



Bebauungsplan „Hard, 7. Änderung“

Nach dem beschleunigten Verfahren gemäß BauGB §13a

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Geltungsbereich	3
3. Ziel und Zweck der Planung	3
4. Überörtliche Planungen	3
4.1 Landesentwicklungsplan.....	3
4.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee	4
4.3 Flächennutzungsplan.....	4
5. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	4
6. Bebauung	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3 Bauweise.....	5
7. Verkehr	5
8. Abwasser- und Wasserversorgung sowie Oberflächengewässer	6
8.1 Abwasserentsorgung.....	6
8.2 Wasserversorgung	7
8.3 Brandschutz	7
9. Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan: Zusammenfassung	7
10. Städtebauliche Daten	8

Anhang

I. Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan Büro Eberhard + Partner

Gemeinde Steißlingen

Bebauungsplan „Hard, 7. Änderung“

Nach dem beschleunigten Verfahren gemäß BauGB §13a

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Bereits seit längerer Zeit, zuletzt im Jahr 2018, gab es Überlegungen diesen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplan „Hard“ zu ändern. Der Eigentümer des Grundstückes plant eine Aufteilung der brachliegenden Gewerbefläche Flst.Nr. 6714/66.

Der im Süden eingetragene Waldschutzstreifen von 30 m sowie die Schutzstreifen für die Hochspannungsleitungen sind nicht mehr notwendig, da hier kein Wald und keine Leitungen mehr vorhanden sind. Diese Festsetzungen werden durch eine Änderung des Bebauungsplans formell außer Kraft gesetzt. Das aufgeteilte Grundstück wird über eine neue Erschließungsstraße an das GE „Hard-Süd“ angeschlossen.

Entsprechend des Originalplans „Hard“ wird der Geltungsbereich weiterhin als Industriegebiet ausgewiesen. Die übrigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans „Hard“ haben weiterhin Bestand.

Durch die 7. Änderung des B-Plans „Hard“ werden dessen Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb die Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, so dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz verzichtet werden kann.

2. Geltungsbereich

Das Baugebiet grenzt im Osten, Norden und Westen an den Bebauungsplan „Hard“ an und im Süden an den Bebauungsplan „Hard-Süd“.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Gesamtgröße von brutto rd. 2,05 ha.

Die Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als räumliche Grenzen des Geltungsbereichs dargestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Steißlingen hat in den letzten 20 Jahren eine stetige Entwicklung und Nachfrage nach Handwerks- und Gewerbeflächen. Die bisherige positive Entwicklung des Gewerbestandortes Steißlingen soll gesichert bleiben. Eine Änderung der bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Planänderung ist notwendig um eine sinnvolle Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Steißlingen dem Mittelbereich Singen zu und in die Randzone des Verdichtungsraumes Bodensee ein. Außerdem liegt sie an der Landesentwicklungsachse Singen – Stockach – (Überlingen), Region Hochrhein-Bodensee. Die Gemeinde Steißlingen liegt zudem sehr günstig zu den Mittelzentren Singen und Radolfzell.

In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktion hinzuwirken.

Die Randzonen der Verdichtungsräume zeichnen sich durch hohe Wohnattraktivität und durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung aus. Als Zielgebiete von Wohn-, Standort- und Betriebsverlagerungen nehmen die Randzonen die Funktion von Entlastungszonen für Verdichtungszone wahr.

4.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes räumlich sowie sachlich näher definiert. In Bezug auf die Ausweisungen, die die Gemeinde Steißlingen betreffen, wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.1. verwiesen.

Die Gemeinde Steißlingen wird im Regionalplan darüber hinaus als Siedlungsbereich für die Entwicklungsachsen im Bodenseeuferebereich ausgewiesen. Des Weiteren ist Steißlingen im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe in den Entwicklungsachsen vorgesehen. Diese sollen vor allem zur Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots und zur Weiterentwicklung und strukturellen Anpassung der Wirtschaft dienen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Flächen für diese regionale Weiterentwicklung im Bereich Industrie und Gewerbe auf diese Schwerpunkte konzentriert werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen weist die Planfläche als Gewerbegebiet aus. Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich wie ursprünglich aus dem Flächennutzungsplan

5. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

Das Baugesetzbuch bietet mit §13a ein beschleunigtes Verfahren an. Dadurch entstehen kürzere Verfahrenszeiten.

Der Anwendungsbereich umfasst unter anderem die Änderung eines Bauleitplanes wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall trifft dies vollumfänglich zu.

Anwendungsvoraussetzungen sind das einerseits im Bauleitplan keine Vorhaben geplant sind, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§3 UVPG), sowie keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzziele gemäß Flora-Fauna-Habitat und der Vogelschutzgebiete vorliegen. Dies ist nicht der Fall. Somit sind keine erheblichen naturschutzfachlichen Belange berührt.

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einem Monitoring wird folglich abgesehen.

Ebenso werden von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden abgesehen.

6. Bebauung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, wie in den Bestimmungen des Bebauungsplanes „Hard“, 23.07.1974.

