

Begründung zum Bebauungsplan Nr. NW 21 2. Änderung „Bürgerhaus Kirdorf nördlich des Stedter Weges“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Stadt in der Gemarkung Kirdorf und ist nach Südosten begrenzt durch den Stedter Weg, im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Oberste Gärten“ und im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Die Madesgärten“. Er umfasst die Gewerbeflächen der sogenannten „Alten Sattelfabrik“, die südlich daran anschließende Wohnbebauung am Stedter Weg, den Bereich des Bürgerhauses Kirdorf und die Tennisanlage mit ihren 5 Plätzen.

2. Anlass der Planänderung

Die erste Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes NW 21 war erforderlich geworden, um die Fläche der ehemaligen Sattelfabrik Denfeld für eine Nutzung von kleineren Gewerbeeinheiten aufzuteilen und zu erschließen. Gleichzeitig sollten die angrenzenden Flächen für eine Nutzung als Tennissportanlage bzw. für die bereits bestehenden Wohnnutzungen und die vorhandene Einrichtung des Bürgerhauses Kirdorf planungsrechtlich gesichert werden.

Dieser Plan ist am 24.01.1990 rechtsverbindlich geworden.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass prinzipiell ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere auch an Erweiterungsflächen, für die ansässigen Unternehmen besteht. Mit der Änderung wird daher auch für die bisher nicht angemessen ausgenutzten Teilflächen der ehemaligen Sattelfabrik eine Bebauungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen angestrebt.

3. Zielsetzung des Bebauungsplanes

Die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich ist weit überwiegend zu einem Abschluss gekommen. Nur wenige Grundstücke sind noch unbebaut. Mit dem vorliegenden Planverfahren wird daher lediglich auf einige punktuelle Veränderungen abgezielt. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche das im Rahmen einer Befreiung errichtete Gebäude Stedter Weg Nr. 6 berücksichtigt. Im gewerblichen Bereich werden auf dem Gelände der ehemaligen Sattelfabrik zwei Änderungen vorgenommen, mit denen eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden soll. Mit diesen Veränderungen wird auch eine Neufassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Da sich die Festsetzungen zum Immissionsschutz ihrem Charakter nach auf eine jeweils größere Fläche beziehen, wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen der gesamte Geltungsbereich des am 24.01.1990 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes für die 2. Änderung zugrunde gelegt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sind im Flächennutzungsplan als Mischflächen ausgewiesen. Da ein aus dieser Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung eigentlich gebotenes „Mischgebiet“ erfahrungsgemäß kaum in seiner Entwicklung kontrollierbar ist und zu Konflikten führt, wurde es - in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium - in ein „Allgemeines Wohngebiet“ und „Gewerbegebiet“ differenziert.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung entwickelt sich längs des Stedter Weges in der Form von freistehenden Wohnhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau mit bis zu 2 Vollgeschossen. Sie wird gemäß dem Bestand als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Plan ändert sich die überbaubare Fläche insoweit, als sie nun auch das Gebäude Stedter Weg Nr. 6 einschließt.

4.2 Gewerbegebiet

Die Anordnung der überbaubaren Flächen und der Erschließung bleibt im Wesentlichen erhalten. Zulässig sind Gewerbebauten mit max. 2 Vollgeschossen.

Änderungen gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ergeben sich in folgenden Punkten:

