



Gemeinde Stetten am kalten Markt

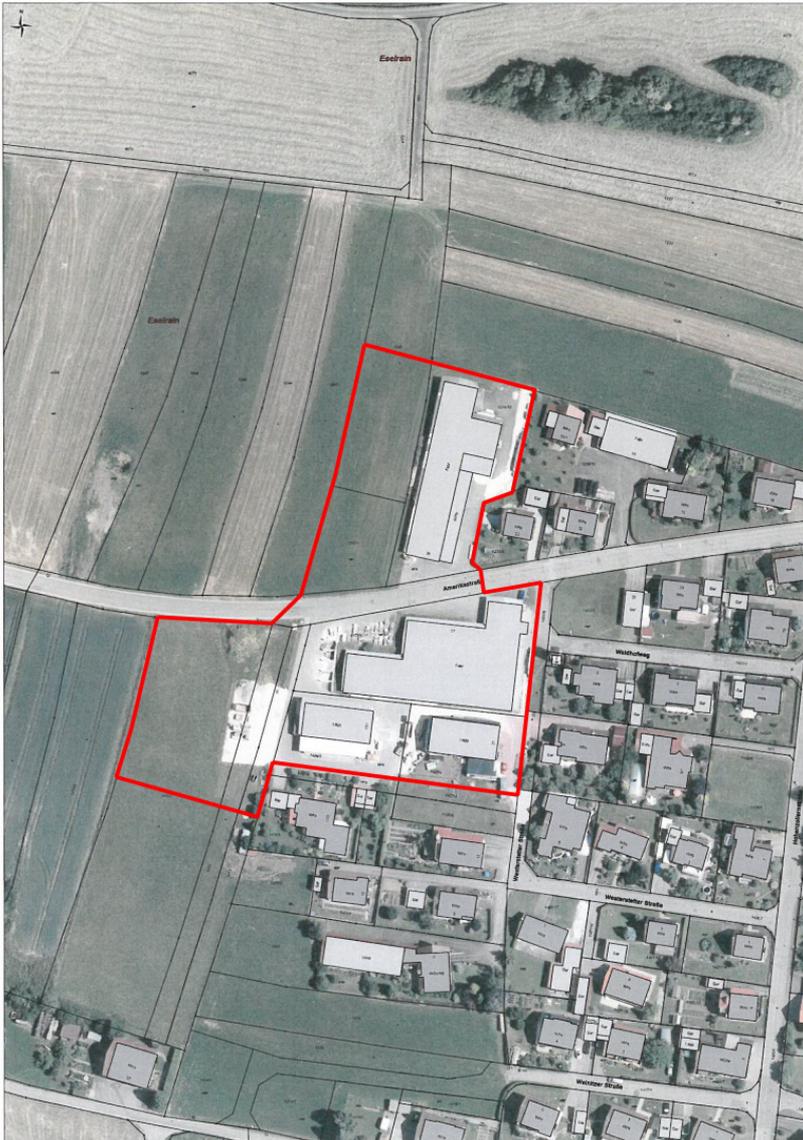
Landkreis Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan

„Frohnstetten – West - 1. Änderung und Erweiterung“

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Fläche der Flst. 1239/10, Amerikastraße 24, Flst. 1242/1, Flst. 1431/4, Amerikastraße 27, Flst. 1428/3, Westerstetter Straße 17/1, Flst. 1428/4, Westerstetter Straße 21 und Teilflächen der Flst. 1242, 1411/1, 1412 und 1413.



Die Änderung und Erweiterung liegt an der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes Frohnstetten - West an der Amerikastraße. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an den Außenbereich an.

Im Süden liegt ein vorhandenes Mischgebiet. Im Osten grenzt ein Allgemeines Wohngebiet von der Westerstetter Straße bis zur Amerikastraße an. Nördlich der Amerikastraße ist in östlicher Fortsetzung wieder ein Mischgebiet vorhanden, dem sich ein Allgemeines Wohngebiet anschließt. In diesem Mischgebietsriegel befindet sich ein derzeit nicht genutztes, gewerbliches Gebäude.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,41 ha.

3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

In dem im Mai 2010 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Frohnstetten – West“ ist die innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs liegende Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. In Teilen dieses Mischgebietes liegen gewerbliche Ansiedlungen, die in ihrer jetzt vorhandenen Nutzung planungsrechtlich in diesem Gebietscharakter nicht mehr zulässig sind.

