

| | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Sitzung | Technischer Ausschuss - öffentlich - 24.11.2015 | | |
| Beratungspunkt | "Breitelen Strangen / Neuaufstellung, 2. Änderung" - Offenlegungsbeschluss | | |
| Anlagen | 4 | | |
| Finanzposition | | | |
| vorangegangene Beratungen | Vorlage Nr. 4-028/15 | Sitzung TA-Ö | Datum 14.04.2015 |

Erläuterungen:**Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan „Breitelen Strangen / Neuaufstellung“ ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem 14. Mai 2010 rechtsverbindlich. Seit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Breitelen Strangen“ sind die dort festgesetzten Gewerbeflächen sukzessive vermarktet worden, sodass derzeit noch 4,3 ha freie städtische Gewerbeflächen des insgesamt 68 ha großen Gewerbegebietes zur Verfügung stehen.

Die noch freien Flächen beschränken sich dabei zum einen auf Bereiche an der Robert-Gerwig-Straße und der nördlichen Raiffeisenstraße und zum anderen auf die hier betreffende Fläche an der südlichen Raiffeisenstraße. Diese Fläche ist ca. 1,5 ha groß

Die Fläche wurde bisher für die Ansiedlung eines einzelnen großen Gewerbebetriebes zurückgehalten, da die verbleibenden Flächen im Gewerbegebiet kleinteiliger sind. Es hat sich jedoch bisher kein Interessent für die Fläche entscheiden können.

Die Anfrage von aktuell vier Firmen, die die Fläche erwerben und unter sich aufteilen möchten, stellte den Anlass dar, diese 1,5 ha nun an mehrere Betriebe zu veräußern. Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, weil die Fläche aufgrund des schmalen Zugangs zur Raiffeisenstraße (ca. 60 m), in Verbindung mit einer relativ großen Grundstückstiefe derzeit nicht sinnvoll teilbar ist.

Es ist daher geplant die Grundstücke über eine zusätzliche Stichstraße zu erschließen und die Flächen einzeln zu vermarkten. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses war im Technischen Ausschuss angeregt worden, eine Verbindungsstraße zwischen der jetzt geplanten neuen Erschließungsstraße und der Carl-Benz-Straße zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächen sind jedoch alle bereits seit einigen Jahren an Gewerbebetriebe verkauft. Mit den Gewerbebetrieben wurden Gespräche geführt. Der für diese Verbindungsstraße notwendige Erwerb ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Änderungspunkte

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden im Einzelnen folgende punktuelle Änderungen der Festsetzungen vorgenommen:

- Ergänzung einer Stichstraße mit Wendeanlage durch Festsetzung als öffentliche

Verkehrsfläche. Aufgrund der geplanten Aufteilung der Baufläche in Einzelgrundstücke ist eine neue Stichstraße mit Wendeanlage zur inneren Erschließung erforderlich.

- Ergänzung einer Fläche für öffentliches Verkehrsbegleitgrün entlang des Nebeweges im Südosten zur Führung eines Entwässerungsgrabens.
- Aufnahme einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Entwässerung der zusätzlichen Verkehrsfläche.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Bereich der Stichstraße und der südöstlichen Gebietsgrenze.
- Anpassung der 5 Pflanzgebote im Bereich der südöstlichen Gebietsgrenze

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist nur die o.g. Anpassung der Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die Festsetzungen des Textteils und der örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2006, mit der Änderung vom 21.10.2009 gelten unverändert weiterhin unter Beibehaltung der bisherigen Rechtsgrundlagen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Bebauungsplanänderungen werden ausschließlich Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Breitelen Strangen“ überplant.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach entfallen die Erfordernisse für die Erstellung eines Umweltberichts und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutz- und naturschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Vorprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass eine Betroffenheit geschützter Tierarten ausgeschlossen werden kann.

Umweltbelange stehen der Bebauungsplanänderung somit nicht entgegen. Es sind keine weiteren Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Dimensionierung der Wendeanlage

Als Diskussionsgrundlage wurden 2 Entwurfsvarianten mit unterschiedlicher Dimensionierung der Wendeanlage entwickelt:

Variante A: flächensparender Wendehammer, 15 m Breite, ausreichend für Versorgungsfahrzeuge sowie LKW zum Wenden durch „Zurückstoßen“. LKW mit Anhänger oder Sattelschlepper müssen zum Wenden die anliegenden Grundstückszufahrten mitnutzen oder rückwärts aus der Stichstraße ausfahren.

Variante B: Wendeanlage mit 25 m Durchmesser, ausreichend für Sattelschlepper. Zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber Variante A: rd. 320 qm.

Aufgrund des geringeren Flächenbedarfs und der günstigeren Grundstückszuschnitte, wird die Realisierung der Variante A empfohlen. Es wird davon ausgegangen, dass auch auf den Privatgrundstücken hinreichende Wendemöglichkeiten für den zu erwartenden Lieferverkehr geschaffen werden. Die geplante Stichstraße ist zudem recht kurz und von der Raiffeisenstraße gut einsehbar. In Einzelfällen kann das rückwärts

Ausfahren toleriert werden.

Weiteres Verfahren

Nach der Billigung durch den Gemeinderat wird der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann der Bebauungsplan, sofern keine erheblichen Planänderungen mehr erforderlich werden, zeitnah als Satzung beschlossen werden.

Als **Anlage 1** der zeichnerische Teil Variante A, als **Anlage 2** der zeichnerische Teil Variante B, als **Anlage 3** der Änderungsvermerk und als **Anlage 4** die ergänzende Begründung beigelegt.

5
BM

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Bebauungsplanänderung „Breite-
len Strangen / Neuaufstellung, 2. Änderung“, Wen-
dehammer Variante A, wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB werden beschlossen.

Beratung: