

<p>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Ausweisung eines Sondergebietes für Büro, Verwaltung und Dienstleistung</p>

Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änderung – Gertrud-Greising-Weg
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stadtteil: List

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 626, die bestimmt werden

- im Westen durch die Straße Am Listholze,
- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstückes Am Listholze 82/Gertrud-Greising-Weg 18
- im Osten durch den öffentlichen Weg zwischen Mittellandkanal und Constantinstraße, der entlang der westlichen Grundstücksgrenze des HSC Sportplatzes verläuft,
- im Süden durch die Constantinstraße.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf eine Fläche von rund 51 000 m².

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änderung entspricht mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes Büro, Verwaltung, Dienstleistungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planänderung ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem im Norden angrenzenden Grundstück „Am Listholze 82“. Planerisches Ziel ist es, dieses – direkt am Mittellandkanal gelegenen Areal – als Wohnbaufläche mit einem parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, mögliche Nutzungskonflikte, die durch eine heranrückende Wohnbebauung und die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässigen gewerblichen Nutzungen entstehen könnten, auch langfristig auszuschließen. Weiterhin ist mit der Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Art der baulich zulässigen Nutzungen an die Gegebenheiten und Erfordernisse des heutigen Büro- und Dienstleistungsstandortes erforderlich.

Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 626 wird durch den in Nord-Süd Richtung verlaufenden, als öffentliche Straße ausgewiesenen Gertrud-Greising-Weg in zwei Abschnitte geteilt:

Art der baulichen Nutzung: Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 626 ist als Baugebiet Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 2 der textlichen Festsetzungen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 626 zwischen Gertrud-Greising-Weg und der Straße Am Listholze ist ebenfalls als Gewerbegebiet mit den vorgenannten Festsetzungen ausgewiesen. Lediglich im Bereich an der Straße Am Listholze Ecke Constantinstraße gilt die Einschränkung, dass dort *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO* (Mischgebiete) zulässig sind. Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 626 sind gemeindliche und übergemeindliche Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung: Die privaten Grundstücksflächen können mit drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0.8 und einer GFZ von 2.0 überbaut werden. Darüber hinaus ist eine in der Regel 5 m tiefe, wege- und straßenbegleitende Vorgartenzone festgesetzt.

Vorhandene Nutzungen

Beide Flächen östlich und westlich des Gertrud-Greising-Weges werden im Wesentlichen mit 3-geschossigen Verwaltungsgebäuden mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen und angegliederten Betriebsteilen (Betriebskindergarten) genutzt. Östlich des Gertrud-Greising-Weges befinden sich eine kirchliche Einrichtung und ein Betriebsstandort eines Sanitärbetriebes. Ein Großteil der Flächen des in 1976 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 626 ist von der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Gewerbegebiet festgesetzt. Demgegenüber wird die heutige Bebauung und Nutzung des Gebietes bestimmt von Büro- und Verwaltungseinrichtungen. Von daher entspricht der Charakter des Gebietes nicht mehr einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und soll im Zuge der Planänderung an die heutigen Gegebenheiten eines Büro- und Dienstleistungsstandortes angepasst werden.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Ziel der Planung ist die Steuerung der hier zulässigen Nutzungen, sodass gleichzeitig sowohl eine Verträglichkeit mit einer nördlich angrenzenden Wohnbebauung als auch die Absicherung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gewährleistet werden.

Dies wird erreicht, indem die festgesetzte Art der Nutzung (Gewerbegebiet) durch ein „Sondergebiet für Büro, Verwaltung und Dienstleistungen“ ersetzt wird. Durch eine schalltechnische Untersuchung ist der Nachweis erbracht worden, dass die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich hinsichtlich ihrer Störwirkung mit einem direkt angrenzenden Wohngebiet verträglich sind. Diese Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums ist vertretbar, da insofern eine Anpassung der Festsetzungen an die vorhandenen Gegebenheiten dieses Büro- und Dienstleistungsstandortes vorgenommen und ein Eindringen von störendem Gewerbe zukünftig vermieden werden soll. Ziel ist es, alle im Plangebiet vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Die planungsrechtliche Absicherung von Bestandsnutzungen soll sich auch auf nicht störende Handwerksbetriebe erstrecken.

Alle weiteren planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der Nutzungen (Geschossigkeit, GRZ und GFZ) und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen unverändert bestehen bleiben.

Erschließung

Eine Änderung der vorhandenen und festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht geplant.

Umwelt

Die Grundstücke im Geltungsbereich der B-Plan Änderung sind bereits bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 626 bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücke bleiben bestehen. Die Bebauungsplanänderung hat keine Eingriffe in die bestehende Flora und Fauna, d. h. keine Umweltauswirkungen zur Folge. Mit der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 626 soll der bereits bebauten Büro- und Dienstleistungsstandort im Bestand gesichert und die derzeit bereits bestehende Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen mit Bezug auf die geplante Wohnbebauung gewährleistet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 626 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht durchgeführt.

Alle weiteren umweltrelevanten Aspekte werden im weiteren Verfahren behandelt.

Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 626 entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Heesch / 14.03.2013
(Fachbereichsleiter)