

## **Zweckverband IKG Blumhof**

### **Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften “IKG Blumhof”**

#### **Begründung**

Der Bebauungsplan “Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof” wurde am 23.09.2005 rechtskräftig. Ziel der damaligen Erschließungsplanung war, die Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, welche zur Erschließung der Bauflächen zwingend erforderlich ist und sie so zu gestalten, dass möglichst gut nutzbare Grundstücke sowie eine max. Variabilität der Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wurden zwei Haupteerschließungsstraßen vorgesehen. Die Haupteerschließung wird durch zwei weitere Straßen ergänzt, welche die Tiefe des Baugebietes erschließen sollen. Die Straßen wurden entsprechend der Planung hergestellt und sind öffentlich gewidmet. Die möglichen Umweltauswirkungen der damaligen Planung wurden in der Umweltprüfung vom 19.05.2005 dargelegt und entsprechend ausgeglichen.

Aktuell liegt eine Anfrage zum Erwerb und der Überbauung aller noch nicht vergebenen Flächen unter Einbeziehung eines Großteils der Straße Mainauring vor. Die zu errichtenden Gebäude sollen durch ein der Nutzung angepasstes internes Wegenetz erschlossen werden. Die Flächen westlich und östlich der Bodenseeallee sollen durch eine Brücke verbunden werden. Der bestehende Mainauring wird für die öffentliche Erschließung nicht mehr benötigt und soll entwidmet sowie zurückgebaut werden. Der geplante Rückbau beeinträchtigt die öffentliche Erschließung der bereits bebauten Grundstücke nicht wesentlich. Die Straße ist im Sinne von § 7 Abs. 1 StrG B-W für den Verkehr entbehrlich.

Der gültige Bebauungsplan setzt eine max. Gebäudehöhe bezogen auf die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche fest. Durch den Wegfall der Straße entfällt der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung. Es ist daher vorgesehen, die Gebäudehöhen bezogen auf NN festzulegen. Des Weiteren sollen im Rahmen der Änderung die Zulässigkeit der Werbeanlagen an die bisherigen Befreiungstatbestände angepasst und die Regelung der Stützmauer der Topographie angepasst werden. Die Lage der Brücke ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, da der genaue Standort noch nicht feststeht. Abweichungen vom dargestellten Standort sind daher zulässig. Die lichte Durchfahrtshöhe wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf mind. 4,50 m über Straßenoberkante festgelegt .

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig. Die Vorprüfung erfolgte durch

das Büro 365 Grad freiraum + umwelt. Mit Gutachten vom 11.06.2015 kommt zu folgendem Ergebnis:

“Die Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13 a BauGB aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass durch die Änderung des Bebauungsplans „IKG Blumhof“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.“

Das Verfahren kann gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Änderung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung .

Stand: 12.06.2015