

Begründung vom 28.01.2021

zum Bebauungsplan "Dettinger Au-Süd" – 3. Änderung und örtliche Bauvorschriften Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 17.04/3

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd“ ist am 11.03.1998 in Kraft getreten und hat in der Zwischenzeit zwei Änderungen erfahren. Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine konkrete Bedarfssituation und zwar die Absicht eines Unternehmens, den gesamten Betrieb vom Hauptstandort in der Innenstadt in das Gebiet des Bebauungsplans zu verlagern und den an der Dettinger Straße bereits vorhandenen Unternehmensstandort zu erweitern. Die Erweiterungspläne waren jedoch auf der Grundlage des damaligen Baurechts nicht realisierbar. Ausgehend von diesen Plänen und der bereits vorhandenen Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dettinger Au-Süd“ erlangen aktuell anlässlich einer Bauvoranfrage Relevanz. Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob auf dem südlichen Grundstück, das derzeit mehrere Autohändler als Stellplatzfläche nutzen, Einzelhandel zulässig ist. Konkret wurde die Zulässigkeit eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und/oder eines Drogeriemarktes abgefragt. Die Baurechtsbehörde hat die Bauvoranfrage abgelehnt, da nach dem Bebauungsplan Handelsbetriebe mit dem Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme des sog. Fabrikverkaufs ausgeschlossen sind. Die Antragstellerin hat den Klageweg eingeschlagen.

Die aktuelle Bauvoranfrage wurde zum Anlass genommen, die ursprünglich mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans aus heutiger Sicht zu überprüfen. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind weiterhin konsistent. Dies betrifft insbesondere auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem Einzelhandel generell ausgeschlossen ist. Der Einzelhandelsausschluss wurde anhand den heutigen Verhältnissen und Maßstäben der städtebaulichen Entwicklungskonzeption verifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden ebenfalls überprüft. Sie entsprechen den städtebaulichen Zielen und sind weiterhin zeitgemäß. Die Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung zwar neu gefasst, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Plan nur geringfügig verändert.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,7 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck und befindet sich an der Ortsgrenze zu Dettingen unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 572/9, 572/22, 572/23, 572/24, 572/25, 572/26, 572/27, 627, 628, 628/1, 628/2, 4518; die Flurstücke 510, 4495 und 4517 werden angeschnitten; alle Gemarkung Kirchheim.

Das Plangebiet wird im Norden durch gewerbliche Bebauung, im Osten durch die Dettinger Straße, im Süden durch die Autobahn BAB 8 und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Weitere Flächen sind für die Planung derzeit nicht erforderlich und benötigen keine Überplanung.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich an der südlichen Gemarkungsgrenze und ist von gewerblichen Bauten geprägt. Der Bereich kann als Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Lager-, Büro und Produktionsgebäude und eine Gaststätte. Ein großer Teil des Areals wird als Stellplatzfläche für Autohandel genutzt, welcher jedoch weder genehmigt noch geduldet wird.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Dettinger Straße von Osten her erschlossen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die Dettinger Straße.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befindet sich im nördlichsten Bereich an der Lauter der Beginn eines Biotops.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 51 bis zu 67 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 44 bis zu 60 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Maßgeblich ist der Lärmeintrag auf die Nähe der Autobahn zurückzuführen.

Das Umfeld ist geprägt von gewerblichen Nutzungen (nördlich, südlich und östlich). Es wird davon ausgegangen, dass auf den Geltungsbereich, sowie aus selbigen keine Immissionen bzw. Emissionen die Lärmsituation verschlechtern und die vorhandenen Nutzungen daraufhin abgestellt sind.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nur im Bereich der Lauter und der westlich davon liegenden Grünfläche von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) betroffen. Das Plangebiet und dabei insbesondere das ausgewiesene Gewerbegebiet liegt allerdings zu großen Teilen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG (HQ_{extrem}). Das Risikogebiet wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

3.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude:

Dettinger Straße 146 (Flst.Nr. 0-572/24)
Wohnhaus mit bewegtem Dachaufbau, um 1880 und Holzverkleidetes
Gartenhaus mit reichen Giebelformen, um 1890 (Sachgesamtheit)

Dettinger Straße 148 (Flst.Nr. 0-572/9)
Ehem. Buntweberei, Fabrikgebäude Carl Faber, gegliederter
Quaderbau, Portal mit Schlussstein, bez. 1860

Dettinger Straße 150 (Flst.Nr. 0-572/23)
Backsteinvilla mit Fachwerkobergeschoss, um 1900

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich der Lauter eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und westlich der Lauter eine landwirtschaftliche Fläche vor.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche und westlich der Lauter als öffentliche Grünfläche dar.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der am 11.03.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan "Dettinger Au-Süd", Planbereich 17.04/1, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Im Gewerbegebiet sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Zugelassen wird ein Fabrikverkauf.

