

Landkreis Göppingen
Gemeinde Hattenhofen
Gemarkung Hattenhofen

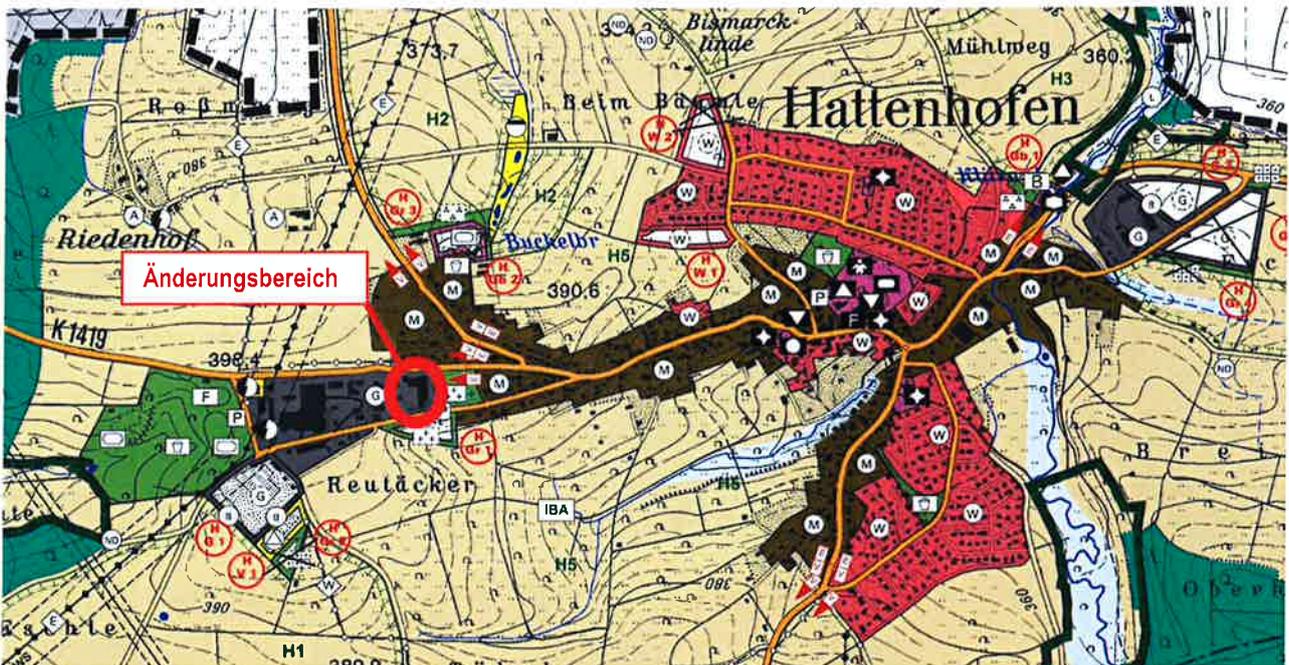
Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 3. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friedhofstraße I“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 des GVV Raum Bad Boll (unmaßstäblich)

gefertigt:

Nürtingen, 15.03.2019/05.07.2019

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Hattenhofen, 16/10/2019

Jochen Reutter
Bürgermeister



Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX +50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

1. Erfordernis der Planung

Die Fa. Hagmann im Gewerbegebiet Friedhofstraße in Hattenhofen hat konkreten Erweiterungsbedarf. Das bisherige überdachte aber teilweise offene Stahllager im nord-westlichen Grundstücksbereich soll zur Erweiterung der Produktion in ein Produktionsgebäude umgebaut werden. Die bestehende Halle soll im nördlichen Bereich um eine Lagerhalle erweitert werden.

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“ weist im Bereich der Erweiterung der Lagerhalle keine überbaubare Grundstücksfläche aus. Die Gemeinde unterstützt die betrieblich notwendigen Erweiterungsabsichten der Firma auf dem bestehenden Betriebsgelände, ohne dass neue Bauflächen ausgewiesen werden müssen. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine bessere Nutzung des Gewerbegrundstücks Friedhofstraße 28 durch eine städtebaulich verträgliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Friedhofstraße und umfasst das Grundstück Friedhofstraße 28. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schlierbacher Straße, K1419
- im Osten durch den Friedhof
- im Süden durch die Friedhofstraße
- im Westen durch die Gewerbegrundstücke Friedhofstraße 32, 34 und 34/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

4. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht betroffen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan (siehe Titelblatt dieser Begründung) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot ist eingehalten.

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 16.10.2003.



zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“ (unmaßstäblich)

Der bestehende Bebauungsplan wird lediglich hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenzen geändert. Für weitere Festsetzungen im vorliegenden Geltungsbereich gilt weiterhin der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 16.10.2003.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch das vorliegende Verfahren zur Erweiterung von Bauflächen im Innenbereich nachgekommen.

§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, die im vorliegenden Fall umgesetzt werden soll.

Gemäß der §13a BauGB können Bebauungspläne für die Nachverdichtung und Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Der Bereich der Planänderung umfasst lediglich ca. 0,7 ha. Die Erweiterung der Baugrenze umfasst eine Fläche von ca. 293m². Der Schwellenwert wird dadurch nicht überschritten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die betriebliche Erweiterung vorgesehen. Die Erweiterung der Baugrenze erfolgt im Bereich, in dem die bisherige Baugrenze des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“ bislang einen Versatz aufweist.

Nach Straßengesetz gilt ein Anbauabstand zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen von 15m. Die bisherige Baugrenze weist einen Abstand von knapp 19m auf. Der bisherige Versatz der Baugrenze reduziert diesen Abstand im Bereich des bestehenden Lagergebäudes auf dem Grundstück und auf dem westlich angrenzenden Grundstück bereits auf 13m. Das Straßenbauamt hat einer Reduzierung des Anbauabstandes der vorliegenden Baugrenzerweiterung auf 13m zum Fahrbahnrand der K1419 zugestimmt. Es entsteht somit eine durchgängige rückwärtige Baugrenze auf dem betreffenden Grundstück.

Eine Erweiterung der Baugrenze Richtung Friedhof erfolgt nicht. Der Abstand der Baugrenze zum Friedhof bleibt unverändert.

Weitere Änderungen sind aufgrund dieser ausschließlichen Zielsetzung nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Für weitergehende Festsetzungen auf dem Grundstück gilt weiterhin der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 16.10.2003.

Die nördlich entlang der K1419 ausgewiesene Verkehrsgrünfläche wird durch die Planung nicht berührt. Das bislang geltende Zufahrtsverbot von der K1419 bleibt unverändert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Planbereich nach dem bestehenden Bebauungsplan mit 0,8 entsprechend der Obergrenze der BauNVO festgesetzt und gilt weiterhin unverändert. Die bestehenden Gebäude beanspruchen einen Wert von ca. 0,45, so dass mit der geplanten Erweiterung die festgesetzte GRZ mit Gebäuden weiterhin deutlich unter-

schritten wird. Darüber hinaus ermöglicht der bisherige Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ von 0,8 mit Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis sämtlicher erforderlicher Stellplätze erfolgt und ein Ausgleich durch Fassaden- bzw. Dachbegrünung erbracht wird. Die Erweiterung der Baugrenze erfolgt auf bereits vollständig versiegelter Fläche, bestehend aus Hof- und Stellplatzflächen, so dass keine Mehrversiegelung in Bezug auf den zulässigen Wert von 0,9 erfolgt. Für bestehende Nebenanlagen gilt, sofern eine Überschreitung bereits vorliegen sollte der Bestandsschutz

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf Erschließung, Ver- und Entsorgung, sowie Bodenordnung. Der Planbereich ist vollständig erschlossen. Insbesondere sind keine Veränderungen an der K1419 vorgesehen.

Kosten

Für die Gemeinde ergibt sich eine Kostenbelastung durch die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Betrachtung der Umweltbelange

Der Planbereich ist bereits vollständig überplant und vollständig bebaut. Die Baugrenzen werden um ca. 293 m² erweitert. Die Erweiterung erfolgt im Bereich bereits bestehender vollständig befestigter und versiegelter Flächen. Für die zulässige Höhenentwicklung im Bereich der Baugrenzerweiterung ist die Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friedhofstraße I – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 16.10.2003 maßgeblich. Durch die geplante Erweiterung der Baugrenzen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange erkennbar.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).



Orthophoto (unmaßstäblich)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche nicht erwartet, da die Erweiterung auf bereits vollständig versiegelter Hof- und Stellplatzfläche erfolgt.

Das südlich der Friedhofstraße angrenzende Vogelschutzgebiet wird durch die Baugrenzerweiterung nicht berührt.