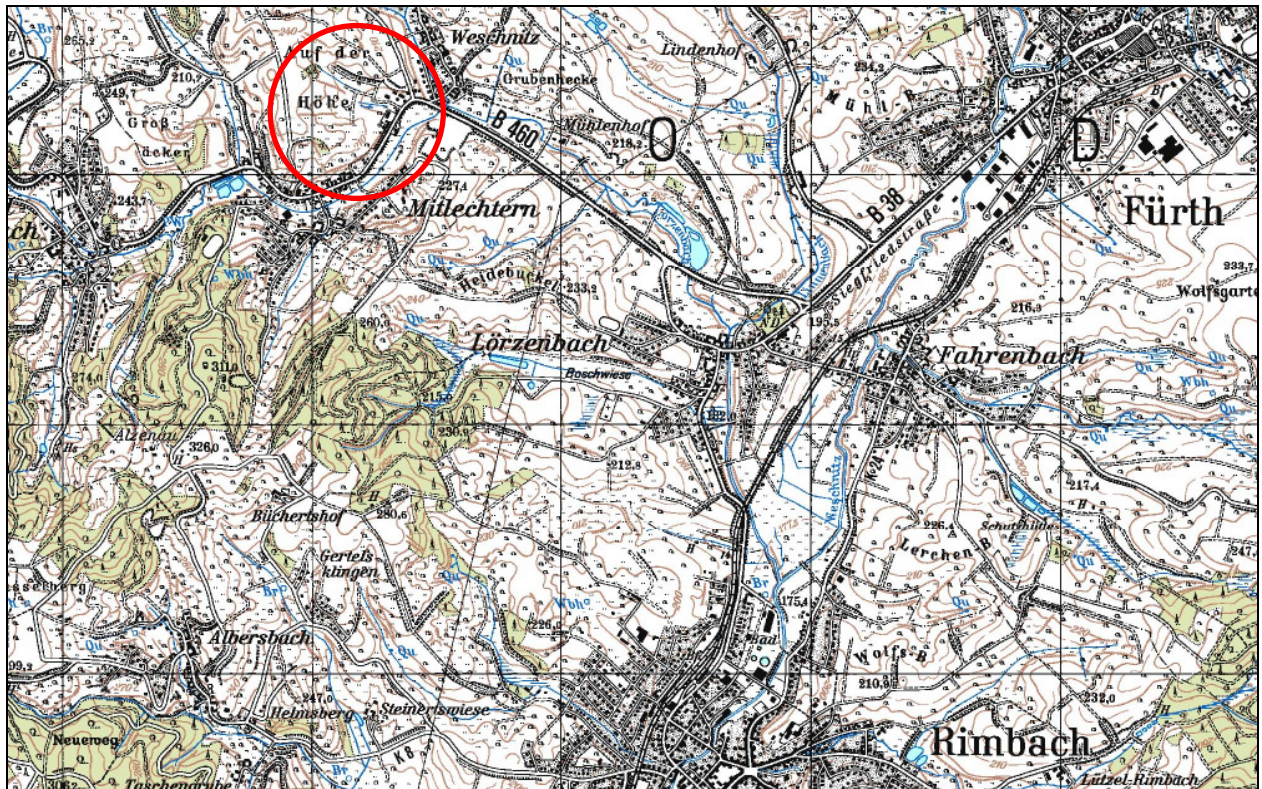


Gemeinde Rimbach

4. Änderung Bebauungsplan „Auf der Rut“



Begründung

September 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	5
I.3	Ver- und Entsorgung	5
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
I.5	Kosten der Planung und der Planrealisierung	6
I.6	Planverfahren	6
II.	Belange von Natur und Landschaft	7

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Gewerbegebiet „Auf der Rut“ hatte die Firma SpirStar im Jahr 2000 ihren neuen Firmensitz gegründet und seither in mehreren baulichen Abschnitten weiterentwickelt. Im Zusammenhang mit dem aktuellen Bauvorhaben der Firma werden Grundstücksflächen bebaut, auf welche im Rahmen der ersten Baugenehmigung im Jahr 2000 die nach dem Ursprungsplan „Auf der Rut“ als „verschieblich“ festgesetzten Grünstreifen verschoben wurden. Damals wurden die Grünflächen im Freiflächenplan des Bauantrags in eine Grundstücksrandzone verlegt, von der angenommen wurde, dass dieser Bereich niemals bebaut wird. Die positive Firmenentwicklung hat zu einem wesentlich größeren Flächenbedarf geführt, so dass die im Freiflächenplan zur Ursprungsgenehmigung dargestellten Grünflächen nunmehr bebaut werden müssen.

Um den bauordnungsrechtlichen Konflikt zu lösen, soll der Bebauungsplan in einer 4. Änderung angepasst werden. Diese Änderung erfolgt im Sinne einer Nachverdichtung dahingehend, dass auf die im Ursprungsplan festgesetzten „verschieblichen“ Grünstreifen verzichtet wird. Die früher mit den Grünstreifen beabsichtigte Gliederung des Gewerbegebiets ist durch die großen Hallengebäude ohnehin bereits überholt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück der Firma SpirStar mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Mitlechtern, Flur 2, Flurstück Nr. 91/1.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Fläche für Landschaftsnutzung und -pflege“ (Gelbfläche) sowie „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Das vorhandene Gewerbegebiet ist hier noch nicht berücksichtigt. Wegen des für das Plangrundstück rechtskräftigen Bebauungsplans ist von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung auszugehen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach weist die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ aus. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 23.12.1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Rut“ setzt für das Grundstück Gewerbegebiet fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden in der Änderungsplanung weitgehend übernommen. Der nachfolgende Planausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeigt das von der Änderung betroffene Plangebiet mit den zeichnerischen Festsetzungen.