Nördlich der Amerikastraße befindet sich ein Zimmereibetrieb mit einem Wohnhaus für den Betriebsinhaber. Südlich der Amerikastraße liegt ein Gipser- und Stuckateurbetrieb, welcher in den letzten Jahren mit den Bereichen Tief- und Gartenbau erweitert wurde.

Beide Betriebe benötigen weitere Flächen, die jedoch außerhalb der im Flächennutzungsplan vorhandenen Abgrenzung liegen.

Mit der jetzt beabsichtigten Änderung und Erweiterung sollen zum einen die im Bestand vorhandenen, unzulässigen Nutzungen planungsrechtlich angepasst bzw. legalisiert und zum anderen der für eine weitere Entwicklung der Betriebe zusätzlich notwendige Flächenbedarf neu ausgewiesen werden.

Das bisher festgesetzte Mischgebiet wird innerhalb des geplanten Geltungsbereichs nördlich der Amerikastraße und im westlichen Teil südlich der Amerikastraße in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Für den östlichen Teil wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um den notwendigen Puffer zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet herzustellen.

Für dieses eingeschränkte Gewerbegebiet wird in den textlichen Festsetzungen/Bebauungsvorschriften eine Geräuschkontingentierung festgelegt, um das angrenzende Wohngebiet vor unzulässigen Lärmimmissionen zu schützen.

Im nördlichen Bereich, in dem ein Zimmereibetrieb vorhanden ist, wird angestrebt, die störenden Betriebsbereiche nach Westen in die Erweiterungsflächen zu verlagern, um die Immissionslast für das Mischgebiet und das nachfolgende Wohngebiet weiter zu reduzieren.

Vergnügungsstätten und großflächiger Einzelhandel sind nicht zulässig.

Da die Grenze des Flächennutzungsplanes nur geringfügig (ca. 0,37 ha) überschritten wird, bestand zunächst Konsens zwischen der Gemeinde und der Raumordnungsbehörde, dass der Flächennutzungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit weiteren Punkten geändert werden kann. Die Gemeinde verpflichtet sich hierzu, dass auf andere potentielle Flächen als Ausgleich verzichtet wird. Dabei wurde signalisiert, dass die Änderung aus raumordnerischer Sicht mitgetragen wird und gegen die Änderung und Erweiterung keine Bedenken vorgetragen werden.

Da zwischenzeitlich bekannt ist, dass im Verwaltungsraum weiteren Angleichungen und Änderungen zu dem im Jahr 2014 genehmigten Flächennutzungsplan anstehen, soll dieser nun in einem Parallelverfahren im Laufe dieses Jahres geändert werden.

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zum Schutz der benachbarten Bebauung sind maximale Lärmpegel nach der TA-Lärm festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8, die Geschoßflächenzahl bei maximal 1.2. Zulässig sind maximal 2 – geschossige Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 7,50 m.

Entsprechend dem räumlichen Bedarf der Firmen ist eine abweichende Bauweise vorgesehen.

Es sollen alle Dachformen mit einer Neigung von 0 – 20, bei Wohngebäuden bis 35 ° möglich sein.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und der Umwelt

Die Feststellung und Sicherung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wird entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltfachbeitrag des Büro Menz Umweltplanung, Tübingen vom 18.08.2016 abgehandelt.

Es entstehen naturschutzrechtliche Eingriffe, die durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs ist im Norden und Osten des südlichen Quartiers eine Eingrünung zum Außenbereich vorgesehen.

Weitere Maßnahmen erfolgen außerhalb durch die Extensivierung einer Fettwiese und die Umwandlung von Acker in eine Magerwiese. Außerdem muss der aus den Bauflächen anfallende Oberboden auf einem externen Flurstück wieder eingebaut werden. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen verbleibt ein geringer Kompensationsüberschuss.

Der Umweltfachbeitrag ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Ein Trennsystem oder ein Vorfluter stehen für eine getrennte Ableitung vom Schmutz- und Oberflächenwasser nicht zur Verfügung.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist anfallendes Regenwasser bei dem eine Freisetzung von Schadstoffen ausgeschlossen ist, getrennt zu sammeln und über eine bewachsene Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

Schmutzwasser und belastetes Oberflächenwasser ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation abzuleiten.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt wie bisher über vorhandene, ausgebaute Ortsstraßen. Die Zufahrt zu allen Grundstücken ist gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für eine bestehende Wasserversorgungsleitung der Gemeinde ist ein Leitungsrecht zur dinglichen Sicherung im Planteil eingetragen.

Meßstetten, 29.04.2017

Stetten am kalten Markt, xx.xx.2017

Büro Wesner, Meßstetten

Maik Lehn, Bürgermeister