

Bebauungsplan Nr. 540 a "Änderung am unteren Grasweg"  
Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss

KSD 20080058/1

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig, bei einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.02.2008:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Für den Bereich am unteren Grasweg wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 540 geändert.
2. Der geänderte Bebauungsplan Nr. 540a „Änderung unterer Grasweg“ wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

# Begründung

## 1. VERFAHREN

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Vorgesehen ist lediglich eine Änderung einiger textlicher Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan. Die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten. Es ist deshalb ein verkürztes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Ein Umweltbericht oder eine UVP ist deshalb nicht erforderlich

Verfahrensschritt	Zeitraum
Empfehlung des BGA zur Aufstellung des Bebauungsplanes	
Behandlung im Ortsbeirat	
Aufstellungsbeschluss im Stadtrat	

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993  
(BGBl. I S. 466)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004  
(BGBl. I S. 3214)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

**(BBodSchV)**  
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der  
Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere  
EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2007  
(BGBl. I S. 2873)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I, S. 2470)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006  
(BGBl. I S. 3316)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I S. 2470)

#### **Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2007 (GVBl. S. 283)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007  
(GVBl. S. 297)

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

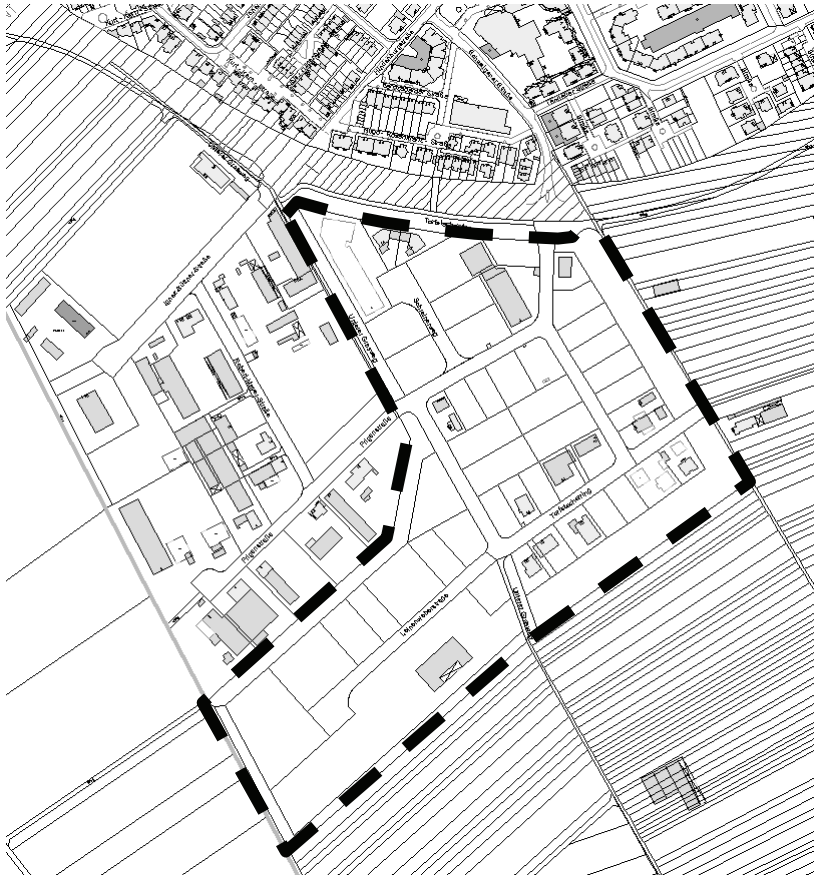
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:



Die Grenzen sind aus dem beigefügten Planausschnitt erkennbar.

### **3. ANLASS, ZWECK UND ALLG. ZIELE DER PLANUNG**

Beim Baugebiet am unteren Grasweg handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das insbesondere einheimischen Gewerbetreibenden, dienen sollte, die aufgrund von notwendigen Betriebserweiterungen oder Standortproblemen eine neue Produktionsstätte suchten. In der jüngeren Zeit sind im Plangebiet mehr und mehr Versuche festzustellen, durch entsprechende bauliche Maßnahmen das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Zu diesen Versuchen gehören zum Beispiel Vorgänge, bei denen Verwaltungsgebäude sukzessive in Wohngebäude umgewandelt werden oder die ursprünglich genehmigten Betriebsgebäude nicht errichtet werden. Das Ziel der Änderung des Planes ist, diese Tendenzen zu verhindern, zumal sich durch die schleichende Umwandlung des Baugebietes nicht lösbare Immissions- und Nachbarschaftsprobleme ergeben, die ein Eingreifen im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB dringend erforderlich macht.

Es ist deshalb vorgesehen, die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber gänzlich zu untersagen, weil nur auf diese Weise die Möglichkeit besteht, Wohnnutzungen zu untersagen. Alle anderen Instrumentarien – z.B. die Festschreibung von Verhältniszahlen zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die Festsetzung von Grundstücksgrößen sind wirkungslos, weil es auf die Dauer keine Handhabe gibt, dieses Instrumentarium steuernd einzusetzen.

Ebenso ist vorgesehen, dass die im Süden des Plangebietes gelegene Leinenweberstraße, die im gültigen Bebauungsplan ohnehin als eine Variante festgesetzt ist, aus der zeichnerischen Festsetzung heraus genommen wird, weil sie für die künftigen Nutzungen als Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich ist.

#### **4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Im FNP 1999 ist für diesen Bereich G-Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebspersonal und Betriebseigentümer sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.