Bild 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf der Rut“

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei dem von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstück handelt es sich um eine bereits mit dem Firmengebäude der Firma SpirStar bebaute Fläche. Das Gebäude wurde im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen in Bezug auf die Größe, Lage und Höhe errichtet. Auch die umliegenden Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind mit Gewerbehallen und teilweise auch kleineren Gebäuden bebaut. Baulich dominant aufgrund ihrer Stellung und auch wegen der Farbgebung sind die Gebäude der Firma ESM südlich des Plangebiets. Die Hallenerweiterung der Firma SpirStar wird wegen der Lage in Fortsetzung der bestehenden Halle weniger in Erscheinung treten.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das von der Planänderung betroffene Gewerbegrundstück ist voll erschlossen. Die Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf Erschließungsanlagen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt keine Änderung zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Grundstück ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,75 und einer BMZ (Baumassenzahl) von 10,0 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese werden gegenüber dem Ursprungsplan zu einer zusammenhängenden Baufläche verbunden. Durch die Baugrenzen entsteht ein zusammenhängendes großes „Baufenster“. Die durch den Gebäudebestand bereits überbrückten bisherigen Lücken zwischen den einzelnen „Baufenstern“ entfallen.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Gewerbegrundstück ist die Bauweise freigestellt. Das vorhandene Gebäude wurde unter Einhaltung von Grenzabständen gemäß § 6 HBO errichtet. Die Gebäudelänge liegt bereits im Bestand über 50 m und wird noch erweitert.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird nicht verändert. Hierzu werden im Bebauungsplan Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen entsprechend den bisherigen drei Baufeldern eingefügt. Bisher waren die verschieblichen Grünflächen die Grenzen der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. Die festgesetzte zulässige Firsthöhe von 13,50 m bleibt ebenso wie die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung unverändert.

Wie im rechtskräftigen Plan werden auch im Rahmen der Planänderung keine Traufwandhöhen festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet wie bisher nicht festgesetzt.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Die Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert weiter. Von der Planänderung betroffen sind nur die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Wegfall der gliedernden Pflanzflächen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die „variablen Grünflächen“ im Sinne einer moderaten Nachverdichtung des Plangebiets entfallen. Die Planänderung dient hier auch dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Grünflächen, die eine Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebiets entlang der Grundstücksgrenzen gewährleisten sollten, waren einerseits Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, andererseits aber nur an den Grenzen innerhalb der ohnehin von Bebauung freizuhaltenen Abstandsflächen der privaten Gewerbegrundstücke vorgesehen. Da seitens der Firma SpirStar mittlerweile ein langes Gebäude über die im Bebauungsplan noch vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinaus errichtet wurde, ist die Funktion der Gliederung des entsprechenden Teils des Gewerbegebietes nicht mehr erforderlich. Die ursprünglich erwartete kleinteilige Bebauung ist in diesem Teil des Gebiets nicht zum Tragen gekommen.

Das durch die dritte Änderung des Bebauungsplans fortgeschriebenen Baurecht setzt für das aktuelle Vorhaben nordwestlich des Bestandsgebäudes bereits überbaubare Fläche fest.

Für das Gebiet gilt im Übrigen uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Im Planbereich sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

I.5 Kosten der Planung und der Planrealisierung

Die Gemeinde trägt aufgrund des öffentlichen Interesses an den Firmenentwicklungen die Kosten der Bauleitplanung. Seitens der Firma wurde bereits eine Kompensationszahlung zum Ausgleich der nicht mehr vorgesehenen Gehölzflächen im Plangebiet an den Inhaber eines privaten Öko-Kontos geleistet mit der Maßgabe, eine dem Verlust der Grünstreifen entsprechende Abbuchung vom Öko-Konto vorzunehmen. Sonstige Kosten fallen nicht an.

I.6 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hatte am 17.06.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Rut“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich werden.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.06.2008 gefasst.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.07.2008 bis einschließlich 29.08.2008 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden schriftlich über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 29.08.2008 gegeben. Auch seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zur Planung ein. Die im Zuge der Behördenbeteiligung vorgebrachten ergänzenden Hinweise zur Planung wurden in der Planbegründung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.08.2008 gegenüber der Entwurfsplanung unverändert als Satzung beschlossen werden und wurde durch die öffentliche Bekanntmachung am 08.10.2008 rechtskräftig.

II. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer ausführlichen Darstellung abgesehen werden kann.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich war Gegenstand des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens. Mit der Planänderung werden nunmehr formal gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitergehenden Eingriffe vorbereitet, da die bisher festgesetzten Gehölzflächen entfallen. Nach den Bestimmungen § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als bereits vor der Planänderung erfolgt bzw. zulässig. Es entsteht damit formal kein Ausgleichsbedarf. Dennoch hat die Firma SpirStar im Vorgriff auf das Planverfahren eine dem Eingriff entsprechende Kompensationszahlung an den Eigentümer einer privaten Öko-Konto-Fläche in der Nachbargemeinde Mörlenbach geleistet. Die Zahlung war mit der Maßgabe erfolgt, eine entsprechende Punktwertsumme aus dem Öko-Konto in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „abzubuchen“. Der formalrechtlich nicht entstehende Ausgleichsbedarf ist damit faktisch erfüllt.

Da sich im Übrigen Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern, ergeben sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine anderen Umweltauswirkungen.