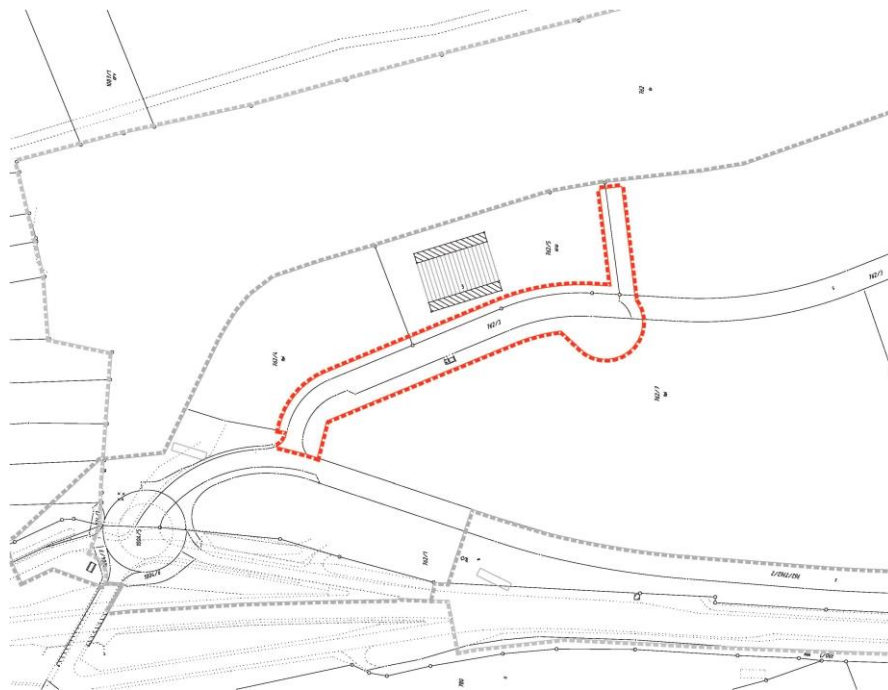


# ZWECKVERBAND

## INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET OBERKOCHEN - KÖNIGSBRONN

Bebauungsplan  
"Interkommunales Gewerbegebiet  
Oberkochen - Königsbronn", 2. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan



**Joachim Zorn**  
Bauingenieur  
**Ulrich Haag**  
Landschaftsarchitekt

73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## **Erfordernis der Planänderung**

### **Eigentumsverhältnisse / aktuelle Nutzung**

Das Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn wird derzeit über die Rudolf-Eber-Straße und die Straße Am Pulverturm erschlossen. Alle Bauplätze innerhalb dieses Gewerbegebietes und die Straße Am Pulverturm wurden zwischenzeitlich von 2 Firmen mit unterschiedlichen Flächenanteilen aufgekauft. Seit dem Verkauf der Straße Am Pulverturm wird dieses Grundstück als innerbetriebliche Verkehrsfläche genutzt. Bei diesem Verkauf hat der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn die Verpflichtung übernommen, die öffentliche Verkehrsfläche, wie diese in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, vom 02.09.2010 festgesetzt wurde, zu entwidmen.

### **Geltungsbereich**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“, 1. Änderung“, vom 02.09.2010, mit einer Größe von ca. 5.161 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich betrifft das Grundstück Flst. Nr. 762/3 (Straße Am Pulverturm) und Teilbereiche der Grundstücke Flste. Nrn. 762/4, 762/5, 762/6 und 762/7. Die Grundstücke befinden sich zu 100 % im Eigentum von zwei Firmen.

Neben der eigentlichen Straßenfläche (Am Pulverturm) werden die Verkehrsgrünflächen, eine Fläche für Versorgungsanlagen und in Randbereichen die angrenzenden Gewerbeflächen in die Umplanung einbezogen. Der Grund, weshalb die angrenzenden Gewerbeflächen in die Umplanung aufgenommen werden, liegt darin, dass die bis dato entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Baugrenzen entfallen und diese Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden sollen. Aus demselben Grund wurde auch der Bereich östlich des Wendehammers in den Änderungsbereich mit aufgenommen. Hier findet ebenfalls die Verbindung von zwei vorher getrennten Baufenstern statt.

