



Begründung

zum Bebauungsplan „3. Änderung Am Landenbach,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Am Landenbach wurde im Jahr 1974 aufgestellt um die gewerbliche Entwicklung in Wehingen zu sichern und zu fördern. Das Plangebiet wurde seinerzeit aus Gründen des Immissionsschutzes in zwei Bereiche gegliedert. Der westliche Bereich im Anschluss an die bebauten Bereiche sollte nur für Betriebe zugänglich sein, die nicht störend sind. Das übrige Plangebiet war als Gewerbegebiet ohne Einschränkung vorgesehen. Was seinerzeit unter dem Begriff „nicht störend“ verstanden wurde, lässt sich der Begründung zum Bebauungsplan nicht entnehmen. Es gab aber bereits in der damals geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 die Gliederung zwischen *nicht störendem* Gewerbe, was in Wohngebieten noch ausnahmsweise zugelassen werden konnte, *nicht wesentlich störenden* Gewerbebetrieben, die in Mischgebieten zulässig waren und *nicht erheblich belästigenden* Betrieben, für die das Gewerbegebiet vorgesehen waren. Diese Kategorisierung existiert auch heute noch in dieser Form. Es muss deshalb angenommen werden, dass unter der Einschränkung „nicht störendes Gewerbe“ durchaus Betriebe gemeint waren, die nur eine sehr geringe Immissionsbelastung aufweisen und deshalb auch in einem Wohngebiet noch ausnahmsweise hätten zugelassen werden können. Die Nutzung des Gewerbegebiets im zu ändernden Teilbereich wird durch diese Festsetzung stark eingeschränkt. Diese starke Beschränkung ist durch die spezifische Lage des Plangebiets und deren angrenzende Bebauung nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Um das Gewerbegebiet zweckentsprechend nutzen zu können, soll diese Festsetzung im dargestellten Teilbereich des Plangebiets, das noch unbebaut ist, aufgehoben werden.

2. Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung im Innenbereich oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Da auch keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden, sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben; Natura 2000 Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht. Im beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht geplant. Die Festlegungen des Flächennutzungsplanes werden nicht tangiert.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Gewerbebaufläche dargestellt. Änderungen sind hier nicht geplant.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Am Landenbach aus dem Jahr 1976 definiert.

5. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Die derzeitige Fassung des Bebauungsplanes enthält unter 1.1.1 folgende Festsetzung:

Das Gebiet wird zum "Gewerbegebiet" (GE) bestimmt mit der Maßgabe, dass eine Trennung des Bereichs dahingehend vorgenommen wird, dass in einem Teil nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind (§ 8 Abs. 4 BauNVO)

Diese Festsetzung wird wie folgt geändert:

Das Gebiet wird zum Gewerbegebiet (ohne Einschränkung) nach § 8 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

6. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den im zeichnerischen Teil mit gestrichelter Außenbandierung umfassten Planbereich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen und wird auch nicht durchgeführt. Am Umfang der Flächennutzung ändert sich nichts. Zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht. Die ausgewiesenen Bauflächen sind derzeit noch durch ein stillgelegtes Betonwerk und zugehörige Lagerflächen geprägt. Zur Überprüfung ob und in wieweit die Ausweisung eines Gewerbegebiets ohne Einschränkungen sich auf die Umgebungsbebauung auswirkt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Umweltakustik, Heine&Jud, Stuttgart, vorgenommen. Im Ergebnis ist festgehalten, dass die vorhandene mögliche Schallabstrahlung eine gewerbetypische Nutzung des Plangebiets tagsüber uneingeschränkt zulässt. Die schalltechnische Untersuchung vom 06.07.2023 ist Bestandteil dieser Begründung. Fazit der Prüfung im Abschlussbericht:

Mit Hilfe geeigneter Maßnahmen für ein konkretes Bauvorhaben und frühzeitiger, vorausschauender Planung wird eine konfliktfreie Umsetzung tagsüber von gewerbetypischen Vorhaben mit einem voraussichtlich verhältnismäßigen Aufwand (in Abhängigkeit der geplanten Nutzung/Branche im Einzelfall) gewährleistet werden können. Aufgrund der vorliegenden „beschränkten Nutzbarkeit“ im Nachtzeitraum scheint die Ansiedlung von Branchen mit (intensivem) Nachtbetrieb und z.B. hohem Lieferverkehrsaufkommen/Verladungen im Freien/Rangiervorgängen von mehreren Lkw oder Bussen etc. eher ungeeignet, da den Schallemissionen durch die unmittelbar westlich angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet(MI) sowie das reine Wohngebiet (WR) im Norden bereits Zwangspunkte gesetzt sind. Die Realisierbarkeit ist für den Einzelfall zu prüfen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Branchen mit (intensivem) Nachtbetrieb und z. B. hohem Lieferverkehrsaufkommen / sonstige Tätigkeiten im Freien im Plangebiet eher ungeeignet sind, da den Schallemissionen durch die unmittelbar westlich angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet sowie das reine Wohngebiet bereits Zwangspunkte gesetzt sind. Planungshinweise für eine lärmverträgliche Bebauung und Nutzung werden als Hinweise aufgenommen.

7.2 Erschließung

Die aktuelle Planung beinhaltet keine Änderungen. In einem weiteren Verfahren ist jedoch zeitnah geplant, die Verkehrserschließung den aktuellen Erfordernissen anzupassen und das Gebiet über einen Kreisverkehr von der L 433 aus zu erschließen und eine Anbindung der nördlich der Bära liegenden Gewerbegebietsflächen zu errichten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Keine Änderungen.

7.4 bauliche Auswirkungen

Keine.

Reichegger
(Bürgermeister)