Auf der Fläche westlich der Lauter ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt. Das derzeit laufende Flächennutzungsplanverfahren sieht hier keine signifikanten Änderungen vor.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort
- Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan wird eine gewerbliche Baufläche im Bestand gesichert. Die Festsetzungen werden anhand heutiger Verhältnisse und Maßstäbe überprüft und neu gefasst.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort

Durch den Bebauungsplan soll die Freihaltung eines Gewerbegebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe gesichert werden, weshalb der Einzelhandel ausgeschlossen wird. Der Schutz der Gewerbeflächen lässt sich dabei auf die Belange der Wirtschaft stützen.

Aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Zeitraum 2016 bis 2030 der Stadt Kirchheim unter Teck ist ein Flächendefizit an verfügbaren Gewerbeflächen zu erkennen. Die auf einer umfassenden Analyse basierende Ermittlung geht von einem lokalen Bedarf von ca. 40 ha aus bei einem konservativen Berechnungsansatz.

Ausgehend von diesem Flächendefizit sollen gerade Gewerbegebiete in nicht integrierten Lagen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe freigehalten werden.

Weiter werden im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um die Nutzungen auf Produktion und Dienstleistung zu fokussieren. Die vorgenannten Nutzungen können – gerade in peripheren Lagen und/oder Gewerbegebieten – ein entsprechendes Ungleichgewicht der Bodenpreise verursachen. Über ein Vergnügungsstättenkonzept wird die Ansiedlung in zentrale Lagen gesteuert.

Steuerung des Einzelhandels

Gleichrangig und unabhängig von den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts kann sich der generelle Ausschluss von Einzelhandel auch aus der Einzelhandelskonzeption als weiteres städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt ergeben. Aktuell ist von der Stadt Kirchheim unter Teck eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt und wurde bereits auf Arbeitsebene angestoßen. Mit einer Fertigstellung und Vorstellung im Gremium ist im Sommer 2021 zu rechnen. Der vorliegende Standort wird im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts konkret untersucht werden. Der Ausschluss von Einzelhandel könnte so

möglicherweise eigenständig und neben dem Verweis auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept den Ausschluss von Einzelhandel städtebaulich tragen.

4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Eine Öffnung des Gewerbegebietes für Einzelhandel würde dem Planungsziel entgegenlaufen, das im Zuge des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts festgestellte Bedarfsdefizit an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe zu minimieren. an Flächen an der peripheren Lage würde den zentralen Lagen in Kirchheim unter Teck, aber auch in Dettingen unter Teck zur Folge haben.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB + § 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplans bleiben die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch weiterhin unzulässig. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan nun auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende und zulässige Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in ihrem Bestand geschützt.

Zur Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen (siehe oben Ziff. 4.1.4). In dem sich aus den textlichen Festsetzungen ergebenden Rahmen ist ein „Fabrikverkauf“ zulässig. Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe sind unzulässig, um die genannten Zielsetzungen zu erreichen.

Im Bereich des Zuflusses des Kanals zur Lauter wird ein zweckgebundenes Bauwerk für die Wasserwirtschaft zugelassen. Eine Beschränkung auf ein Geschoss stellt den Ausgleich zwischen Notwendigkeit und Verträglichkeit dar.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Form der GRZ auf die Obergrenze der BauNVO auf 0,8 angehoben. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen.

Die Gebäudehöhe wird ebenfalls jeweils um einen Meter im Vergleich zum Bebauungsplan von 1998 angehoben, um die ökologisch sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen ohne dabei Raumvolumen für die gewerbliche Nutzung zu verlieren. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe wird in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.

5.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung definiert ist. So können Gewerbeansiedlungen eine möglichst große Flexibilität eingeräumt werden.

Entlang der Dettinger Straße ist die Bebauung kleinteiliger und es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche und halten dabei Abstand zum Gewässer Lauter, zur Autobahn und zum nördlichen Baumbestand.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

5.3 Nebenanlage (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in der großzügig überbaubaren Fläche unterzubringen, um die Flächenversiegelung zu steuern und gering zu halten.

