

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“

Ka 0 / 111a

rechtskräftig seit dem 09.05.2007



Gliederung

1. Allgemeines
2. Vorläufige Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der 1. Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der 1. Planauslegung
7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der 2. Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
8. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der 2. Planauslegung
9. Unterrichtung der Behörden über erhebliche, insbesondere unerwartete Auswirkungen auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3 BauGB

1. Allgemeines

Die Erklärung zum Umweltbericht nach § 10 Abs. 4 BauGB dient der Dokumentation der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben.

2. Vorläufige Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen den üblichen Standards.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.02.2006 bis zum 20.03. 2006 nach § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Stellungnahme des Eigentümers Baalborner Weg 20 (ehemalige Gärtnerei) haben dazu geführt, dass das Wohnhaus aufgrund der derzeit nicht bekannten Folgenutzung der Betriebsgebäude und des dadurch fehlenden Zusammenhangs von Wohnen- und Gewerbenutzung ebenfalls als Abrissgebäude im Planentwurf dargestellt wurden.

Die Stellungnahme und der zwischenzeitlich vorgelegte Bauantrag der ortsansässigen Produktionsfirma haben zu folgenden Änderungen geführt:

Bereich G 1 :

- Geringfügige Änderung des Geltungsbereiches (direkte Anschlussmöglichkeit an die bestehende Produktionshalle) und Verschiebung der Baugrenzen,
- Ausweisung der nördlichen Flächen im Bereich G 1 als Parkfläche,
- Reduzierung der GRZ und GFZ im Bereich G 1 aufgrund der Parkflächenausweisung
- Reduzierung der Breite des Grünstreifens an der nördlichen Grenze von der Erweiterungsfläche G 1 von 10 m auf 4 m.

Bereich G 2 :

- Die Nutzung der Fläche im Bereich G 2 wurde auf die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Durch diese Nutzungseinschränkung wird erreicht, dass keine Beeinträchtigungen für die ortsansässige Produktionsfirma (z. B. durch Erschütterungen von LKW-Verkehr) entstehen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der Abwägung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich des Klimas und Naturschutzes inhaltlich im Bebauungsplanentwurf wie folgt berücksichtigt:

- Entlang des Baalborner Weges wurde ein 20 m breiter Grünstreifen ausgewiesen (Frischluftschneise),
- zum besseren Kaltluftabfluss wurde die Hauptgebäuerichtung festgesetzt (Nord-Süd),
- die Gebäudehöhen wurden begrenzt auf TH= max. 10m und FH= max. 14 m,
- in den textlichen Festsetzungen wurde unter Nr. 2 ff. - Grünordnerische Festsetzungen (landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) aufgenommen,
- Entlang des parallel zum Baalborner Weg festgesetzten privaten Grünstreifens (vgl. Nr. a) wurde unter Berücksichtigung der Zufahrten zu den Grundstücken eine Baumreihe ausgewiesen (gem. Planeintrag),
- Parallel zur Straße Am Hölzengraben wurde im Bereich der Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Zufahrten zum Parkplatz eine Baumreihe ausgewiesen (gem. Planeintrag).

Nachrichtlich wurden verschiedene vorhandene Leitungstrassen (Wasser, Kanal, Gashochdruckleitungen etc.) einschl. Schutzstreifen im Planentwurf dargestellt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der 1. Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der angesiedelten Produktionsfirma wurden bei einem Gesprächstermin Änderungswünsche hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit vorgetragen, die sich wie folgt auf den Bebauungsplan auswirken:

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.1.2 geändert:

Im geplanten Gewerbegebiet (G 2) wurde zum Schutz der umliegenden Wohngebietsflächen die Art der baulichen Nutzung auf die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden beschränkt und emissionsarmen Gewerbebetrieben der Feinmechanik und Elektrotechnik (z. B. Entwicklung, Produktion und Montage von maschinenbaulichen und elektrotechnischen Komponenten) zugelassen.

Die bisher als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden, um die Zulassung von Schulungsräumen incl. erforderlicher Gästeunterbringung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ergänzt.

Auf die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe für den Bereich G 2 wurde verzichtet und für diesen Bereich eine viergeschossige Bebauung festgeschrieben.

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.4.1 (Hinweis) ergänzt:

Die Festlegung der Hauptgebäudeorientierung erfolgte aus klimatologischen Gründen. Einer Abweichung der Gebäudestellung kann zugestimmt werden, wenn diese im Bauantrag ausführlich begründet wird und die Gebäudestellung Nord-Süd aus den vorgetragenen Gründen unzumutbar wäre.

Die Ziffer 1.4.1 (Hinweis) der textlichen Festsetzungen wurde um den Wortlaut "soweit als möglich" ergänzt.

Auf eine öffentliche verkehrliche Anbindung wurde verzichtet, da die Grundstücke weitgehend im Besitz eines Unternehmens sind und eine innerbetriebliche Erschließung möglich ist.

Der parallel zum Baalborner Weg verlaufende Grünstreifen wurde auf 15 m reduziert.

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.6.2 umformuliert:

In der Baunutzungsverordnung nach § 19 Abs. 4 ist die Anrechnung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten geregelt. Nicht überdachte Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Decke sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 2.3.1 geändert:

Die Höhe von zulässigen Stützmauern wurde von bisher 1,20 m auf 1,80 m (für weniger als 20 % der Gesamtmauerbreite) festgelegt.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der 1. Planauslegung

Die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf Auswirkungen des Klimas konnten durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Entgegen des Umweltberichtes wurde der Grünstreifen parallel zum Baalborner Weg von 25 m auf 15 m reduziert.

Dieser Grünstreifen bildet in Verbindung mit dem Baalborner Weg und der westlich angrenzenden Kleingartenanlage eine Frischluftschneise, die den Kaltluftabfluss nach Süden gewährleistet.

Die Reduzierung des Grünstreifens auf 15 m wird damit begründet, dass die Gesamtbreite der Schneise > 50 m ist und somit den Anforderungen entspricht. Des Weiteren wird durch die Reduzierung eine flexiblere und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke erreicht.

Im Bebauungsplan wurden die Vorschläge des Umweltberichtes zum Ausgleich übernommen.

Die Realisierung der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 135 a bis c abzuwickeln.

7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der 2. Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen während der Öffentlichkeitsbeteiligung führten zu keinen Änderungen im Entwurf.

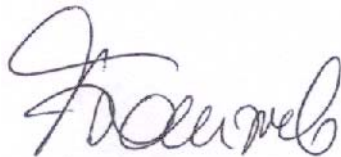
Umweltrelevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

**8. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung
nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der 2. Planauslegung**

Zur Sicherung der Abwasserbewirtschaftung wurde auf privatrechtlicher Ebene zwischen der Stadtentwässerung und dem Grundstückseigentümer ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der den Bebauungsplan ergänzt.

9. Unterrichtung der Behörden über erhebliche, insbesondere unerwartete Auswirkungen auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3 BauGB

Über die im Umweltbericht dargelegten Umweltauswirkungen hinaus waren keine erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bekannt.



Elke Franzreb
Baudirektorin