
Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“

Örtliche Bauvorschriften „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Kreis Reutlingen

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“ werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur baulichen Erweiterung der Firma Paravan am bestehenden Betriebsstandort in Aichelau gelegt.

Auf dem Flst. Nr. 151 befinden sich heute Mitarbeiterparkplätze der Firma Paravan.

Die bauliche Erweiterung (Errichtung einer Gewerbehalle) soll insbesondere auf dem Flst. Nr. 151 stattfinden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Breite West“, rechtskräftig seit 05.05.2004 mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 31.07.2006, und 2. Änderung, rechtskräftig seit 05.10.2017, weist in diesem Bereich ein Dorfgebiet mit Einfamilienhausgrundstücken aus. Außerdem verläuft planungsrechtlich noch die öffentliche Verkehrsfläche mittig durch das Grundstück welche ursprünglich die Straße „Breite“ mit dem „Kapellenweg“ verbinden sollte.

2. Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 151, 150, 149, 148/1, 148/2 und Teile der Flst. Nr. 152, 148, 148/8 228 und 240. Der Geltungsbereich beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,98 ha.

Das Plangebiet ist über die Straße „Kapellenweg und „Breite“ erschlossen und wird derzeit überwiegend als Wiese und Parkplatz genutzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:

Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der Gebäude und Grundflächenzahl)

Um eine zweckmäßige gewerbliche Bebauung auf dem Flurstück 151 realisieren zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,8, entsprechend dem nach der Baunutzungsverordnung für ein Gewerbegebiet maximal zulässigen Wert, festgesetzt. Die Grundflächenzahl innerhalb des GEE wird damit gegenüber dem übrigen eingeschränkten Gewerbegebiet von 0,6 um 0,2 auf 0,8 erhöht.

Streichung der Höhenlage der baulichen Anlagen

Zukünftig wird die Gebäudehöhe innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung nicht mehr über maximale Frist- und Traufhöhen bezogen auf festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhen gemessen, sondern es werden absolute maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull festgelegt.

Innerhalb des Dorfgebietes, in dem jetzt die gewerbliche Nutzung stattfinden soll, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan maximale Firsthöhen von 10,5 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Die maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen 738,90 m ü. NHN und 740,00 m ü. NHN festgesetzt. Mit der durch die Festsetzung formulierte weitere Überschreitung von 0,5 m, können nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, Gebäudehöhen zwischen 749,90 m ü. NHN. und 751,00 m ü. NHN. entstehen. Der Bebauungsplan definiert die absolute maximale Gebäudehöhen im GEE bei 754,00 m. ü. NHN. und im MD bei 750,30 m ü. NHN. Die Erhöhung um 3,0 m ist technisch erforderlich, um die geplante gewerbliche Nutzung unter zu bringen.

Streichung der nicht überbaubaren Flächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan war geregelt, dass *„die betriebliche Zu- und Abfahrt im GEE darf für Besucher, Lieferanten und Mitarbeiter ausschließlich über die Paravanstraße erfolgen darf. Die Zu- und Ausfahrten im östlichen Bereich zur Straße "Breite" und im westlichen Bereich zur Straße "Kapellenweg" (Flst. 152) dürfen im Ausnahmefall von behindertengerechten Fahrzeugen und von Notfallfahrzeugen (Arzt, Feuerwehr etc.) benutzt werden.“*

Die Erschließung des neuen geplanten Gewerbegebäude ist zukünftig über den Kapellenweg beabsichtigt. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind. Damit kann die ursprüngliche Festsetzung entfallen.

Anpassung der Festsetzung von Pflanzgebotsflächen

In den ursprünglichen Festsetzungstext zu den Pflanzgebotsflächen wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

Geringfügige Abweichungen davon sind zulässig (Baumstandorte). Die Unterbrechung der ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen ist für erforderliche Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt 10 m zulässig.

Eine Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers innerhalb dieser Flächen sind zulässig.

Aufgrund der geplanten Zufahrt zum neuen Gewerbegebäude ist es erforderlich, dass das südliche Pflanzgebot unterbrochen werden darf. Weil die Versickerung des unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss, ist es erforderlich auch den Bereich der Pflanzgebotsflächen in der Entwässerungsplanung mit zu berücksichtigen.

