

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 11.07.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“ aufzustellen.

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen. Die 3. Änderung umfasst eine Erweiterung von ca. 355 m² des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße begrenzt und unterteilt eine straßenparallele Grünfläche. Die Funktionalität des Grünraumes soll im Übrigen erhalten bleiben.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 11.07.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ trat am 24.07.2021 in Kraft. Damit hat die Gemeinde Grafenhausen ihr Gewerbegebiet erweitert, um der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu begegnen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 09.07.2022 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurde klargestellt, dass Garagen, überdachten Stellplätzen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) zulässig sind, wenn Sie den erhöhten Anforderungen zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung entsprechen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 24.06.2023 in Kraft getreten. Mit der 2. Änderung wurden Alternativen zur festgesetzten Dachbegrünung auf mindestens 80% der Dachfläche ermöglicht.

Das erschlossene Gewerbegebiet ist in weiten Teilen bereits aufgesiedelt. Weitere Bauanträge liegen zur Genehmigung vor. Zwei östlich des Plangebiets angesiedelte ortsansässige Firmen möchten das neue Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche ihrer Betriebe nutzen. Da die

Firmen über die bereits bestehende Gewerbestraße erschlossen werden ist derzeit ein Umweg über die neu erschlossene Gewerbestraße der zur Erschließung der erworbenen Grundstücke erforderlich. Aus logistischen Gründen und zur Verkehrsvermeidung soll ein direkter Anschluss in zwei Teilbereichen eine Erschließung der Grundstücke von der Gewerbestraße aus ermöglicht werden. Die Gemeinde möchte die Entwicklungspläne der langjährig ortsansässigen Betriebe unterstützen und begrüßt eine weitere Erschließungsoption des Gewerbegebiets.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ soll an zwei Teilbereichen der Geltungsbereich erweitert werden, um eine direkte Erschließung von der Gewerbestraße ins Gebiet zu ermöglichen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Zwei zusätzliche direkte Grundstückszufahrten
- Optimierung der Betriebsprozesse vorhandener Gewerbebetriebe
- Vermeidung von Befreiungen
- Weitestmöglicher Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

Grafenhausen, 20.07.2024

Christian Behringer
Bürgermeister