



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

Bebauungsplan

„Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 3. Änderung“

Aufgestellt wird in Beifügung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 3. Änderung“ vom 17.11.2016 und in Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ vom 20.12.2001 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	3

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung erfasst ca. 8,35 ha im südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hiervon betroffen sind ca. 5.020.m² öffentliche Grünflächen, ca. 3.818 m² betreffen Verkehrsflächen: Weitere ca. 74.680 m² sind als Bauflächen und private Grünflächen ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt ca. 56.298 m².

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Veranlassung, Inhalt der 3. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in seiner Aufteilung von Verkehrs- und Bauflächen der Nachfrage nach sehr großen Baugrundstücken nicht gerecht.

Die vorgesehene Bebauung (Hermle AG) auf einer Fläche von ca. 40.000 m² sowie eine bereits erfolgte Bebauung (Fa. Fristo) auf ca. 34.560 m² Fläche erfordern eine Änderung der Erschließungskonzeption und damit der festgesetzten Verkehrsflächen. Die Baugrenzen und die grüngestalterischen Festsetzungen müssen an die Änderungen der Verkehrsflächen angepasst werden. Auch ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die maximal zulässige Gebäudehöhe notwendig. Für das Neubauvorhaben auf mittelfristig 40.000 m² Fläche ist ein Flachdach vorgesehen. Auf die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe kann verzichtet werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 20,0 m festgesetzt. Wegen der Topographie (das Baugrundstück fällt von Ost nach West um ca. 4,0 m) ergibt sich am westlichen Grundstücksende eine Gebäudehöhe von 24,0 m. Die Grundflächenzahl wird für eine Teilfläche von 0,7 auf 0,8 erhöht und damit der nördlich gelegenen Baufläche angepasst. Auf die Festsetzung der Baumassenzahl wird verzichtet, da durch Grundflächenzahl, Baugrenzen und Gebäudehöhen ausreichende Festsetzungen für die Kubaturen künftiger Gebäude getroffen sind.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung betrifft den südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt topografisch zwischen N+719 m und N + 729 m und ist nach Südwesten mit ca. 2,5 % geneigt.

2.3 Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan 3. Änderung sieht unverändert Industriegebiet (GI), bzw. Gewerbegebiet (GE1, GE 2) vor.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Die gestalterische Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans wird auf den Geltungsbereich der 3. Änderung übertragen.

3. Erschließung und Bebauung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes.

3.2 Entwässerung

Die Abwasserableitung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem. Insofern ist die Entwässerung über die wasserrechtliche Erlaubnis für das Gewerbegebiet abgedeckt.

3.3 Wasserversorgung

Das Versorgungsnetz ist für das Gesamtgebiet konzipiert und bemessen.

3.4 Stromversorgung, Telekommunikation

Das Versorgungsnetz ist für das Gesamtgebiet konzipiert.

4. Umweltbericht /Umweltprüfung

Der Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 3. Änderung“ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ und aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil entwickelt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die Verkehrsfläche durch den Entfall einer Stichstraße mit Wendeschleife um ca. 1.300 m², die Änderung der westlichen Stichstraße (Höhenstraße) ist durch den Entfall der Wendepalte und des Anschlusses an den Außenbereich annähernd flächenneutral. Durch die Erhöhung der GRZ in einem Teilbereich erhöht sich die zulässige Grundfläche um ca. 4.000 m². Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ mit rund 650.000 m² sind diese Verschiebungen als marginal zu kennzeichnen.

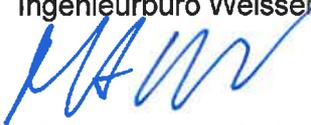
Insofern ist im Sinne der Vorprüfung des Einzelfalls festzustellen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4, Satz 4 zu berücksichtigen wären. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 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, 17.11.2016

Ingenieurbüro Weisser & Kernl



Martin Weisser, Dipl. Ing. FH