

**Änderung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Auen-Stegwiesen“
Begründung
Stand: 15.02.2006**

Der gültige Bebauungsplan „Auen-Stegwiesen“ weist den Bereich vom städtischen Bauhof bis Flst.Nr. 2506 als Gewerbegebiet aus. Nördlich anschließend ist ein Bereich ausgewiesen, in dem nur Wohnen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal zulässig ist. Tatsächlich wurden dort Wohngebäude errichtet, die in keinem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet stehen. Im Interesse der Rechtsklarheit ist es erforderlich den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen zu ändern. Daher soll das die im Norden ausgewiesene Wohnnutzung für Betriebsinhaber entsprechend der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Auf dem an das künftige WA angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 2506 wurde 2001 ein Pflegeheim als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke genehmigt. Diese Anlagen sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Bei der Entscheidung wurde damals berücksichtigt, dass die im Norden anschließenden Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt werden und auf dem Grundstück Flst.Nr. 2505 ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe betrieben wird. Der Betreiber der Anlage möchte das Pflegeangebot ausweiten. So ist geplant, eine Abteilung für Tagespflege sowie eine Abteilung zur Pflege Demenzkranker zu errichten. Hierzu soll das bestehende Gebäude auf Flst.Nr. 2505 abgebrochen und durch einen Neubau, ähnlich wie auf Flst.Nr. 2506, ersetzt werden. Die Errichtung eines weiteren Pflegeheims ist aufgrund neuer Rechtsprechung, die eine entsprechende Nutzung im Gewerbegebiet ablehnt, nicht mehr möglich. Um die geplante Nutzung realisieren zu können, soll der Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 2505 und 2506 künftig als Mischgebiet ausgewiesen werden. Mit der geplanten Änderung der Nutzungsart wird auch eine räumliche Trennung zwischen Gewerbegebiet und allg. Wohngebiet erreicht.

Des weiteren beabsichtigt der Betreiber auf dem außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes Flst.Nr. 412 eine Parkanlage für die Bewohner des Pflegeheims anzulegen. Um die Absicht planungsrechtlich abzusichern ist es erforderlich, die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Innerhalb der geplanten Erweiterung befinden sich zwei § 32-Biotop (Biotop Nr. 8120-335-0248 und 8120-335-0249). Es handelt sich dabei um ein Hangquellried und ein Feldgehölz. Bei den Biotopflächen handelt es sich um Biotopstrukturen von lokaler Bedeutung. Die Biotop stellen einen Lebensraum für zahlreiche z.T. geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Sie verzahnen den Siedlungsrand mit der angrenzenden Kulturlandschaft.

Die Biotope sind dauerhaft zu sichern und zu Pflegen. Um weiteren Gehölzaufwuchs zu verhindern soll das Hangquellried in einem Turnus von drei Jahren gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Während der Baumaßnahme sind die Biotope vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Im Rahmen der Änderung werden auch die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften den heutigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

Der Gestaltung der Dachlandschaft kommt neben der Höhe der Gebäude eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägt.

Die Regelung der Einfriedigungen wurde getroffen, um dem Gebiet eine gewisse Offenheit zu geben. Dabei sind betriebliche Belange zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen wird die Flächenversiegelung minimiert und damit die Grundwasserneubildung unterstützt.

Umweltbericht

Der zu ändernde Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1974. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Durch die geplante Änderung werden keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Durch die Änderung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes.