

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gem § 9 BauGB**

zum

**Bebauungsplan
„Auf dem Ösch“ - 6. Änderung**

22. Dezember 2014

ERNST+CO 
BERATENDE INGENIEURE GMBH

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@ernst-co.de

INHALT

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Plangebiet

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Anbindung

3. Planerische Ausgangssituation

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4. Wesentliche Planinhalte

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
 - 4.2.1 Gebietsabstufung
 - 4.2.2 Erschießung
 - 4.2.3 Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Grenzen des Geltungsbereichs
- 5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkung der Planung

6.2 Verkehrliche Situation

6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

6.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

6.5 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

7. Statistische Daten / Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Mit der Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Ösch“ folgt die Gemeinde Niedereschach einer konkreten Bedarfsanmeldung eines bereits im Plangebiet angesiedelten Betriebes, der eine Produktionsumstellung in seinen bereits vorhandenen Gebäudekomplexen beabsichtigt. Die daraus resultierenden gewerblichen Nutzungen sind nun nicht mehr durch die in diesem Bereich festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung planungsrechtlich abgesichert ist.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Überführung von Teilflächen des Plangebietes, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Ösch“ – 5. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind, in eine gewerbliche Nutzung. Dadurch kann nicht nur die o.g. Betriebs- und Produktionsumstellung ermöglicht werden, sondern der Firmenstandort dauerhaft erhalten werden, was letztendlich eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Niedereschach nachhaltig sichert.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist im Vorfeld mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar besprochen worden, welches erstinstanzlich keine gravierenden Verfahrensproblematiken erkennt.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortstrand von Niedereschach unmittelbar nördlich eines größeren Gewerbegebietskomplexes, der die Bebauung nach Süden hin abschließt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Plangebietsfläche von ca. 2,7 ha.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt nordseitig an die vorhandene Erschließungsstraße „Lohnweg“ an, von wo sich in Richtung Norden ein reines Wohngebiet entwickelt. Im Westen grenzt unmittelbar die vorhandene Ortsdurchfahrt „Dauchinger Straße“ (L423) an. Östlich davon befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Südlich und östlich schließen sich gewerblich genutzte Plangebiete an.

Derzeit ist der überwiegende Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, kleinere Planflächen im Südosten sind bereits als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

2.3 Anbindung / Zufahrt

Siehe 2.2.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Planfläche befinden zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in privatem Eigentum.

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen.

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Schutzgebiete und ökologische Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele / Leitgedanken

Im Wesentlichen soll durch die Bebauungsplanänderung der Standort einer bereits angesiedelten Firma dauerhaft gesichert werden. Dies führt letztendlich zum Erhalt von Arbeitsplätzen in Niedereschach.

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Gebietsabstufung

Die bereits vorhandene Nutzungsabstufung zu den angrenzenden Wohngebieten bleibt erhalten. Die Umwandlung von GEE in GE-Flächen befindet sich von Planmitte hin zur südlichen Gebietsgrenze. Von hier schließen sich bereits erschlossen, gewerblich genutzte Plangebiete an.

4.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt direkt aus der OD „Dauchinger Straße“ und ist bereits durch die bestehende Erschließungsstraße „Auf dem Zimmermann“ gesichert.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Ist durch vorhandene Kanal- und Leitungstrassen bereits vorhanden.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes soll die beabsichtigte Produktionsumstellung einer existierenden Firma ermöglicht werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Ist so bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Wird nicht geändert.

Gebäudehöhen

Wird nicht geändert

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Es soll ein hohes Maß an Flexibilität, auch für die bereits vorhandene Bebauung, ermöglicht werden.

5.4 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat am 15.09.2014 festgelegt.

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Ergibt sich im Wesentlichen aus der notwendigen Gebietsabstufung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Es ergeben sich aufgrund der Planung keine Auswirkungen auf die vorhandene Gebäudestruktur und deren architektonischer Gestaltung.

6.2 Verkehrliche Situation

Infolge der Planung ist in allen angrenzenden Straßenbereichen keine nennenswerten Erhöhung der Verkehrsbelastung zu erwarten.

6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen (Lärmentwicklung)

Aufgrund der festgesetzten Gebietsabstufung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmentwicklung auf angrenzende Gebiete zu erwarten. Darüber hinaus ist deren Schutzanspruch, hinsichtlich der jeweiligen Nutzungsart, gewahrt.

6.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Durch das geplante Baugebiet wird die natürliche Erholungsfunktion nicht beeinflusst.

6.5 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft vorhanden.

6.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Keine.

7. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Gewerbegebiet (GE)	1.12 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	1.38 ha
Verkehrsflächen und Wege	<u>0.16 ha</u>

Gesamt **2.66 ha**

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Niedereschach, den

Martin Ragg
Bürgermeister