Abweichend zur bisherigen Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe mit für Steißlingen zentrenrelevanten Sortimenten als nicht zulässig erklärt, zum Schutz des Einzelhandels in der Region.

Der Ausschluss von Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleibt bei der 7. Änderung bestehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Hard“, 23.07.1974. Als Grundflächenzahl (GRZ) gilt weiterhin 0,8. Als Baumassenzahl (gilt weiterhin 9,0.)

6.3 Bauweise

Es gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Hard“, 23.07.1974. Es gilt weiterhin die besondere Bauweise (b).

7. Verkehr

Fahrverkehr / ruhender Verkehr.

Das Gebiet ist an die Zeppelinstraße angeschlossen. Die Zeppelinstraße mündet in die K 6164 und in die L 223. Die Anbauverbotszone von 20m an der Kreisstraße ist im Plan berücksichtigt und durch entsprechende, weiter entfernt liegende Baufelder gesichert.

Das Plangebiet erhält eine Stichstraße mit einer Wendeanlage. In Anlehnung an die Grundmaße für Verkehrs- und lichte Räume aus den Empfehlungen RAST 06 resultiert daraus eine Fahrbahnbreite von 6,50 m.

Die Radien werden für die Schleppkurven der Lastzüge ausgelegt.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken ausreichend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Bei Grundstücksausfahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke ab 0,60 m Höhe einzuhalten.

8. Abwasser- und Wasserversorgung sowie Oberflächengewässer

Abwasser- und Niederschlagwasserbehandlung:

Sämtliches häusliches und gewerbliches Schmutzwasser sind in die örtliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Es darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Gehwege und Fahrbahnen abgeleitet werden.

Zulässige Drainagen dürfen nur auf dem Grundstück versickern.

Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag vorzulegen.

Metallgedeckte Dächer, Verwahrungen und Regenwasserableitungen aus unbeschichtetem Zinkblech sind wegen möglichen Dachabspülungen nicht erlaubt.

8.1 Abwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Straßen und befestigten Hofflächen wird getrennt abgeleitet und einer Regenwasserbehandlung zugeführt. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein Vorflutgewässer. Das Wasser wird unterhalb des Plangebietes in einer bestehenden Retentionsbodenfilteranlage (RBFA) zur Versickerung gebracht.

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Deshalb sind besondere Anforderungen der Regenwasserbehandlung zu erfüllen.

Der erste Schmutzstoß der Straßen- und Hofabwässer wird in einem Schmutzfangbecken gesammelt und sodann der SW-Kanalisation bzw. Kläranlage zugeführt.

Die weiteren Niederschlagsmengen werden in einem Regenklärbecken (RKB) und einem daran anschließenden Bodenfilterbecken behandelt. Für Starkregenereignisse wird der Bodenfilteranlage ein Trennbauwerk (Regenüberlauf, RÜ) vorgeschaltet. Die Kapazität des RKB und der Bodenfilteranlage übersteigende Starkregenereignisse werden dann über den RÜ direkt zu den Versickerungsgräben entlastet. Indirekt werden die Versickerungsgräben eventuell noch über den Notüberlauf des Retentionsbeckens (Bodenfilteranlage) gespeist. Die Versickerungen erfolgen ausschließlich über belebte Bodenzonen.

Niederschläge auf die Dachflächen der Grundstücke sind dezentral über Rasenmulden ebenfalls zu versickern.

8.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung angeschlossen.

8.3 Brandschutz

Die Brandwassermenge ist auf 25 l/s auf 2 h begrenzt. Darüber hinausgehende Anforderungen sind durch private Löscheinrichtungen oder Löschwasserbehälter zu sichern.

9. Umweltbeitrag mit Grünordnungsplan: Zusammenfassung

Der komplette Umweltbeitrag mit Maßnahmen und Grünordnungsplan ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (hier: Änderung) des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist somit generell nicht erforderlich. Da jedoch durch die Planung innerhalb einer rechtsverbindlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Straßenfläche festgesetzt wird, ist hierfür ein Ausgleich zu erbringen. Die Überplanung rechtsverbindlich festgesetzter öffentlicher Grünflächen wird durch die Festsetzung neuer privater Grünflächen auf bisher als "Bauland" festgesetzten Flächen planintern kompensiert. Zum Schutz von Natur- und Landschaft Gründen sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die auf den planerisch festgesetzten Flächen umgesetzt werden sollen. Es davon auszugehen, dass die beschriebenen "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" neben der Funktion als Ersatzhabitat für die Zauneidechse auch weiteren auf dem Gelände vorkommenden Arten künftig als Habitate dienen werden.

10. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße
Bauflächen	ca. 1,39 ha
Straßen u. Wege	ca. 0,17 ha
Private Grünfläche	ca. 0,32 ha
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,17 ha
Brutto	ca. 2,05 ha

Steißlingen, den

Auftraggeber:
Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
28756 Steißlingen

Planer:
Ing.-Büro Andreas Baur
Zum Aachweg 6
78224 Singen

.....
Benjamin Mors, Bürgermeister

.....
Andreas Baur