

Bebauungsplan HEXENMATT, 3. Änderung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2001
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	24.09.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	8.10.2001 – 9.11.2001
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8.10.2001 – 9.11.2001
Offenlegungsbeschluss	10.03.2003
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	24.03.2003 – 25.04.2003
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	06.10.2003
Öffentliche Bekanntmachung	11.10.2003

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 359, 368 (tlw.), 370 (tlw.), 370/1, 370/2, 370/3 gemäß der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Hexenmatt ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. So wurde im Jahre 1996 der Bauvoranfrage zum Neubau eines Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 370, Gemarkung Reichenbach, unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Hexenmatt (Anordnung des Gebäudes außerhalb der Baufläche) zugestimmt.

Das Grundstück Flst.Nr. 370 wurde vom Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 359 zum Zwecke der Bebauung erworben. Zwischen diesen beiden Grundstücken liegt der Wanderweg Grundstück Flst.Nr. 368 (Teil). Um ein einheitliches zusammengefügtes Grundstück zu erhalten, hat der Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 359 und 370 den Antrag auf Verlegung des Wanderweges an die Westseite des Grundstückes Flst.Nr. 370 gestellt, mit der Zusage der Übernahme sämtlicher Umbaukosten.

1.3 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebietes, Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt an der Südwestseite des Ortsteils Reichenbach im Gewerbegebiet Hexenmatt. Es handelt sich um eine Gewerbebaufläche, deren Bauflächen im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 370, 359 und 368 (tlw.) vergrößert werden sollen. Hierzu ist die Verlegung des bestehenden Wanderweges erforderlich.

Die Änderungsfläche ist im Süden und Westen von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche umgeben. Im Norden und Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet Hexenmatt an.

1.4 Immission

Zum Schutz gegenüber der Wohnbebauung ist das Gewerbegebiet (GEE) teilweise auf die Zulässigkeit von Betrieben beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ansonsten handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, an dessen bestehender Nutzung keine Änderung vorgenommen wird.

2. **Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen**

2.1 Städtebauliches Konzept

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Fläche des Grundstückes Flst.Nr. 370 (tlw.) als Gewerbegebiet ohne Baufläche ausgewiesen, an dessen Ostseite der vorhandene, zu verlegende Fußweg verläuft. Mit der Verlegung des Fußweges an die Westseite des Flst.Nr. 370, der Ausweisung einer Baufläche, der Anlage einer Wendemöglichkeit für LKW und Müllfahrzeuge und der Anpflanzung von Bäumen entlang des Fußweges wird eine optimale städtebauliche Abrundung des Gewerbegebietes geschaffen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des an der Nordseite des Bebauungsplanes angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA), ist eine Festsetzung als ein Gewerbe- bzw. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vorzusehen. Dieses kann einen Puffer zu dem nördlich gelegenen WA bilden. Ferner sind in einem GEE nur Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls ausgeschlossen, da bei solchen Betrieben generell mit einer erhöhten Störwirkung auf die benachbarten Grundstücke zu rechnen ist.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Um die Höhenentwicklung an die östlich und nördlich gelegenen Grundstücke anzupassen, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Mit der Festlegung der Grund- und Geschossfläche wird eine maximale Ausdehnung des Baukörpers definiert.

2.4 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt. Die Stellung der Gebäude ist offen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im ausgewiesenen Baufenster zulässig. Die Stellplätze sind aus Gründen des Grundwasserschutzes wasserdurchlässig zu gestalten.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße Hexenmatt. Zusätzlich zu der vorhandenen Erschließungsstraße Hexenmatt soll im Bereich des Flst.Nr. 370 eine Wendemöglichkeit für PKW, LKW und Müllfahrzeuge geschaffen werden. Auf dieser Grundlage wird eine in der Straße Hexenmatt dringend notwendige bzw. erforderliche Wendemöglichkeit geschaffen.

2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Als Ausgleich für die geplante Versiegelung durch einen Neubau auf dem Grundstück Flst.Nr. 370 und die Anlage einer Wendemöglichkeit für LKW sollen entlang des Rad- und Fußweges sowie der Grundstücke Flst.Nr. 370/1 und 370/2 (Westseite) gemäß der Planeintragung Baumpflanzungen (Hochstamm) durchgeführt werden. Die weiteren Grünflächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

2.8.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Die Festsetzung der Dachform, -neigung und -eindeckung soll eine attraktive äußere Gestaltung des Baukörpers im Gewerbegebiet gewährleisten.

2.8.2 Stellplätze

Die Ausführung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wird aus ökologischen Gründen festgesetzt.

2.8.3 Gestaltung von Freiflächen

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem erkennbar ist, wie die Freiflächen gegliedert werden. Dieses erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

3 **Eingriff in Natur und Landwirtschaft**

3.1 Allgemein

Gemäß § 1 a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Planungsverfahren zu berücksichtigen und abzuwägen. Dabei sollen Eingriffe in die Natur vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden, da der vorgegebene Schwellenwert nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterschritten wird.

3.3 Derzeitige Situation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück Flst.Nr. 370 als nicht überbaubare Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Nutzung als Lagerfläche, Parkplatz o.ä. wäre jedoch grundsätzlich zulässig und wird auch z.Z. teilweise als Parkplatz genutzt.

3.4 Eingriff

Durch die geplante Bebauung wird auf dem bisher freien, unbebauten Grundstück, Flst.Nr. 370, keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung vorgenommen, da das Grundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher als Gewerbegebiet GE festgesetzt war.

3.5 Eingriffsminimierung bzw. Ausgleich

Bezüglich des neu entstehenden Baugrundstückes wird ein Ausgleich zu der neu entstehenden Versiegelung durch die Festsetzung von Bäumen bzw. Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern im übrigen Geltungsbereich erreicht. Durch die Festsetzung (wassergebundene oder wasserdurchlässige Stellplätze) wird gewährleistet, dass die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

4 **Städtebauliche Daten**

Gewerbegebiet	ca. 1,0 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,6 ha
Grünfläche	ca. 0,005 ha
Verkehrsfläche	<u>ca. 0,2 ha</u>
Geltungsbereich der Änderung	ca. 1,805 ha



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin