

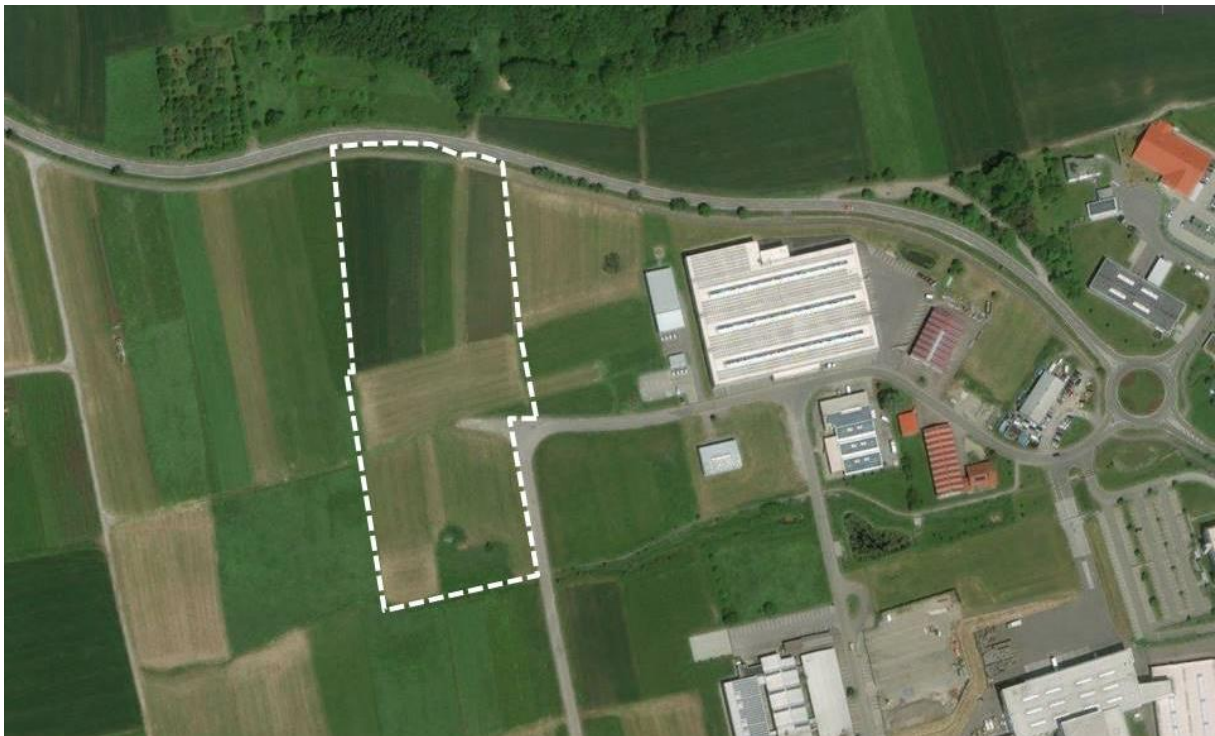
Zollernalbkreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Dornbrunnen IV 1. Änderung" in Rosenfeld – Entwurf

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung



Stand: 22.02.2018

Planung:

GAUSS
Ingenieurtechnik 
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0

menz umweltplanung
Magazinplatz 1
72072 Tübingen
Telefon 07071 / 440235

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Dornbrunnen IV“ in Rosenfeld ist am 13.12.2007 als Satzung beschlossen worden.

Anlass der ersten Änderung des Bebauungsplans „Dornbrunnen IV“ ist die Umsiedlung der Firma Flexco Europe GmbH, welche beabsichtigt, ihren Betrieb auszubauen.

Zur Entwicklung dieses Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze in der Stadt Rosenfeld hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Nach derzeitiger Sachlage sind folgende Änderungen beabsichtigt:

- Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufhebung der im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (Straße mit Wendeanlage)

Die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich derart, dass im Westen das Baufenster ergänzt wird und die ehemals durch die von Ost nach West verlaufende geplante Straße im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan getrennten Baugrenzen zusammengeführt werden.

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird nur auf diejenigen Themen eingegangen, die für diese Änderung relevant sind. Für weitergehende Inhalte, kann auf den Inhalt des Ursprungs-Bebauungsplanes zurückgegriffen werden.

1.1 Verfahren

Der § 13 des Baugesetzbuches bietet die Möglichkeit, zur Überarbeitung des Bestandes (Bebauungsplan „Dornbrunnen IV“) im Vereinfachten Verfahren einen Bebauungsplan aufzustellen. Die unter § 13 (1) aufgeführten Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch liegen vor.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Dornbrunnen IV“ besteht bereits ein Bebauungsplan, welcher, im Februar 2008 genehmigt, durch das Landratsamt Zollernalbkreis Rechtsgültigkeit erlangt hat.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Nachdem die Firma Flexco Europe GmbH konkrete Erweiterungsplanungen mit hohem Flächenbedarf hat, welche im Konflikt zu den im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen stehen, ist der Bebauungsplan der künftigen baulichen Nutzung anzupassen.

Die bestehende Grundkonzeption des Gewerbegebietes bleibt erhalten.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Der Flächenbedarf der Firma Flexco Europe GmbH wurde mit der Stadt Rosenfeld erörtert und abgestimmt. Ergebnis war, dass die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Verkehrsflächen (Erweiterung Max-Eyth-Straße mit Wendeanlage) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbefläche im Geltungsbereich bleibt als solche bestehen, allerdings ändern sich die Festsetzungen im Bezug auf den Einzelhandel. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und somit dem Anpassungsgebot nach §1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen sind. Damit ist gewährleistet, dass es zu keiner Bildung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß PS 2.4.3.2. Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 kommen kann. Zudem ist damit der zentrenrelevante Einzelhandel der Stadt Rosenfeld geschützt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.
Die Grundflächenzahl wird nicht geändert.
Die Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden den geänderten Rahmenbedingungen angepasst und neu zugeschnitten. Es entsteht somit eine große, zusammenhängende, überbaubare Grundstücksfläche.

4.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Bis auf das festgesetzte Leitungsrecht sind im Geltungsbereich keine Flächen für Versorgungsanlagen vorhanden.

4.6 Dachflächenentwässerung

Zur Entlastung des Kanalnetzes, sowie zur Entlastung des Dornbrunnengrabens welcher bereits an seiner Belastungsgrenze angekommen ist, sowie um eine Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen wurde im Bebauungsplan „Dornbrunnen IV 1. Änderung festgesetzt, dass pro Gebäude (Dachfläche) eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen ist.

4.7 Fläche mit Pflanzgeboten

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden den geänderten Rahmenbedingungen angepasst und neu zugeschnitten. Damit ist die Ortsrandeingrünung sowie die Eingrünung der baulichen Anlagen, wie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesen, weiterhin gewährleistet.

5.0 Umweltbelange

Eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wurde vom Büro Menz Umweltplanung aus Tübingen erstellt.