



Anlage 2

Begründung

**Bebauungsplan „6. Deckblattänderung Mark-West – Teile B und C“
im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen**

**Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Jettenburg und
Mähringen**

Inhalt:

- I. Planungsbericht**
 - 1. Anlass und Zweck der Planung
 - 2. Lage und Geltungsbereich
 - 3. Planerische Rahmenbedingungen
 - 4. Planungskonzeption
 - 5. Örtliche Bauvorschriften
 - 6. Planverwirklichung

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mark-West – Teile B und C“ war es, im Plangebiet eine möglichst intensive Ansiedlungsfläche für gewerblich / industrielle Produktionsanlagen zu schaffen und diese Ansiedlungsflächen durch entsprechende Betriebe möglichst optimal zu nutzen.

Der Geltungsbereich hat sich aufgrund der Weiterentwicklung des Industriegebiets und der daraus resultierenden Notwendigkeit einer baurechtlichen Steuerung ergeben. Durch die Änderung einer Festsetzung im Planbereich, wird die zukünftige Entwicklung an die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans anpasst.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Kusterdingen, auf der Gemarkung der beiden Ortsteile Jettenburg und Mähringen im Landkreis Tübingen. Von der Änderung sind die im Planbereich C3 tangierten Flurstücke 3222/6, 3222/9, 3222/3, 1612/1, 1612, teilw. 1612/4, 1612/2, 1612/3, 3222/2, 3222 und teilw. 3221 betroffen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung

Die Flurstücke sind größtenteils bebaut. Aktuell befindet sich im Geltungsbereich mehrere (Biochemische) Labore, ein Biotechnologieunternehmen, ein Vertriebsdienst und eine LKW Spedition sowie ein aktuell unbebautes Grundstück.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der am 15.08.1987 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mark-West – Teile B und C“ weist die Flächen als Industriegebiet (GI) aus. Am 31.08.1990, 09.11.1990, 02.04.1993, 26.01.1996 und 03.07.2009 wurde der Bebauungsplan in Teilen geändert (Deckblattänderung).

3.3. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

3.4. Regionalplan

Der Regionalplan sieht im gesamten Bebauungsplangebiet Industrie und Gewerbe vor.

3.5. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Bebauungsplans wird beibehalten. Geändert wird lediglich ein Teil des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich C3.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Reutlingen ist ein wichtiger Standort für Gewerbe und Produktion. Im Zuge von strukturellen Veränderungen in den vergangenen Jahren in Industriegebieten finden sich heute neben klassischen Produktions-Betrieben auch zahlreiche konventionelle Gewerbebetriebe und Forschungseinrichtungen im Gebiet Mark-West.

In der jüngeren Vergangenheit konnte festgestellt werden, dass neue Vorhaben nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen realisiert werden konnten, vor allem in Bezug auf die geplante

Kubatur. Auch wenn sich ein Vorhaben städtebaulich eingefügt hat, stand das Maß der baulichen Nutzung oftmals dem Vorhaben entgegen.

Das Gebiet Mark-West und der Gewerbe- und Industriestandort Reutlingen soll auch in Zukunft nicht ausschließlich für Industrie- sondern auch für Gewerbetreibende attraktiv bleiben. Aus diesem Grund soll zur besseren Realisierbarkeit die Baumassenzahl gestrichen werden. Die vorhandene GRZ und die im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Höhe gewährleisten auch in Zukunft eine städtebauliche Grundstruktur, die den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise bleiben bestehen.

Als Art der baulichen Nutzung bleibt das Industriegebiet nach § 9 BauNVO bestehen. Auch sonstige Änderungen, mit Ausnahme der Baumasse, bleiben unberührt.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Die vorhandene Erschließung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

4.4. Immissionen

Die geltenden Regelungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

4.5. Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen, Leitungsrechte, Hochwasserschutz, etc.)

Die sonstigen Festsetzungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

5. Planverwirklichung

5.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

5.2. Planverwirklichung

Die 6. Deckblattänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dazu sind erfüllt: Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Damit kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden.

Dvorak