

GEMEINDE HURLACH

2. Änderung

Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord

„An der B17“

2. BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 16.03.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Anlass und Grundzüge der Planung

2.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Grundzüge der 2. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach hat am 12.01.2010 die 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Nord an der B17“ beschlossen.

Der Bauwerber der nord-westlichsten Parzelle möchte eine Tankstelle mit Shop im 24-Stunden-Betrieb und einem 20 m hohen Werbepylon errichten. Da die Gemeinde weiterhin die Errichtung von Wohnungen ermöglichen möchte, wurden die immissionschutzrechtlichen und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen geändert, bzw. ergänzt.

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung wurden auf Wunsch des Bauwerbers, folgende Änderungen im Plan und in den Festsetzungen durch Text vorgenommen:

1. Der § 1. Art der baulichen Nutzung, wurde mit einem zusätzlichen Gewerbegebietsbereich GE 4 ergänzt. In diesem Bereich dürfen Wohnungen nur im Betriebsgebäude integriert und auf dem der Tankstelle abgewandten Bereich (keine Sichtverbindung zur Tankstelle) errichtet werden.
2. Der § 4. Gestaltung, wurde durch eine Festsetzung für eine Werbepylon mit einer 5 * 5 m großen Werbefläche ergänzt. Der Bereich wurde auf einen kleinen Bereich des nord-westlichsten Grundstücks (Nr. 8) begrenzt.
3. Der § 11. Immissionsschutz wurde mit dem Punkt 11.8 ergänzt. Nach Nord-Osten wurde ein Richtungssektor mit A mit einem um 8 dB(A) erhöhten Emissionskontingent für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) eingeplant

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

Die geänderten Festsetzungen sollen gewährleisten, dass zum einen die Möglichkeit besteht, auf dem angrenzenden Grundstück Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen zu errichten und zum anderen den 24-Stunden-Betrieb der Tankstelle zu ermöglichen. Es ist mit einer schalltechnischen Verträglichkeit sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Gewerbegebiets Hurlach-Nord zu rechnen.

Die Bebauungsplanänderung basiert auf dem objektbezogenen Gutachten des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M84 657/3 vom 7. Januar 2010).

2.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer digitalen amtlichen Flurkarte.

Aufgestellt am 12.01.2010
geändert am 16.03.2010

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang


.....
Unterschrift

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
vom 01.02.2010 mit 01.03.2010 in der Gemeinde Hurlach öffentlich ausgelegt.

Hurlach, den 17.03.2010

.....
Böhm 1. Bürgermeister