

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am	15.11.2022
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	vorgesehen am 12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	vorgesehen am 12.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg', der am 17.04.2000 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, soll teilweise geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' wird entsprechend nach § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der zu überplanende, z.T. bereits bebaute, Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Aufgrund der vorgesehenen GRZ von 0,8 wird der Schwellenwert von 20.000 m² innerhalb des Geltungsbereichs zwar überschritten. Die zulässige Grundfläche ändert sich jedoch gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht, sodass dieses Kriterium im Hinblick auf die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Verfahrens nicht relevant ist.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist. Es bestehen auch weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 12. August 2022

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057)
- **Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2021 (GVBl. S. 21)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), §§ 30 und 31 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' liegt im Stadtteil Maudach zwischen Frigenstraße und den südlichen landwirtschaftlichen Flächen von Maudach. Westlich und östlich wird er direkt begrenzt durch die Stadtgrenze und den Torfstecherring bzw. Unteren Grasweg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im angehängten Lageplan dargestellt (s. Anlage 1) und ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

3 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Lipoid GmbH, im südlichen Bereich des bisher unbebauten Teils ihres Grundstücks Lipoidstraße 1 ein Hochregallager zu errichten. Aufgrund der erwarteten Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt wird seitens des Unternehmens die Notwendigkeit eines hohen Mechanisierungsgrads der Logistik gesehen. Unter diesen Voraussetzungen wäre ein Hochregallager erst ab einer Höhe wirtschaftlich zu betreiben, die die im aktuellen Bebauungsplan Nr. 540 'Am unteren Grasweg' zulässige Höhe von 10,0 m deutlich überschreitet. Auch unter Berücksichtigung einer über das übliche Maß hinausgehenden unterirdischen Bebauung wird eine Gebäudehöhe von ca. 23,0 m im Bereich der Verlängerung des südlichen Gebäuderiegels notwendig sein.

Die hierdurch zu erreichende beträchtliche Erweiterung der Lagerkapazität auf dem bestehenden Betriebsgelände trägt deutlich zur Produktionssicherung aufgrund von größerer Unabhängigkeit bei Lieferengpässen sowie Reduzierung des Firmenverkehrs bei. Aktuell werden nicht nur Ausgangs- und Endprodukte, sondern auch einzelne Zwischenprodukte extern gelagert, die je nach Bedarf in kleinen Mengen wieder angeliefert werden müssen. Diese 'Zwischenlieferungen' verursachen unnötigen Verkehr, der durch größere Lagerkapazität vermieden werden kann.

Für die aktuell vorgesehene Erweiterung, die auch in den übrigen Bereichen mit 12,0 – 14,0 m die festgesetzte zulässige Höhe überschreiten soll, könnte aufgrund der Dimension keine Befreiung erteilt werden. Da es auch im Interesse der Stadt liegt, der Firma Lipoid GmbH Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu bieten, wird der Bebauungsplan Nr. 540 b 'Am unteren Grasweg - Lipoid' aufgestellt.

