

## Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 5. Änderung

### Sachdarstellung

#### Vorentwurf

#### 1. Zwecke und Erfordernis der Planung

Der Anlass der Planaufstellung ist die Planung und Sicherung von Flächen für einen zukünftigen öffentlichen Park & Ride-Parkplatz (P&R) westlich des Bahnhofs.

Bisher war es der Stadt nicht möglich, ein Vorkaufsrecht bei Grundstücksveräußerungen auszuüben, da kein Planungsrecht besteht. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird das Planungsvorhaben begründet, das der Gemeinde mehr Möglichkeiten zur Sicherung von Flächen für den Parkplatz einräumt.

Der Standort jenseits des Bahnhofs soll den aus Richtung Westen kommenden Bahnkunden ein direkt angebundenes Parkierungsangebot bieten. Damit werden die Verkehrswege zum Bahnhof und damit das anliegende Wohnquartier entlastet. Außerdem wird die Wegstrecke zum Bahnhof merklich reduziert.

Auf der Ostseite des Bahnhofs stehen keine freien Flächen zur Verfügung.

#### 2. Planinhalte

##### 2.1 Neue Erschließungsstraße und städtebauliche Ordnung

Die Planung beinhaltet 134 Stellplätze für Pkw (davon 5 Behindertenstellplätze) auf dem Parkplatz (Grundfl. ~ 4.600 m<sup>2</sup>) und rund 30 Fahrradboxen am Zugang zur Gleisquerung (Grundfl. ~ 300 m<sup>2</sup>). Die Anzahl der Fahrradboxen ist je nach Bedarf frei anpassbar.

Der P&R-Parkplatz ist abhängig von einer fußläufigen Quermöglichkeit der Bahngleise auf Höhe des Bahnhofes. Für die Querung ist eine Verlängerung der Gleisunterführung notwendig.

Die neue öffentliche Straße erschließt die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Raiffeisenstraße. Diese werden momentan von privaten Wirtschaftswegen der Deutschen Bahn erschlossen.

Die Grundstücke sind im geltenden Bebauungsplan als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Die Deutsche Bahn nutzt diese Flächen nicht selbst, sondern hat die Grundstücke zum größten Teil an Landwirte und an Gewerbetreibende verpachtet. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Flächen in Zukunft für Bahnanlagen herangezogen werden. Aus diesem Grund wird das anliegende Gewerbegebiet auf diese Flächen erweitert und öffentlich erschlossen, um eine städtebauliche Ordnung herstellen zu können.

## **2.2 Grundstücksneuordnung**

Das Areal wird von zwei bogenförmigen Flurstücken durchquert, die ehemals als Anschluss der Industrieflächen an die Bahngleise dienten. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein dritter Bogen im geltenden Bebauungsplan vorgesehen. Diese drei Bögen führten zu spitz zulaufenden, unzweckmäßigen Grundstückszuschnitten. Diese verhindern eine effiziente Flächennutzung des Gebiets.

Die Änderung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, die allgemeine Bestandssituation der Grundstückszuschnitte verbessern zu können. Dies könnte über ein Umlegungsverfahren erfolgen. Außerdem wird angestrebt den Bereich des Parkplatzes für die Stadt eigentumsrechtlich zu sichern.

Die anliegenden Gebrauchtwagenhändler zeigten sich in der Vergangenheit nicht kooperativ, was den Verkauf bzw. den Flächentausch der Grundstücke angeht.

Die Stadt besitzt bereits eine brachliegende Fläche von rund 1 ha im Gebiet, die bei der Zuteilung im späteren Verfahren Berücksichtigung finden würde.

## **2.3 Grünflächen**

Um den Grünbereich vom Gaskessel im Süden bis zur Güterhallenstraße fortzuführen, werden Grünstreifen von insgesamt rund 0,75 ha (7.500 m<sup>2</sup>) entlang der Bahngleise festgesetzt.

Die Gleisflächen auf Höhe des Bahnhofes sind zentral gelegen und befinden sich zwischen einem großflächigem Gewerbe- bzw. Industriegebiet und der östlich davon gelegenen Wohnbebauung. Ein Grünstreifen entlang der Bahngleise wird nicht nur aus visuellen Gesichtspunkten empfohlen, sondern soll auch ein mikroklimatisches Gegengewicht in den relativ stark versiegelten Bereichen des Gewerbegebietes und der Gleisanlagen darbieten.

Östlich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort sind einheimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Planungsfestsetzungen stellen eine ökologische Verbesserung gegenüber den bestehenden Festsetzungen dar. Bis auf die Umsiedlung der Mauereidechsen müssen keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Die Flächen werden sowohl für die Umsiedlung der

Mauereidechsen, als auch für zukünftige Planungsvorhaben zur Heranziehung als Ausgleichsflächen festgelegt.

Westlich der neuen Straße muss der private Grünstreifen mit großkronigen hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt werden. Dieser Streifen ist von den jeweiligen Grundstückeigentümern der gewerblichen Bauflächen zu tragen.

#### **2.4 Städtebauliche Daten (Flächenverteilung)**

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	6,28 ha	100,0 %
Bauliche Nutzung (GE):	4,63 ha	73,7 %
Straßenverkehrsfläche:	0,47 ha	7,5 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,49 ha	7,8 %
Grünflächen:	0,69 ha	11,0 %

### **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für Teile des Gebiets Flächen für Bahnanlagen dar.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes kann der Flächennutzungsplan im Anschluss berichtigt werden. Hierbei sind die Teile der Flächen für Bahnanlagen als gewerbliche Bauflächen darzustellen.

### **4. Beschleunigtes Verfahren**

Es handelt sich um eine Innenentwicklungsplanung, die die Gesamtfläche von 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Damit ist die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB gegeben.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin