die Lärmschutzzone an den Übergang zwischen Gewerbe- und Mischgebiet verschoben.

Auf der nördlichen Seite der Gewerbefläche wird auf die 5 m breite private Eingrünung verzichtet. Straßengeleitgrün ist hier ausreichend. Durch den Verzicht auf die private Eingrünung in diesem Bereich, können sich die Gewerbebetriebe im öffentlichen Raum präsentieren.

Da die Bebauung aber nicht unmittelbar an die Erschließungsstraße heranrücken soll, wird die Baugrenze 5 m von der Grenze des Straßengrundstücks entfernt festgesetzt. In diesem Grundstückstreifen können die gewerblichen Betriebe Stellplätze für Kunden oder Beschäftigte errichten.

Ausgelöst durch den Verzicht auf die südliche Erschließungsstraße sind für die Gewerbe- und Mischgebietsflächen Zufahrten zur Gewerbestraße, zum Urbansweg und zur Kardinalstraße(St2035) erforderlich. Aufgrund des Kreisverkehrs am Ortseingang bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken gegen die Zufahrten zur Kardinalstraße(St2035). Bei der Anlegung der Zufahrten ist auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

Die im gültigen Bebauungsplan an der Ostseite des Grundstücks FINr. 389 dargestellten Eschen wurden vom Grundstückseigentümer gefällt. Die Fällung der Bäume erfolgte aus Gründen der Verkehrssicherheit, da immer wieder Äste abgebrochen sind und auf den Urbansweg und den daran anschließenden Radweg gefallen sind.
Im östlichen Bereich wird zukünftig nur noch die übliche 5 m breite private Eingrünung festgesetzt.

Im Mischgebiet wird auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet und diese somit freigegeben. Bisher war die Firstrichtung am Verlauf der Kardinalstraße und der südlichen Erschließungsstraße orientiert. Die südlich Erschließungsstraße entfällt, was zu einem anderen Zuschnitt der Grundstücke - auch im Mischgebiet - führen wird. Bei einer Ausrichtung der Firstrichtung am Verlauf der Kardinalstraße können sich Schwierigkeiten mit der Situierung der Gebäude ergeben.
Einer harmonischen Ortsbildgestaltung steht es nicht entgegen, wenn die Firste im Mischgebiet nach Süd/Nord bzw. Ost/West ausgerichtet werden und die Gebäude somit nicht parallel zur Kardinalstraße stehen.

Für die Gewerbefläche im Änderungsbereich steht der Festsetzung der Firstrichtung – orientiert an der Gewerbestraße – nichts entgegen.

Da die Stromfreileitung größtenteils bereits abgebaut wurde, wird nur noch der Bestand nachrichtlich übernommen.

2. Satzungstext

Der Satzungstext wird in Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung im Änderungsbereich angepasst. Im Zuge der Änderung werden einige Regelungen überarbeitet bzw. entfallen. Der Vollzug des Bebauungsplanes soll vereinfacht werden. Deshalb wird der Satzungstext für den Änderungsbereich insgesamt neu gefasst.

Begründung der Änderungen im Satzungstext:

§ 1 – Art der baulichen Nutzung

Bisher waren Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Auf diese Einschränkung wird verzichtet. Gegen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis zur Grenze der Großflächigkeit (Verkaufsfläche bis 800 m²) bestehen keine Bedenken.

Bei der Betriebsleiterwohnung wird auf das Verbot der Teilung des Grundstücks zur Abtrennung des Wohnteils verzichtet. Maßgeblich ist, dass die Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, unabhängig davon, ob das Wohngebäude auf einem eigenen Grundstück steht.

In diesem Zug wird die allgemeine Zulässigkeit von sog. Betriebsleiterwohnungen auf eine Wohnung reduziert. Sollte bei einem Gewerbebetrieb eine zusätzliche Wohnung erforderlich sein, kann diese ausnahmsweise (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden. Das selbe gilt, wenn die Baumasse der Betriebsleiterwohnung ein Drittel der insgesamt erstellten Baumasse überschreitet.

Auf die Regelung, dass Gewerbebetriebe die als wesentlichen Betrieb den Transport und Umschlag von Gütern – verbunden mit erheblichem Fahrverkehr zur Nachtzeit – haben, unzulässig sind, wird verzichtet. Einschränkungen für solche Betriebe ergeben sich aus den festgesetzten Immissionswerten (§ 4 der Satzung).

Die Regelung des § 1 Nr. 1.4 entfällt. Die Frage einer ausreichenden Wasserversorgung ist im Rahmen der gesicherten Erschließung zu klären. Der Änderungsbereich reicht nicht bis an das Ufer der Gennach, sondern nur bis zum Urbansweg. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Gennach durch sich ansiedelnde Betriebe ist nicht zu erwarten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ (Grundflächenzahl) im Gewerbegebiet und Mischgebiet wird erhöht. Die Hauptgebäude können mehr Fläche einnehmen. Im Gegenzug entfällt die bisherige Regelung der Nr. 3, so dass die Standardregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO gilt. Bzgl. des Versiegelungsgrades ergibt sich nur im Mischgebiet eine Erhöhung. Im Gewerbegebiet ergibt sich keine Änderung, da die max. zulässig GRZ 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO) beträgt und diese auch mit der bisherigen Regelung erreicht werden konnte. Die Erhöhung der GRZ ist ein Beitrag zur Nachverdichtung.

