

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbepark“ I., II., V. Abschnitt, 5. Änderung“

1. Historie

Der der Änderung zugrunde liegende Bebauungsplan „Gewerbepark“ I., II., V. Abschnitt, 4. Änderung“, wurde als Planänderung am 19.08.1999 rechtskräftig.

Mit der am 19.08.1999 in Kraft getretenen Planänderung wurden folgende Bebauungspläne geändert:

- Gewerbepark I. Abschnitt, 2. Änderung, II. Abschnitt, 1. Änderung, in Kraft getreten am 26.03.1998
- Gewerbepark V. Abschnitt, in Kraft getreten am 05.09.1996

Mit der vorliegenden Planung soll der Bebauungsplan erneut geändert werden. Die erneute Änderung erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan „Gewerbepark“ I., II., V. Abschnitt, 5. Änderung“

2. Planbereich

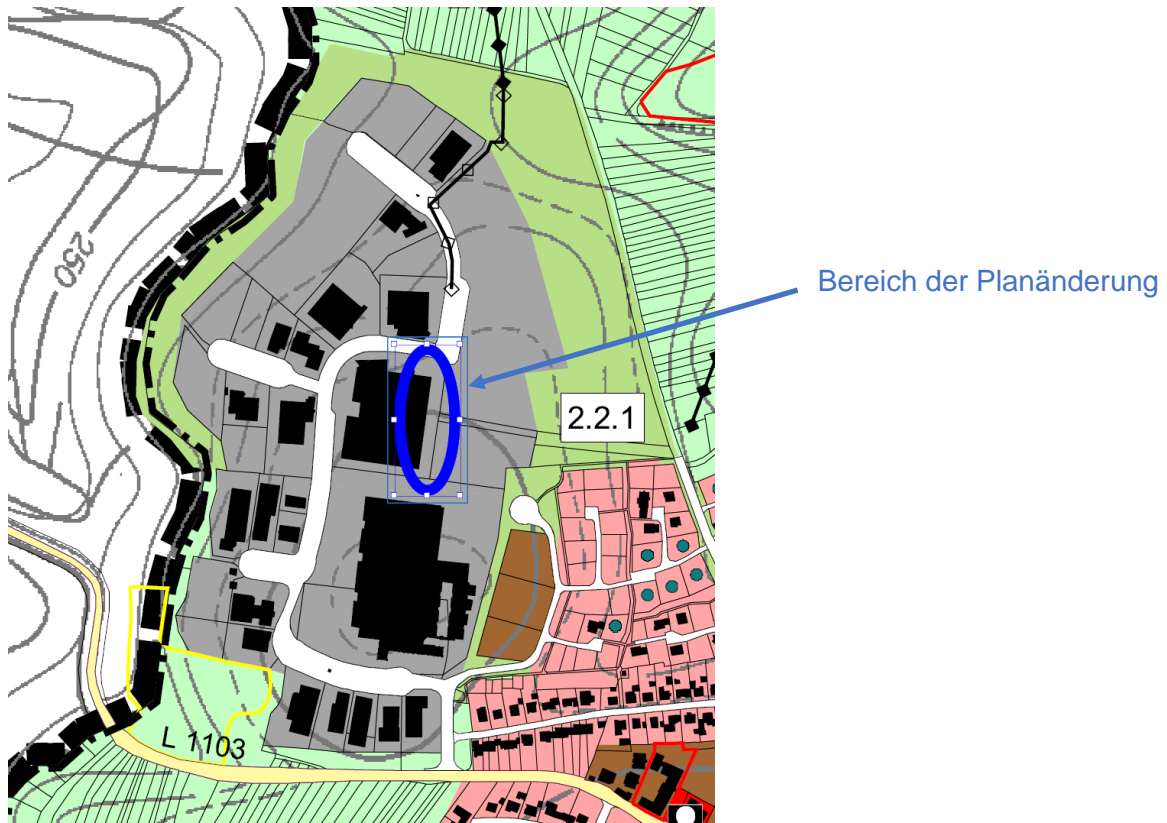
Der Bereich der Planänderung umfasst den östlichen Bereich des Flst. 814/10, Ferdinand-von-Steinbeis-Ring 40, welcher bereits vollständig im Planbereich des zu ändernden Bebauungsplans lag. Für den Planbereich ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit etlichen Reglementierungen festgesetzt. Der Planbereich des Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht erweitert. An der Art der baulichen Nutzung wird nichts geändert.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche des Gewerbe Parks Sternenfels festgesetzt. Östlich des Planbereichs sieht der Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet vor.

Der Bereich der Planänderung des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 0,16 ha. Als Grundflächenzahl ist für den Planbereich 0,6 festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a des BauGB geändert werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung umfasst im Plangebiet weniger als 20.000 m².

Abb: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3. Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Planänderung soll dem im Ferdinand-von-Steinbeis-Ring 40 gelegenen Gewerbebetrieb ermöglicht werden, im Bereich zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und dem seitherigen Firmengebäude, geringfügige bauliche Erweiterungen durchzuführen. Mit der Planänderung wird die Baugrenze bis an die östliche Grundstücksgrenze gelegt.

Unter anderem soll ein im Planbereich als Interimsbau errichteter Bau dauerhaft bestehen bleiben. Es bedarf einer Baugenehmigung. Hierfür bedarf es der Anpassung des Bebauungsplans als Voraussetzung.

Der Bebauungsplan greift nicht in das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung ein. Abstandsflächen müssen entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung eingehalten werden.

Die Gemeinde Sternenfels wird bei Bedarf den Planbereich der gewerblichen Bebauung, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, künftig weiter nach Osten entwickeln. Bei einer späteren Erweiterung müssten die Baugrenzen zwischen dem alten und dem neuen Bebauungsplan ohnehin zusammengefügt werden. Dieses Zusammenfügen bzw. Verbinden der beiden Planungen kann durch die Bebauungsplanänderung bei einer späteren Gewerbegebietserweiterung entfallen.

4. Planänderung

Mit der Planänderung wird die Baugrenze bis an die östliche Grundstücksgrenze gelegt. Im Bereich zwischen der seitherigen Baugrenze und der Grundstücksgrenze können weitere bauliche Anlagen entstehen.

In das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung wird nicht eingegriffen.

Änderungen der textlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden von der Änderung nicht berührt.

6. Eingriffe in Umweltbelange und Natur, Ausgleichsmaßnahmen

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen neuen Eingriffen in Umwelt- und Naturpotentiale, die über die seither schon zulässige Inanspruchnahme durch den Bebauungsplan als Gewerbefläche hinausgehen. In der für gewerbliche Zwecke nutzbaren Fläche dürfen künftig lediglich zusätzlich auch Gebäude errichtet werden.

7. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a des BauGB. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Die Grundzüge der seitherigen Planung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Aufgestellt: Niefern, den 04.11.2024
Ingenieurbüro Harald Bohner
Mühlstraße 1
75223 Niefern-Öschelbronn

Harald Bohner, Stadtplaner