

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Schlierbach hat im Jahr 2010 das Gewerbegebiet „Beim Schopf“ am östlichen Ortsrand von Schlierbach erschlossen und mit Gewerbebetrieben aufgesiedelt. Die Grundstücke unmittelbar an die B 297 angrenzend wurden dabei an die Firma Elero veräußert. Diese hat in einem ersten Bauabschnitt Produktionsanlagen mit Lagerflächen und ein Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück errichtet.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Betriebes sollen nun die Produktionsanlagen sowie insbesondere die Lagerflächen erweitert werden. Zu diesem Zweck soll östlich an die bestehende Produktionshalle angrenzend im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden ein Hochregallager errichtet werden.

Das geplante Gebäude weist eine Höhe von 20 m auf. Dies steht jedoch im Gegensatz zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, welcher eine maximale Gebäudehöhe von 16,5 m in diesem Bereich vorsieht. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen ist daher eine punktuelle Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Änderung und Erweiterung beim Schopf“ mit Rechtskraft vom 02.10.2009 sowie „Gewerbegebiet Beim Schopf, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 23.09.2016.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes und umfasst ca. 2,6 Hektar. Es wird im Osten durch die freie Ackerflur begrenzt. Die nördliche Abgrenzung wird durch die B 297 und westliche Abgrenzung durch die Maybachstraße gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Durch die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Auswirkungen der Planung

Durch die Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem schmalen Teilbereich des Gebietes mit Anpassung der Bezugshöhe kann ein Baukörper entstehen, welcher die sonst im Gebiet zulässigen Höhen deutlich sichtbar übersteigt. Durch die Einbettung des geplanten Hochregallagers innerhalb eines bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden Gebäudebestandes sind die unmittelbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch eher gering, da das Gebäude sich nur in einem schmalen Teilbereich in der Höhe abhebt.

Darüber hinaus gibt der bestehende Bebauungsplan vor, dass mind. 35% der jeweiligen Dachflächen zu begrünen sind. Da im Bereich des Hochregallagers eine solche Dachbegrünung aus bautechnischer Sicht nur schwer umzusetzen ist, wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass die entfallende Dachbegrünung auf anderen Gebäudeteilen ausgeglichen werden kann. Somit soll der Flächenanteil mit Dachbegrünung insgesamt erhalten bleiben.

6 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 26.620 m² (ca. 2,6 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18