



Bebauungsplan Nr. 1/09-07

**mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
für den Bereich**

**„Technologiapark Zwischen
Dämmen, 1. Änderung“**

Begründung der Änderung

Satzung, Stand: 05. März 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rahmenbedingungen

- 1.1. Anlass und Erfordernis der Planung
- 1.2. Ziele und Zweck der Planung

2. Änderung des Planungskonzepts

- 2.1. Städtebau
- 2.2. Erschließung
- 2.3. Versorgungsflächen
- 2.4. Grünflächen / Eingriffsausgleich
- 2.5. Flächenbilanz / Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 104

- Anhang:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Zwischen Dämmen, II. Gewinn“

1. Rahmenbedingungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Bei der Vermarktung der Grundstücke wurde seitens der Firma Freudenberg festgestellt, dass ein erhöhter Bedarf an großen Baugrundstücken besteht. Um diesem Rechnung zu tragen, wurde der Wegfall einer der beiden Erschließungsspannen geplant, der eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich macht.

Für die nicht von diesen Planänderungen betroffenen Teile gilt die Begründung des Bebauungsplans Nr. 104 für den Bereich Technologiepark Freudenberg „Zwischen Dämmen, II. Gewinn“ (Technologiepark Freudenberg) unverändert weiter.

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Erschließung der vergrößerten Grundstückseinheiten. Die Veränderungen der Konzeption bzw. des Bebauungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung. Es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Belange des Umweltschutzes beeinträchtigt werden, so dass keine Umweltprüfung erforderlich wird und das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Dreieckfläche im Nordosten, anschließend an den Parkplatz der Firma Freudenberg fällt aus dem Bebauungsplan heraus, da die Versorgungsfläche auf Grund der einfacheren Erschließung an den Planweg J verlegt wird und folglich diese Fläche nicht mehr benötigt wird. Damit verringert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans von 9,95 auf 9,90 ha.

2. Planungskonzept

2.1. Städtebau

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 104 gilt im Wesentlichen weiter. Die beiden Erschließungsspannen zwischen den Kreisverkehren werden lediglich zu einer mittigen Erschließungsachse zusammengefasst. Das Resultat ist der Entfall des mittleren Baufeldes und die Vergrößerung der äußeren Felder. Die Kubatur der zulässigen Bebauung soll im Wesentlichen unverändert bleiben.

Die Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, um eine flexiblere Anordnung der Gebäude und Stellplatzflächen zu ermöglichen. Damit entfallen die Festsetzungen Nrn 3.2 und 3.3 des Bebauungsplans 104. Das Baufenster des GEE2 im nordwestlichen Kreisverkehr wird vergrößert und die GRZ entsprechend auf 0,3 reduziert, um den gestalterischen Feiraum zu erhöhen.

Die Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen zwischen den Kreisverkehren wird durch eine Begrenzung auf 15 m + 3 m Staffelgeschoss in den entsprechenden Bereichen ersetzt, um mehr architektonische Flexibilität zu erreichen. Da es nur noch eine Sichtachse gibt, wäre eine Staffelung nur aus der Luft zu sehen und damit als gestalterisches Element unwirksam. An den Kreisverkehren gilt ebenfalls die Begrenzung auf 15 m + 3 m Staffelgeschoss um die städtebauliche Dominanz in diesen Bereichen zu reduzieren.

Gebäude mit einer Geschosshöhe von über 4 m werden auf eine Gebäudehöhe von 10 m begrenzt und sind nur auf den rückwärtigen, der Weschnitz zugewandten, Grundstücksteilen zulässig. Diese Einschränkung verhindert zu große unstrukturierte Fassadenflächen entlang der zentralen Erschließungsachse.

2.2. Erschließung

Die Breite der zentralen Mittelachse ist mit 14,50 m angesetzt, bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitiger Anordnung von Bäumen und Parkbuchten. Damit wird die Stellplatzanzahl fast gleich gehalten.

