



**Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet
Zimmern o.R. – Rottweil**

Bebauungsplan

**„Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet,
1. Änderung“**

Aufgestellt wird in Beifügung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ vom 26.01.2012 folgende

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	
2.1	Veranlassung	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Geplante Nutzung	2
2.4	Städtebauliche Gestaltung	3
3.	Erschließung und Bebauung	3
3.1	Verkehrliche Erschließung	3
3.2	Entwässerung	3
3.3	Wasserversorgung	3
3.4	Gasversorgung	3
3.5	Stromversorgung	3
4.	Umweltbericht /Umweltprüfung	4

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich erfasst ca. 12,5 ha im nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hiervon betreffen ca. 8,8 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, die restlichen ca. 3,7 ha betreffen Bau- und Verkehrsflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt ca. 24.003 m².

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Veranlassung

Der rechtskräftige Bebauungsplan bietet in seiner Aufteilung von Verkehrs- und Bauflächen derzeit nur wenig Spielraum für die Ansiedlung von Betrieben mit kleinerem Flächenbedarf. Um der Nachfrage insbesondere aus dem Bereich des Handwerks und des Kleingewerbes gerecht zu werden, ist für einen Teilbereich des Bebauungsplanes eine weitere Feingliederung erforderlich.

Gleichzeitig wird die Änderung des Bebauungsplans zum Anlass genommen, um die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte, wasserrechtlich genehmigte Ausführung der Regenwasserbehandlungslinie in der tatsächlich ausgeführten Form in den Bebauungsplan zu übernehmen. Änderungen an den Festsetzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft werden weder qualitativ noch quantitativ vorgenommen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung betrifft den nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt topografisch zwischen N+714 m und N + 726 und ist nach Südwesten mit ca. 4% geneigt. Es schließt im Norden unmittelbar an die K 5540 Zimmern - Flözlingen an. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, im Westen liegt die landwirtschaftlich genutzte freie Feldflur.

2.3 Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan 1. Änderung sieht wie bisher eine gewerbliche Nutzung gemäß Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert weiter.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Die gestalterische Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch Ausweisung von durchgängigen, straßenbegleitenden Pflanzgebieten auf den Geltungsbereich der 1. Änderung übertragen. Durch die Konzentration von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe im Nordwesten des Bebauungsplans wird die städtebauliche Grundstruktur erhalten. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, gegliedert in planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden unverändert beibehalten.

3. Erschließung und Bebauung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind die Straßen noch herzustellen.

3.2 Entwässerung

Die Abwasserableitung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem. Insofern ist die Entwässerung über die wasserrechtliche Erlaubnis für das Gewerbegebiet abgedeckt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind die Entwässerungseinrichtungen noch herzustellen.

3.3 Wasserversorgung

Das Versorgungsnetz ist für das Gesamtgebiet konzipiert und bemessen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind die Wasserversorgungseinrichtungen noch herzustellen.

3.4 Stromversorgung, Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind die erforderlichen Einrichtungen im Zuge der Erschließung noch herzustellen.

4. Umweltbericht /Umweltprüfung

Der Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil entwickelt.

Die zulässige Grundfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt ca. 24.003 m². Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die zulässige Grundfläche annähernd um das Maß der zusätzlichen Verkehrsfläche. Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ sind diese Verschiebungen als marginal zu kennzeichnen. Insofern ist im Sinne der Vorprüfung des Einzelfalls festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4, Satz 4 zu berücksichtigen wären. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach BauGB § 13 a liegen vor.

Verfasser:

Villingendorf, 26.01.2012

Ingenieurbüro Weisser & Kernl



Martin Weisser, Dipl. Ing. FH