5.4 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) und Private Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche) § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB)

Die Pflanzgebote, Pflanzbindungen und privaten Grünflächen werden aus dem Bebauungsplan von 1998 übernommen. So können die entsprechende Durchgrünung und die Ausgleichsflächen sichergestellt werden.

5.5 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das bestehende Leitungsrecht für die Netze BW (ehemals Neckarwerke) wird aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

5.6 Hinweise

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5 Auf dem im Plan dargestellten Flächen befinden sich die Kulturdenkmale Dettinger Str. 146, 146b, 148 und 150.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Bebauungsplan lässt eine Vielzahl von Dachformen zu, sowie sie auch im Bestand und in der Umgebung bereits vorkommen.

Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekies auszuführenden Dächern dar und leistet einen wichtigen Beitrag zur ortsnahen Versickerung und Retention von Niederschlagswasser.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik können errichtet werden. Das Abrücken von der Attika und die Beschränkung der Höhe vereinbaren die gestalterischen Ansprüche mit den ökologischen/energieerzeugenden Aspekten.

Entlang der Dettinger Straße wird für die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude Sattel- oder Walmdach festgesetzt, um die Dachform aus der Entstehungszeit zu erhalten.

6.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die in 2.2 genannten örtlichen Bauvorschriften sichern im Gewerbegebiet eine entsprechende Durchgrünung. So wird sichergestellt, dass eine vollständige Versiegelung, die sich quasi heute bereits eingestellt hat, entgegengewirkt wird.

6.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Ausgestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, um das Stadtbild am Ortseingang in städtebaulich verträglicher Weise zu sichern. Die gewählten Gestaltungsmöglichkeiten wirken sich zudem positiv auf die umgebenden Nutzungen (Bestandsgebäude und Freifläche zur Erholung) aus.

6.4 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

6.6 Auffüllungen, Stützmauern, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften zu Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes wurden aus dem Rechtsvorläufer übernommen. Die Beschränkung der maximalen Höhe hat sowohl gestalterische als auch Gründe des schonenden Umgangs mit Boden.

7. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht, der im weiteren Verfahren ergänzt und der Begründung beigefügt wird.

Mit der Bebauungsplanänderung werden insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen im Plangebiet ausgewiesen. Die Bestandssituation selbst weist eine fast vollständige Versiegelung der Flächen vor.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Bereich des Gewerbegebietes wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Im Bereich westlich der Lauter wird hingegen eine hohe Biotopbewertung angegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich im Bereich des Gewerbegebietes besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität, grenzt aber auf der westlichen Lauterseite an einen sehr wertigen und mit guter Qualität bezeichneten Ortsrand an.

Schutzgut Luft und Klima

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird als Gewerbe definiert. Eine vorhandene starke Belastung ist anzunehmen.

Der westliche Teil besitzt eine hohe Bedeutung für die Frischluft- bzw. Kaltluftentstehung mit einem Hangbereich von 2-5°.

Der Bebauungsplan sieht nur im Bereich der klimatisch schlechten Situation eine Bebauung vor.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Altlastenkataster ist ein Großteil der Fläche als „AS Baumwollwarenfabrik Dettinger Straße 148“ vermerkt und wird als B-Fall eingestuft mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung.

Im Bereich westlich der Lauter wird sieht die Flurbilanz die Fläche als Grenzflur mit einer hohen Funktion des Bodens als Standort für natürliche Vegetation.

Im Geltungsbereich fließt der Fluss Lauter (Gewässer II. Ordnung). Der ökomorphologische Zustand wird mit der Güteklasse III – stark beeinträchtigt im Landschaftsplan angegeben.

Westlich der Lauter wird die Schutzwürdigkeit des Grundwassers mit sehr hoch eingestuft.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Veränderungen für die Umgebung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben verändert sich nicht.

Die geringe Erhöhung der Gebäudehöhe, sowie die Erhöhung der GRZ wirken sich nicht nachteilig auf die großmaßstäbliche Umgebung aus.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erschließungssituation wird nicht verändert und auch nicht mehr belastet als im Bestand.

8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Kosten auf Seiten der Kommune entstehen.

8.5 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	4,31 ha
Private Grünfläche	1,75 ha
Verkehrsgrün	0,24 ha
<u>Wasserfläche</u>	<u>0,34 ha</u>
Geltungsbereich	6,64 ha

9. Gutachten

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde am 04.05.2017 über die Sitzungsvorlage GR/2017/059 dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit überarbeitet. Im weiteren Verfahren werden die Erkenntnisse in die Planung mit einbezogen.