Da die Verkehrsströme in den Hauptverkehrszeiten in eine Hauptrichtung fließen, ist nicht davon auszugehen, dass haltende Liefer- oder Müllfahrzeuge größere Verkehrsbehinderungen hervorrufen werden.

Die westliche zweistreifige Ringerschließung im Gegenverkehr wird zu einem Kreisverkehr umgestaltet, da bei lediglich einer Zufahrt ein kritischer Konfliktpunkt entstünde. Dabei bietet es sich an, den Kreisverkehr als Einbahnstraße auszuführen, um eine klare Regelung der Zufahrten zu erreichen. Die Fahrbahnbreite wird auf 5,75 m reduziert. Durch die Wende- und Erschließungsfunktion kann auf einen Fahrbahnteiler in der Zufahrt verzichtet werden. Der äußere Gehweg des Kreisverkehrs wird auf 1,50 m reduziert.

Der östliche Kreisverkehr fällt deutlich kompakter aus, da die Aufweitung von Planstraße E in Planstraße A durch die veränderte Schleppkurve nicht mehr erforderlich ist.

Die Reduzierung der Verkehrsfläche bewirkt eine Senkung der Erschließungskosten, eine Erhöhung des Bauflächenanteils, bei gleichzeitiger Reduzierung der Versiegelung.

Der Planweg J wird als Zufahrt zur neuen Versorgungsfläche auf 3,50 m aufgeweitet.

Die Anknüpfung von Planweg L an den Planweg M entfällt im geänderten Bebauungsplan, da dieser lediglich als Erschließungsweg für das Regenwasserrückhaltebecken konzipiert wurde und keine Verbindungsfunktion geplant ist.

2.3. Versorgungsflächen

Am Ende von Planweg J wird eine neue Versorgungsfläche geplant, so dass der Weg als Leitungstrasse im öffentlichen Bereich zur Verfügung steht. Im Gegenzug entfallen die Versorgungsflächen an der Alten Weschnitz und am Firmenparkplatz der Firma Freudenberg.

2.4. Grünflächen / Eingriffsausgleich

Die Reduzierung der Ausgleichsfläche ist bedingt durch die Verkleinerung der Bebauungsplanfläche.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche zugunsten der Baufläche reduziert sich der Versiegelungsgrad. Dies resultiert aus der GRZ von 0,6 gegenüber der vollständigen Versiegelung des Straßenraums. Damit ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

Die beidseitige Begrünung der zentralen Erschließungsachse erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich. Die Bäume des ehemaligen zentralen Grünzuges werden aus dem privaten Raum in den halböffentlichen Raum der Fußwege (Planwege H, J, K und L) verlegt.

Damit werden insbesondere die Wege H und J als zentrale Querschließung besonders betont.

Die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume wird beibehalten um den Eingriffsausgleich nicht zu verändern.

2.5. Flächenbilanz / Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 104

Bebauungsplan Nr.	1/09-07	104	Differenz
Einheit	[m ²]	[m ²]	[%]
Grundstücksflächen / Bauflächen	71.056	68.026	+ 3,45
Überbaubare Flächen	42.228	40.017	+ 2,47
Erschließungsflächen	12.016	15.411	- 3,34
Flächen für Landschaftsschutz/ öffentl. Grünfläche	15.553	15.601	+ 0,04
Versorgungsflächen	413	495	- 0,08
Gesamtfläche Bilanzierung:	98.988	99.558	

Die versiegelte Fläche reduziert sich um den Differenzbetrag zwischen überbaubaren Flächen und den Erschließungsflächen, also um $(15.411 - 12.016) - (42.228 - 40.017) = 1.184 \text{ m}^2$.

Bei den Flächen für den Landschaftsschutz steigt der Anteil an der Gesamtfläche. Dies hängt mit der Verkleinerung der B-Planfläche und der entfallenden Verknüpfung des Erschließungsweges L mit Planweg M zusammen.