

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen, 1. Änderung“

Gemeinde Oberstadion Gemarkung Oberstadion,

Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen“ ist seit dem 26.11.1993 rechtskräftig.

Im Jahr 1997 wurde vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis auf dem Flurstück 290/7, unter der Bedingung im Bebauungsplan die Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet zu ändern, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Fitnessstudio genehmigt.

Am 03.03.1997 wurde von der Gemeinde bereits ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wurde jedoch nie weitergeführt.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat hierzu im September 2016 noch einmal klargestellt, dass sich aufgrund des Eigentümerwechsels nicht automatisch ergibt, den Bebauungsplan nicht mehr von Gewerbegebiet in Mischgebiet umzuwandeln. Ein bloßer Eigentümerwechsel ändert an der ursprünglichen Genehmigung eines Wohn- und Geschäftshauses in einem Gewerbegebiet nichts.

Mögliche Konsequenzen für die Gebäudeeigentümer könnten sein, dass dies langfristig zu Nutzungsuntersagungen im Bereich des Wohnens im Gewerbegebiet zur Folge haben könnte.

Die Asylbewerberunterkunft ist davon allerdings nicht betroffen, da aufgrund der aktuellen Gesetzeslage, eine solche Unterbringung als Anlage für soziale Zwecke in einem Gewerbegebiet befristet zulässig ist.

Um dieser Forderung aus dem Jahr 1997/2016 nachzukommen, unabhängig davon, dass heute durch einen Eigentümerwechsel die Nutzung als Fitnessstudio obsolet ist, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert.

Im Zuge der Überplanung des Gebiets soll auf Flurstück 290/11 ebenfalls ein Mischgebiet anstatt Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

2. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die an die bestehende Situation vor Ort angepasst und neu gegliedert werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei Gebrauch gemacht.

3. Umweltverträglichkeit

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Ebenfalls sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 (4) Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichti-

gen sind. Daher wird gemäß § 13 (1) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

4. Änderungen der 1. Änderung Art der Nutzung

Änderung der Planzeichnung

In der Planzeichnung wird die Art der Nutzung (in der Nutzungsschablone links oben) von Gewerbegebiet GE in Mischgebiet MI geändert.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung sollen auch im Mischgebiet erhalten bleiben, um die bereits 1993 gewünschte bauliche Gliederung (insbesondere höhere Grundflächenzahl und Flachdach zulässig) innerhalb des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes zu erhalten.

Änderungen der Festsetzungen

Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Es gilt weiterhin der Schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obere Hochen“ vom 04.05.1993, rechtskräftig seit 26.11.1993.

5. Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der nord - östlich von Flst. Nr. 271 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem
Satzungsbeschluss des
Gemeinderats vom 13.02.2017 zugrunde.

Reutlingen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Oberstadion, den 13. 2. 17


Kevin Wiest
Bürgermeister

