

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gebiet zwischen der Schlierbacher Straße, der Max-Eyth-Straße und In den Längerts wird durch den Bebauungsplan „Längerts“ aus dem Jahr 1969 geregelt. Dieser wurde in der Folgezeit durch Änderungen mehrfach geringfügig angepasst.

Wesentliche Bereiche des Gebietes, welche zur Schlierbacher Straße hin orientiert sind, werden vom bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Da keine weiteren Einschränkungen vorgenommen wurden sind folglich alle von der maßgebenden BauNVO 1968 in einem Gewerbegebiet vorgesehenen Nutzungen zulässig.

Inzwischen sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Albershausen nahezu ausgeschöpft. Ziel der Gemeinde ist es daher, die vorhandenen Gewerbeflächen vorausschauend weiter zu entwickeln und diese als Flächen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu sichern.

Dies soll über eine Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gebiet erfolgen. Dabei sollen solche Nutzungen, die im Gewerbegebiet zugelassen werden können, jedoch nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen, ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Längerts“ aus dem Jahr 1969 mit Änderungen aus den Jahren 1970, 1971, 1980 und 2005.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes an der Zufahrt zum Gewerbegebiet in Albershausen. Das Plangebiet wird durch die Schlierbacher Straße und die Straße In der Längerts begrenzt. Entlang der Max-Eyth-Straße verläuft die Abgrenzung im rückwärtigen Bereich der Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet somit nur die Flächen, welche der Bebauungsplan „Längerts“ als Gewerbegebiet festsetzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 31.687 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bleibt bestehen. Es soll nun jedoch eine den Zielen der Gemeinde entsprechende Änderung dahingehend erfolgen, dass die allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die nicht zulässigen Nutzungen differenziert festgelegt werden.

Allgemein in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen, welche jedoch keine unmittelbare gewerbliche Nutzungen darstellen sollen ausgeschlossen werden. Dadurch soll sowohl der Charakter des Gebietes als Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk gesichert werden und gleichzeitig die Flächen für Betriebe, welche ein Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde zur Verfügung stellen, langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus sollen weitere Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten oder Werbeanlagen für Fremdwerbung als nicht zulässig ausgeschlossen werden, da diese dem Charakter des Gebietes widersprechen und zu Nutzungskonflikten führen können.

Des weiteren sollen Einzelhandelsnutzungen, welche für die Gemeinde von zentraler Funktion für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfes sind, ausgeschlossen werden. Dies umfasst Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, welche im Ortskern als zentralem Ort der Nahversorgung untergebracht werden sollen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18