Auch die GFZ (Geschossflächenzahl) wird erhöht. Die Erhöhung erfolgt abgestimmt auf die neue GRZ und die Erhöhung auf drei Vollgeschosse im Gewerbegebiet. Es sollen im Gewerbe- und im Mischgebiet jeweils gleich große Vollgeschosse zugelassen werden. Die Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt über die zulässige Wandhöhe.

Bei der bisherigen Wandhöhenfestsetzung handelt es sich um eine Sollbestimmung. Bebauungsplanfestsetzungen müssen in Hinblick auf die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung eindeutig sein.

Unterer Bezugspunkt war bisher der Erdgeschossfußboden. Dessen maximale Höhenlage war über § 9 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung begrenzt. Da der Bereich der FINr. 389, 389/1 und 389/2 von drei Straßen umgeben ist und das Gelände tiefer als die Straßen liegt, wird die Höhenfestsetzung angepasst.

Die maximale Wandhöhe erhöht sich im Gewerbegebiet etwas, wobei berücksichtigt ist, dass das natürliche Gelände tiefer liegt als das Straßenniveau. Bei der Wandhöhe von 8,50 m im Gewerbegebiet ist die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei berücksichtigt. Im Mischgebiet ergibt sich nahezu keine Änderung.

Mit der geänderten Festsetzung zur max. zulässigen Wandhöhe bietet sich die Möglichkeit den natürlichen Geländeverlauf zu berücksichtigen, was ggf. größere Geländevertiefungen entbehrlich macht.

§ 3 Mindestgrundstücksgröße

Nur im Gewerbegebiet ist es angebracht eine Mindestgrundstücksgröße zu definieren.

§ 4 Immissionen

Die bisherigen Festsetzungen werden übernommen. Die Lage der Schutzzone wird an die neue Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet angepasst.

Auf die zwingende Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens mit dem Bauantrag wird verzichtet. Durch die stattdessen vorzulegende Betriebsbeschreibung kann bereits ein Überblick gewonnen werden, ob es Schwierigkeiten mit der Einhaltung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel geben könnte. Der Immissionsschutzbehörde wird die Möglichkeit eingeräumt, ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten zu fordern, sollten Bedenken bestehen.

§ 5 Äußere Gestaltung

Die bisherige Regelung wird weitgehend übernommen. Lediglich bei Pultdächern wird die max. zulässige Dachneigung auf 16° begrenzt. Diese Begrenzung orientiert sich an den bestehenden gewerblichen Gebäuden außerhalb des Änderungsbereiches.

§ 6 Einfriedungen

Die Regelung wird vereinfacht. Da am äußeren Änderungsbereich jeweils ein 5 m breite Ortsrandeingrünung vorgeschrieben ist, wird auf die Festsetzung bzgl. der Hinterpflanzung verzichtet. Im inneren Bereich der Bauflächen ist eine Hinterpflanzung der Einfriedung nicht zwingend notwendig.

§ 7 Private Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten

Die Regelung wird vereinfacht. Großflächige PkW-Stellplätze über 150 m² - entspricht ca. 12 PkW-Stellplätzen – sind durch entsprechende Anpflanzungen zu untergliedern. Damit sollen monotone Flächen aufgelockert werden.

§ 8 Höhenlage der Gebäude, Geländeoberfläche

Bei der Festsetzung wird berücksichtigt, dass der Bereich der Grundstücke FINr. 389, 389/1 und 389/2 von drei Straßen umgeben ist. Die Straßen weisen eine unterschiedliche Höhenlage auf. Deshalb wird der Bezugspunkt auf die Straße bezogen, zu der die Hauptzufahrt angelegt wird. Da versetzte Geschosse möglich sind und die Definition des Erdgeschosses evtl. schwierig sein könnte, wird auf den Fußboden des ersten Vollgeschosses bezug genommen.

§ 9 Grünordnungsmaßnahmen

Die Regelung ist auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung abgestimmt. Im Geltungsbereich der Änderung sind vor allem im Bereich der Orts- und Straßenrandeingrünung Anpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzdichte wird reduziert. Das Gewerbegebiet soll im Randbereich zwar eingegrünt werden, aber der Blick zu den Betrieben soll möglich sein. Um die Nutzung der Sonnenenergie nicht zu erschweren, wird ein Wahlrecht bei der Pflanzung der Bäume eingeräumt. Statt eines Baumes 1. Ordnung können alternativ zwei Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden.

§ 10 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sollen die ansässigen Betriebe in erster Linie Werbung für sich machen oder Hinweise auf die Betriebsstätte geben können. Werbeanlagen, die keinen unmittelbaren Bezug auf den ansässigen Gewerbebetrieb haben, sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass auf die B12 wirkende Werbeanlage auf Grundstück FINr. 396/2 nicht zulässig sind.

Gemeinde Jengen, 21. SEP. 2010


Hauck
1. Bürgermeister