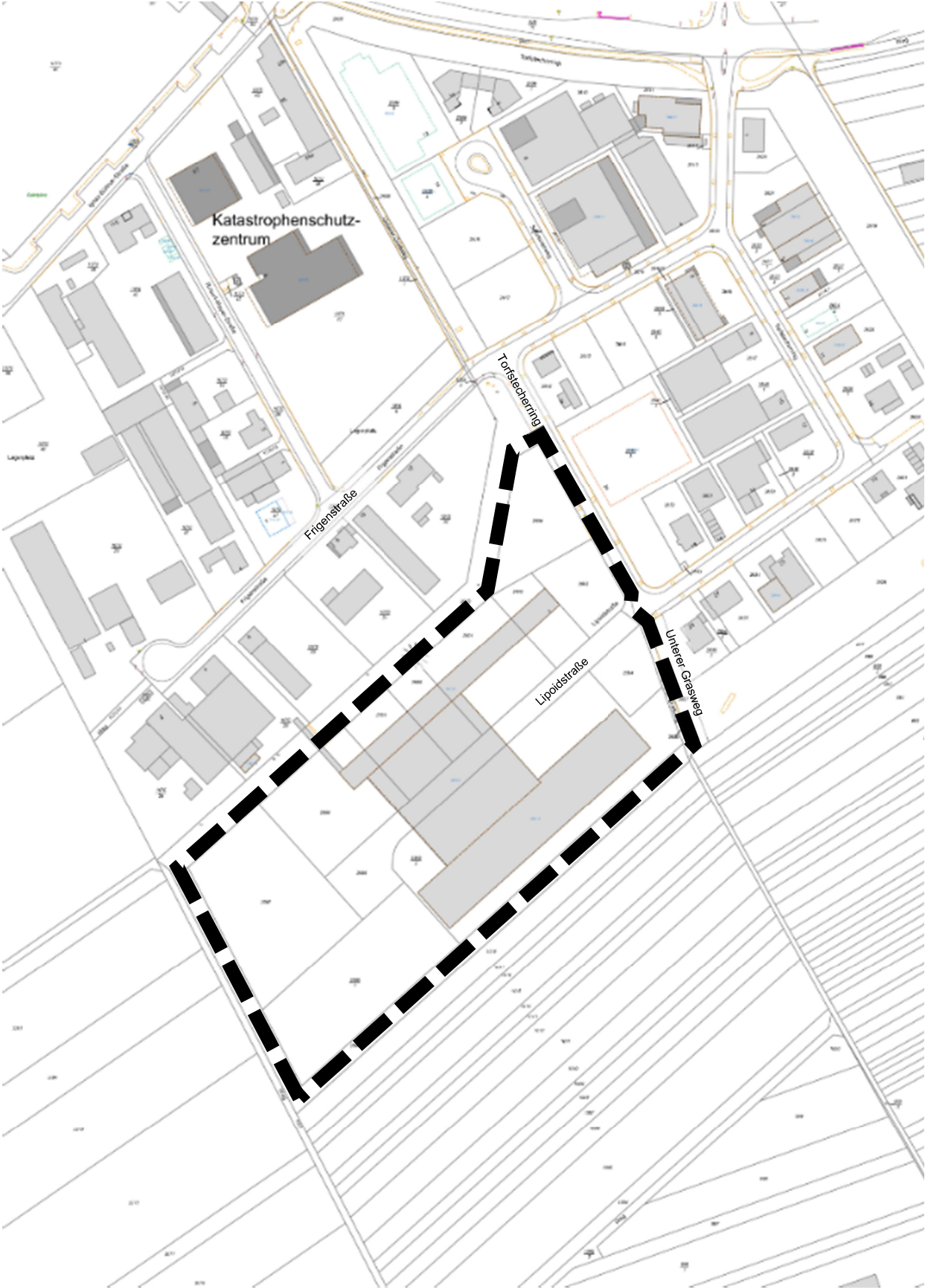
Wesentliches Ziel der Planung ist die Änderung der zulässigen Höhen entsprechend der Planung von Lipoid unter Berücksichtigung sowohl des Orts- und Landschaftsbildes als auch der klimatischen Auswirkungen. Eine höhere Bebauung als die aktuell vorgestellten ca. 23,0 m ist daher nicht vorgesehen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben im Wesentlichen bestehen. Es werden lediglich die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes dem heute Üblichen angepasst: d.h. auch Ausschluss von Wohnen sowie von Bordellen und bordellartige Betrieben.

Bereits im Rahmen des Bauantrags des mittlerweile auf der Fläche umgesetzten 1. Bauabschnitts hat sich herausgestellt, dass aufgrund der in dem Gebiet unüblichen Grundstücksgröße ein Teil der geforderten Pflanzmaßnahmen auf externen Flächen durchgeführt werden musste, auch wenn die übrigen Festsetzungen – insbesondere zur Versiegelung – eingehalten werden. Entsprechende Maßnahmen, die sowohl der Kompensation der ursprünglichen Festsetzungen als auch der besseren Einbindung in die durch Landwirtschaft geprägte Umgebung dienen, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwickelt.

Unbeeinflusst von dieser Planung bleiben die darüberhinausgehenden Erweiterungsabsichten der Lipoid GmbH. Es ist weiterhin vorgesehen, das Unternehmen baulich über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus in den Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu erweitern. Hierfür wird dann zur gegebenen Zeit eigenständig Baurecht geschaffen werden müssen.

Anlage 1
Geltungsbereich – ohne Maßstab



Anlage 2

Visualisierung und Strukturplanung (Planung: Architekturbüro rse+)



Bestand Werk 2.1

Neubau Werk 2.2