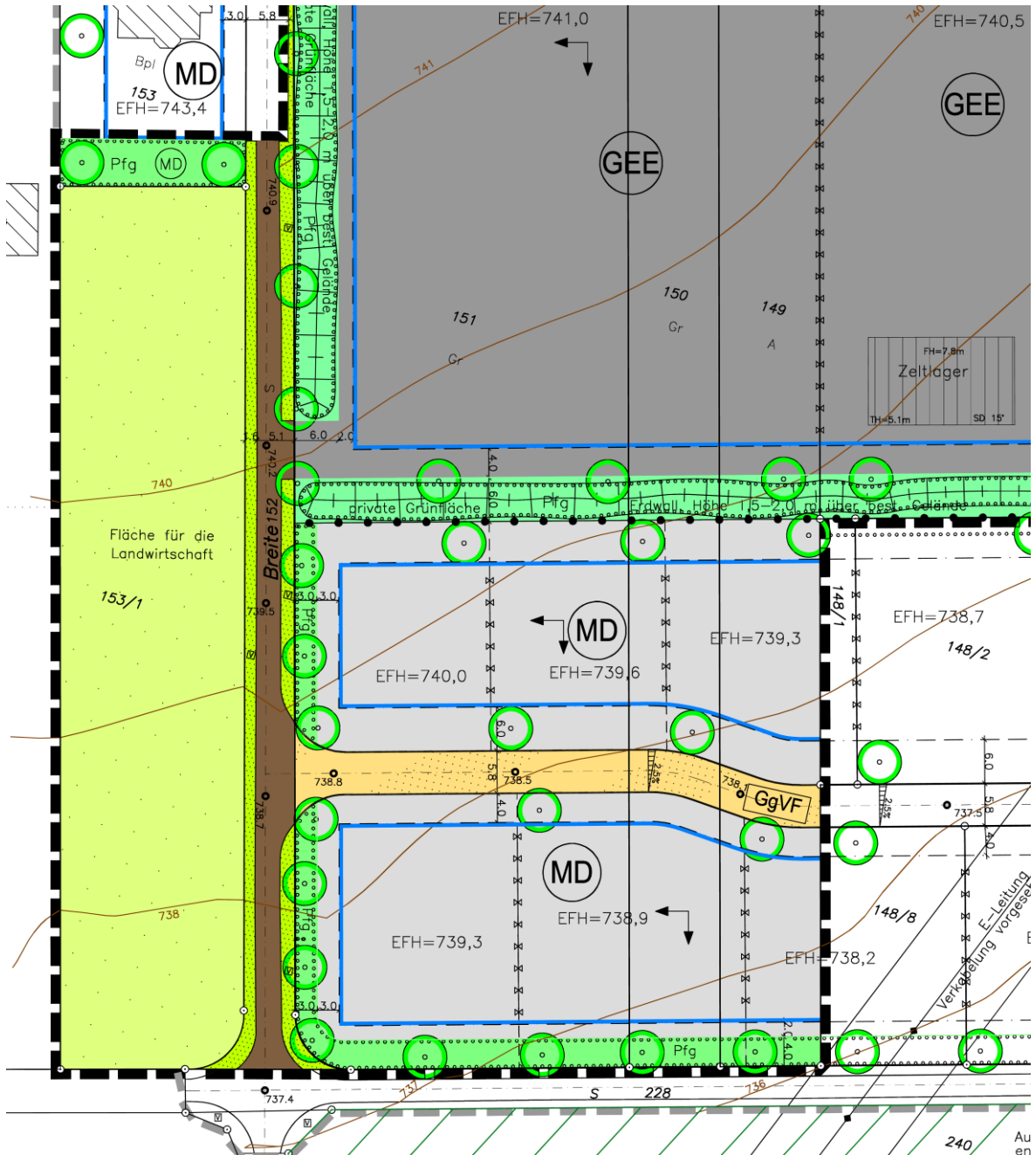
Örtliche Bauvorschriften

Anpassung der Dachform und Dachneigung im GEE

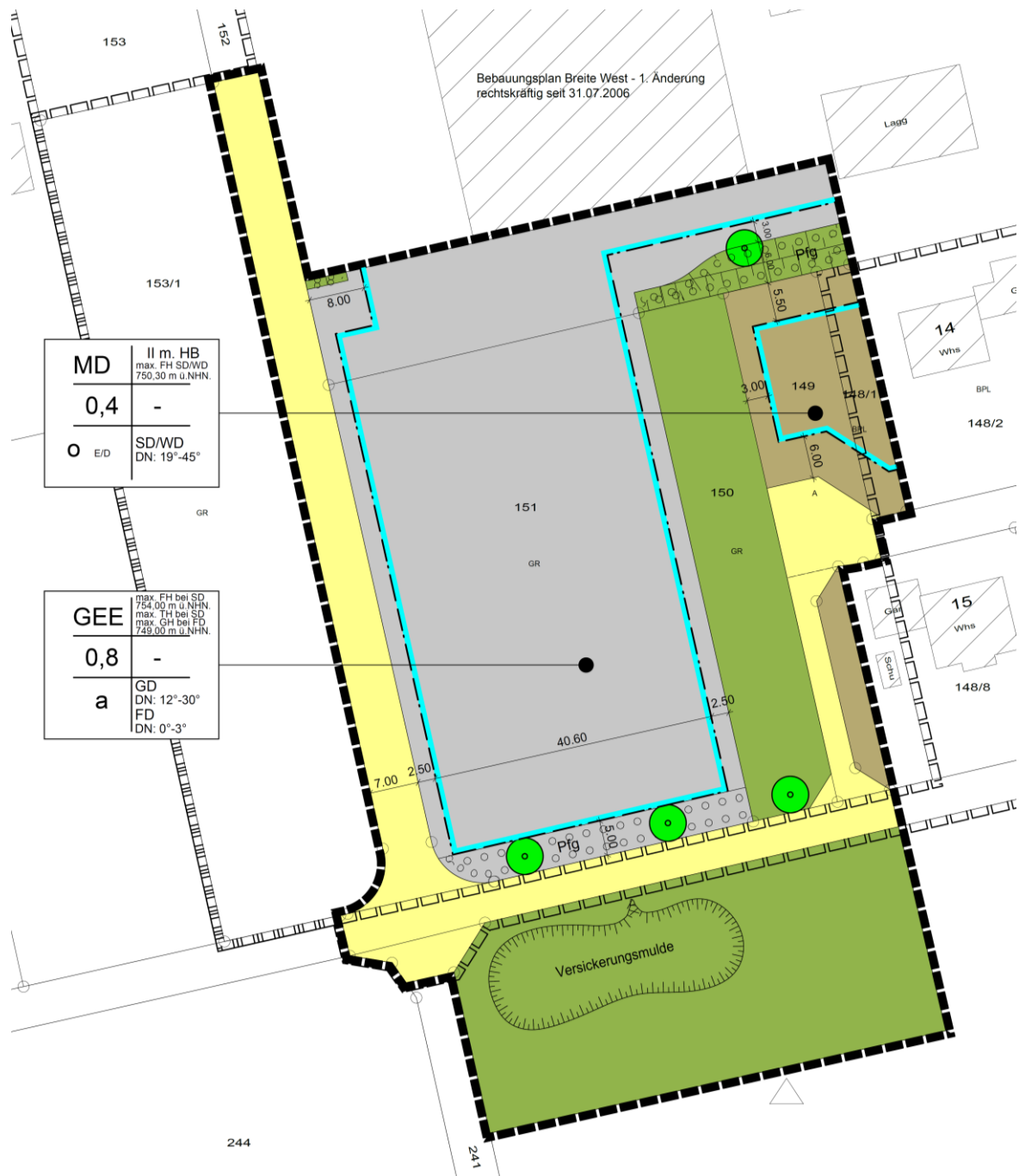
Neben den bisher ausschließlich mit geneigten Dächern zulässigen Gebäuden, sollen innerhalb des GEE auch Flachdachgebäude zulässig sein. Dies ist für gewerblich genutzte Gebäude zweckdienlich.

Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift zum Niederschlagswasser

Aufgrund von Platzmangel die Entwässerung auf dem Flst. Nr. 151 nicht stattfinden kann, findet die Entwässerung des unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers auf dem Flst. Nr. 240, in einer Versickerungsmulde statt. Das Grundstück ist im Besitz des Vorhabenträgers. Die bisherige Formulierung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden vereinfacht und zusammengefasst.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Breite West – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 31.07.2006



Auszug aus dem Bebauungsplanvorentwurf „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“ vom 21.07.2021

4. Immissionsschutz

Im Vorfeld der 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Zulässigkeit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gegenüber der bestehenden Bebauung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung bescheinigt die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm. Aus der Zusammenfassung des Berichts vom 02.06.2021 vom Ingenieurbüro Umweltakustik wird folgendes zitiert:

„- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für Dorfgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.“

- In der vorliegenden Untersuchung wurde entsprechend der Vorgaben der TA Lärm der zukünftige Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens der Betreiber.