Die im rückwärtigen Bereich zu dem Gebäude „Alte Sattelfabrik Nr. 2“ gelegene Fläche (Flurst. 186/33) wird statt dem allgemeinen Wohngebiet der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Diese Fläche hatte immer schon zu dem Gebiet der Alten Sattelfabrik gehört. Sie war aber während des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt worden, weil Hoffnung bestanden hatte, auf dieser Fläche die längs des Stedter Weges bestehende Wohnbebauung ergänzen zu können. Inzwischen hat sich aber gezeigt, dass die Einbindung der Fläche in den gewerblichen Bereich nach Lage und Orientierung ebenso wie die allgemeine Bedarfssituation für eine gewerbliche Zuordnung spricht. Die Festsetzungen zum Immissionschutz sichern darüber hinaus eine konfliktfreie Nachbarschaft zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Auf der Parzelle 686/31 ist im bisherigen Bebauungsplan nur eine schmale 5 m tiefe überbaubare Fläche eingetragen, die seinerzeit für ein Bauwerk zur Lagerung von Schüttgütern vorgesehen war. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht verwirklicht. Um benachbarten Nutzungen eine Erweiterung zu ermöglichen, wird diese überbaubare Fläche jetzt auf das gesamte Grundstück erweitert und eine Verbindung mit der überbaubaren Fläche des Grundstückes „Alte Sattelfabrik Nr. 8“ hergestellt. Gleichzeitig wird der Bedarf nach einer verbesserten Ausnutzung dazu genutzt, um an diesem Standort, der sich am Ende der Erschließungsachse befindet, einen städtebaulichen Schlusspunkt zu setzen: Gegenüber den flächig lagernden Baulichkeiten links und rechts der Erschließungsstraße mit ihrer Zweigeschossigkeit soll hier gewissermaßen am Kopfende eine leichte Erhöhung auf 3 Vollgeschosse zulässig sein. Damit einher geht eine entsprechende Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes NW 21 galt die BauNVO 1977. Da für diese 2. Änderung nunmehr die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 gilt, wird es erforderlich, die Festsetzung zur Grundflächenzahl neu zu fassen. Nach dem bisherigen Plan war für die nicht überbaubaren Flächen eine vollständige Versiegelung zulässig, soweit dem nicht zusätzliche Regelungen entgegenstanden.

Mit der Neufassung wird eine Versiegelung von max. 95 % der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (4) Baunutzungsverordnung zugelassen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Vollversiegelung im Bereich „Sattelfabrik“ nicht nur rechtlich zulässig, sondern über weite Bereiche auch tatsächlich vorhanden ist.

Die vorgeschriebene Eingrünung an den südlichen und westlichen Randbereichen des Gewerbegebiets wird aufrechterhalten.

4.3 Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen

Die Festsetzungen für den Bereich Bürgerhaus Kirdorf und die Tennissportanlage werden unverändert aus dem Bebauungsplan NW 21 1. Änderung übernommen. Hier handelt es sich inzwischen um eine reine Bestandsdarstellung.

5. Umweltschützende Belange

5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Die durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe sind geringer als diejenigen des vorhergehenden Planungsrechtes. Dies ergibt sich bereits aus der Anwendung des § 19 (4) der Baunutzungsverordnung von 1990 für die Allgemeinen Wohngebietsflächen. Diese Regelung führt zu einer starken Reduzierung der bis dahin möglichen Flächenversiegelungen. Auch in dem Gewerbegebiet ergibt sich trotz der Erhöhung der Grundflächenzahl keine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan. Dort wie auch jetzt wird das Maß der höchst zulässigen Versiegelung durch die Darstellung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bestimmt.

5.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Bereits aus dem zu 5.1 Gesagten geht hervor, dass der mit dieser Planänderung einhergehende Eingriff inhaltlich unterhalb der Schwelle liegt, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung für erforderlich gehalten wird. Auch formal erfüllt der Plan die Anforderungen: Mit ca. 10.000 qm überbaubarer Fläche wird der Schwellenwert von 20.000 qm, ab dem eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist, deutlich unterschritten. Daher wird sowohl auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles verzichtet.

5.3 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Störungen aufgrund der gewerblichen Nutzung wurde für das Gewerbegebiet eine Obergrenze der Lärmemissionen mit sogenannten flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Damit ist das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

Bad Homburg v.d.Höhe, 26.06.2003

gez. Dr. U. Jungherr

Dezernat I
Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin



gez. J. Hölz

Fachbereich Stadtplanung
J. Hölz
Fachbereichsleiter