

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Lohäcker, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lohäcker, 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der nördliche Ortsrand von Beimerstetten ist überwiegend gewerblich geprägt und wurde mit der Erschließung des Gewerbegebietes Filde als Gewerbestandort weiter ausgebaut. Mit der Erschließung dieses Gewerbegebietes wurden gleichzeitig die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe ausgeschöpft.

Am westlichen Ende der Einsteinstraße befindet sich ein kleineres, bereits in die Jahre gekommenes Areal welches sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Lohäcker“ aus dem Jahr 1982 befindet. Dieser umfasst neben Gewerbeflächen im Norden auch das Wohngebiet rund um den Eiselaer Weg.

Der bestehende Bebauungsplan setzt die betreffenden Flächen zwar als Gewerbegebiet fest, da jedoch keine weiteren Einschränkungen vorgenommen wurden sind folglich alle von der maßgebenden BauNVO 1968 in einem Gewerbegebiet grundsätzlich vorgesehenen Nutzungen zulässig. Lediglich Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet sind bislang ausgeschlossen.

Da die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde ausgeschöpft sind, ist es Ziel der Gemeinde Beimerstetten die vorhandenen Gewerbeflächen vorausschauend weiter zu entwickeln und diese als Flächen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu sichern. Dies soll über eine Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gebiet erfolgen.

Dabei sollen solche Nutzungen, die im Gewerbegebiet zugelassen werden können, jedoch nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen, ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Lohäcker“ aus dem Jahr 1982. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes. Es wird im Westen durch die Bahnlinie Stuttgart – Ulm begrenzt. Im Süden grenzt das Wohngebiet rund um den Eiselaer Weg an das Plangebiet, die nördliche Abgrenzung wird durch die freie Flur gebildet. Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Kreuzung der Einsteinstraße und des Fildeweg.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke Nr. 976/42, 2264/2, 2264/4, 2264/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 976/41 und 2251.

4 Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

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, dass die

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB wird ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bleibt bestehen. Es soll nun jedoch eine den Zielen der Gemeinde entsprechende Änderung dahingehend erfolgen, dass die allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die nicht zulässigen Nutzungen differenziert festgelegt werden.

Allgemein in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen, welche jedoch keine unmittelbare gewerbliche Nutzungen darstellen sollen ausgeschlossen werden. Dadurch soll sowohl der Charakter des Gebietes als Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk gesichert werden und gleichzeitig die Flächen für Betriebe, welche ein Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde zur Verfügung stellen, langfristig gesichert werden. Im Gebiet sind heute bereits Lagerflächen vorhanden. Um diese, im Einklang mit den Zielen der Gemeinde, nicht ausufern zu lassen werden diese in ihrer zulässigen Größe beschränkt. Maßgebend dafür soll die Grundstücksfläche sein.

Darüber hinaus sollen weitere Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten oder Werbeanlagen für Fremdwerbung als nicht zulässig ausgeschlossen werden, da diese dem Charakter des Gebietes widersprechen und zu Nutzungskonflikten führen können.

Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente werden mit Verweis auf die bestehenden Versorgungsstandorte in der Gemeinde ebenfalls ausgeschlossen. Solche Sortimente, welche keine Zentrenrelevanz entfalten sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können.

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