- Es treten Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags eingehalten. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb vorgesehen.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- An den Gebäuden Breite 12, 14 und 5, Franz-Arnold-Straße 16 und Kapellenweg2 liegen die Beurteilungspegel durch den Betrieb nicht weniger als 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass die Vorbelastung gemäß dem „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm detaillierter zu betrachten ist. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden im Umfeld der oben genannten Immissionsorte keine weiteren Anlagen im Sinne der TA Lärm vorgefunden, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Betrieb der Fa. Paravan voraussichtlich ausgeschöpft werden können.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.“

5. Umweltverträglichkeit

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ändert sich das grundlegende Ausgleichskonzept nicht. Zwar fallen vereinzelt Pflanzgebotsflächen weg und die Grundflächenzahl wird von 0,6 innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auf 0,8 erhöht, als Kompensation dazu wird eine ca. 1.000 m² große Fläche (Flst. Nr. 150), die im rechtskräftigen Bebauungsplan überbaut hätte werden dürfen, einer Bebauung durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche entzogen.

Die Gemeinde hält es deswegen für nicht erforderlich die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zu überarbeiten.

6. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung liegt der Bebauungsplan „Breite West“, rechtskräftig seit 05.05.2004, der Bebauungsplan „Breite West – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 31.07.2006 und der Bebauungsplan „Breite West – 2. Änderung“, rechtskräftig seit 05.10.2017 zu Grunde. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Vor Beginn der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bauarbeiten stellt fachkundiges Personal sicher, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden.

Reutlingen, den 21.07.2021

Pfronstetten, den 21.07.2021

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister