

Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg"

(Teil-) Bebauungsplan Nr. 5
"Südlich der Landebahn"
1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 18.04.2017;

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 5 "Südlich der Landebahn"). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Die Änderungen des Bebauungsplans sind aufgrund der verkehrlichen Notwendigkeit zur Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit einer Verlängerung der in Ost-West Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sowie der Erforderlichkeit zur Festsetzung der Grundflächenzahl für eine einheitliche Berechnung der Erschließungsbeiträge erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Südlich der Landebahn" ist im "Städtebaulichen Rahmenplan" für eine langfristige Gewerbeentwicklung ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Landebahn" in der Fassung vom 13.05.2013, beschlossen als Satzung am 12.06.2013. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung.

Um eine langfristige Gewerbeentwicklung bzw. Gewerbeansiedlung im Gebiet zu gewährleisten, werden die geringfügigen Ergänzungen und Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen, die jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Grundzüge der bestehenden Planung haben. Der rechtskräftige (Teil-) Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Landebahn" behält in den nicht geänderten Festsetzungen weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

2. Plankonzeption

Im Plangebiet entsteht mit der 1. Änderung durch die Weiterführung der Erschließungsstraße nach Osten eine zusätzliche Gewerbefläche. Durch diese Fortführung erfolgt somit eine Neuaufteilung der Flächen im östlichen Teilbereich. Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits dargestellte abzweigende Straße, werden nunmehr drei Baufenster gebildet. Für die neu entstandene Fläche gelten dieselben planungsrechtlichen Festsetzungen, wie für die bereits vorhandenen Flächen. Die abzweigende Straße bindet im Süden an das bestehende Straßennetz des Fliegerhorstes an bzw. zweigt dort nach Osten ab und wird künftig zur Erschließung der Flächen des Teil-Bebauungsplans Nr. 6 beitragen. Über die Theodor-Heuss-Straße ist eine direkte Anbindung der Gewerbeflächen des Geltungsbereichs an die bestehende Südtangente gegeben.

3. Verfahren

Die 1. Änderung des (Teil-) Bebauungsplanes Fliegerhorst Leipheim Nr. 5 "Südlich der Landebahn" wird über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Planänderung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung bzw. Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht notwendig.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 1. Änderung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan als beschränktes Gewerbegebiet (GEB) gemäß § 8 BauNVO übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Baumassenzahl (BMZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstgrenzen bestimmt.

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Wert von 1,4. Dabei sind nur die real errichteten Geschosse, ohne Berücksichtigung der Geschosshöhe im Bereich der Produktionsanlagen und Lagerbereiche anzusetzen. Diese ergänzende Festsetzung ist zur einheitlichen Bemessung der Erschließungsbeiträge erforderlich.

4.3 Verkehrserschließung

Die vorhandene in Ost-West Richtung verlaufende Erschließungsstraße wird in der Bebauungsplanänderung bis an die östliche Gebietsgrenze verlängert. Die Verlängerung der Straße ist aufgrund der verkehrlichen Notwendigkeit zur Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen erforderlich und ermöglicht eine Erschließung der Flächen des vorgesehenen Teil-Bebauungsplans Nr. 6 östlich angrenzend an den Geltungsbereich des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung.

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Für die 1. Änderung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.5 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige (Teil-) Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Landebahn" vom 12.06.2013 behält in den nicht geänderten Festsetzungen weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

5.0 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca.	8.407 m ²	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet (GEb)	ca.	5.338 m ²	(63,5 %)
Straßenverkehrsflächen	ca.	2.448 m ²	(29,1 %)
Verkehrsrün	ca.	621 m ²	(7,4 %)

5.2 Kostenangaben

Dem Zweckverband entstehen die Kosten für die 1. Änderung des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 5 "Südlich der Landebahn".