### **Einzelaspekte der Änderung**

#### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die bisher als öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche sowie Versorgungsfläche ausgewiesenen Bereiche (öffentliche Flächen) werden nun zu Gewerbefläche (private Baugrundstücke). Die bisher durch die Straße Am Pulverturm getrennten Baufenster werden als zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, um eine optimale Nutzung der privaten Baugrundstücke zu ermöglichen. Zur Ausweisung dieses großen Baufensters wurde auch die Fläche östlich der Wendeanlage aufgenommen. In diesem Bereich verläuft die neue Abgrenzung des überbaubaren Bereiches direkt an der Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans. Im Nordwesten bleibt die Abgrenzung des bebaubaren Bereiches von der Einmündung zur Rudolf-Eber-Straße zurück, um die entsprechenden Sichtfelder zu gewährleisten.

Durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche sind Festsetzungen zur Gewährleistung der Erschließung erforderlich sowie zur Sicherung der bestehenden Leitungen auf dieser Fläche. Das Leitungsrecht LR 2 am östlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt wie bisher bestehen und ist nicht Teil der Bebauungsplanänderung. Das Leitungsrecht LR 5, das zu einem kleinen Teil innerhalb des Änderungsbereiches liegt, bleibt ebenfalls bestehen. Mit diesen Leitungsrechten wird ein 3,0 m breiter Streifen zur Ableitung von Oberflächenwasser gesichert.

Zusätzlich wird im Bereich der bisherigen öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsfläche ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) ausgewiesen, um die Erschließung bzw. die Ver- und Entsorgung aller Baugrundstücke zu gewährleisten. Dieses Recht umfasst neben den bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen, die in der vormals öffentlichen Fläche verlegt wurden, auch die in den Gewerbegrundstücken verlaufenden Leitungen.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt künftig ausschließlich über die Rudolf-Eber-Straße. Lediglich zwei Baugrundstücke im Gewerbegebiet werden über das private Baugrundstück über ein in der Bebauungsplanänderung gesichertes Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) an die Rudolf-Eber-Straße angebunden. Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtverbots im Einmündungsbereich des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechtes entfällt. Die entlang der Straße ausgewiesenen Pflanzgebote entfallen ebenfalls.

Die Abgrenzung bzgl. unterschiedlicher Festsetzungen (hier EFH) wird an die aktuellen Grundstücksgrenzen im Bereich der ehemaligen Straße Am Pulverturm angepasst, indem die im Süden bereits vorhandene Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen verlängert wird.

Grundsätzlich werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Die Änderungen beinhalten hauptsächlich redaktionelle Anpassungen, die oben beschrieben wurden. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die nur für Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 2. Änderung“ gelten, können entfallen.

### **Grünordnung**

Grünordnerische Belange werden nach den Grundsätzen des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“, 1. Änderung“ beachtet mit Ausnahme der Pflanzgebote entlang der ehemaligen Straße Am Pulverturm, diese entfallen.

Die ökologische Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 1. Änderung“ bleibt durch die geringfügigen Änderungen unverändert bestehen. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange ergibt sich keine Veränderung.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 1. Änderung“ vom 02.09.2010 behält ihre Gültigkeit, soweit die Begründung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 2. Änderung“ nichts anderes aufführt.

Gemäß § 13 BauGB werden beim Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 2. Änderung“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung kann daher im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

### Verfahrensverlauf

Vorab wurde mit den betroffenen Leitungsträgern eine Vorabstimmung durchgeführt. Nach Anregungen der Leitungsträger zur Aktualisierung der Leitungen wurde das vorab vorgeschlagene Leitungsrecht verbreitert und auf die frühere „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgedehnt. Im Textteil wurden die gewünschten Formulierungen aufgenommen.

In der Sitzung am 3. Dezember 2013 wurde das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 2. Änderung vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn eingeleitet und der Beschluss zur Billigung und Auslegung des Bebauungsplan-Entwurf gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs (Zeichnerischen Teil mit Zeichenerklärung, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise) und der Begründung vom 23.12.2013 – 03.02.2014 im Rathaus Oberkochen statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Behörden- bzw. Träger- und der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf wurden keine Bedenken vorgebracht, die die Planung grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Bei den Anregungen handelt es sich um Detailanregungen, die –soweit möglich- in den Unterlagen ergänzt wurden.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen der Gremien stattgefunden.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge bzw. des Abwägungsergebnisses ist dem Protokoll zur Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn vom 2. Dezember 2014 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn am 2. Dezember 2014 durchgeführt. Nach Einarbeitung der beschlossenen Ergänzungen wurde der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet am 2. Dezember 2014 als Satzung beschlossen.

Gefertigt:  
Ellwangen, 03.12.2013 / 12.06.2014



Haag, Büro stadtländingenieure

Anerkannt:  
Oberkochen, 03.12.2014



Traub, Verbandsvorsitzender