

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ROSENGARTEN"

Begründung

1. Einleitung

Der Bebauungsplan "Rosengarten" wurde am 16.09.1972 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hatte den Zweck, ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet in nördlicher Richtung zu erweitern. Damit sollte einem starken Bedürfnis des heimischen Gewerbes nach Gewerbeflächen entsprochen werden.

Als Art der Nutzung wurde gemäß der Baunutzungsverordnung Gewerbegebiet ausgewiesen.

Eine 1. Änderung gem. § 13 BauGB erfolgte im Jahre 1977 und wurde am 08.09.1977 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 06.03.1986 Rechtskraft.

Beide Änderungen dienten dazu, die überbaubaren Flächen auszuweiten, um eine bessere Nutzung vorhandener Gewerbegebiete zu gewährleisten und damit keine erneuten Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle zu verursachen. Zudem wurde bei den Änderungen auch die Lage einer Verkehrsfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereiches verändert.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des ersten Bebauungsplanes "Rosengarten" (16.09.1972)

2. Rechtsgrundlagen

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) mit Art. 2 bis 5 des Gesetzes über das Baugesetzbuch.

Der Beschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel erfolgte am 14.02.1995. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geplante Änderungen

- a) Aufhebung der Verkehrsfläche für die Parzelle Nr. 100/9 (Flur 22) und Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit dem Ziel einer durchgehenden Baufläche von Süd nach Nord in diesem Bereich.
- b) Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung für die Parzellen in der Flur 22 von Nr. 94/1 im Süden bis Nr. 104/1 im Norden mit:
Gewerbegebiet (GE), 6 Geschosse (VI), geschlossene Bauweise (g),
GRZ 0,8, GFZ 2,4.

- c) Festlegung der Baugrenzen auf 3,00 m von der Straße Im Rosengarten (wie bisher) und 5,00 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze (bisher nur für Teilbereiche) für den unter b) beschriebenen Bereich

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

4. Begründung der Änderung

Die Firma Hassia & Luise hat im Bereich des Bebauungsplangebietes nördlich an ihre bisher vom Betriebsteil Luise-Brunnen genutzten Flächen, weitere Grundstücke erworben. Der Erwerb der Grundstücke dient dazu, die bisherigen Produktions- und Lagerstätten räumlich zu erweitern. Dieser geplanten baulichen Erweiterung stehen die z.Zt. im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Teil entgegen. So ist im Bebauungsplan, direkt nördlich an das Luise-Brunnen-Gelände angrenzend, eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen (Parzelle Nr. 100/9). Diese Parzelle ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen, um bei einer zukünftigen Erschließung des geplanten Baugebietes "Kreisschere" für diesen Streckenabschnitt eine Trasse für die Verlegung eines Regenwasserkanals freizuhalten. Als öffentliche Verkehrsfläche wird diese Parzelle z.Zt. nicht genutzt, sie ist verpachtet. Einer Aufhebung dieser Verkehrsfläche und Ausweisung als überbaubare Fläche steht nichts entgegen, da der zukünftige Regenwasserkanal für diesen Streckenabschnitt weiter südlich, innerhalb der Büdinger Straße (L 3008) verlegt werden kann. Die ansonsten in dieser Parzelle liegenden Leitungen (Mineralwasserleitung Firma Kronia) sind durch vertragliche Regelungen abgesichert.

Die geplante Änderung des Masse der baulichen Nutzung (6 Geschosse, geschlossene Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,4) dient der besseren Ausnutzung bisher schon gewerblich genutzter Grundstücke und ist eine Anpassung an eine bereits bisher schon teilweise vorgesehene Ausnutzung. Die geplante höhere Ausnutzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die erhöhte bzw. geschlossene Bauweise wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft herbeigeführt.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen befinden sich, bis auf einzelne kleine Restflächen, in Bereichen, die bisher bereits zu 100 % voll versiegelt sind.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist hier ebenfalls nicht gegeben. Das Gebiet ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eingegrünt bzw. abgepflanzt.

Ansonsten wird auf die aus der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes übernommene Textfestsetzung verwiesen.

6. Sonstiges

Der vorliegende zeichnerische Teil des Bebauungsplanes (Plan) faßt alle bisher vorgenommenen bzw. geplanten Änderungen in einem Plan zusammen. Durch mangelnde technische Qualität (schlechte Pausen und Zeichnungen) früherer Planfassungen erschien die "Neuzeichnung" des Planes sinnvoll.

Die 3. Änderung umfaßt eine Erweiterung bzw. Ergänzung der bisher gültigen Planfassungen und ersetzt diese in bestimmten Punkten. Soweit keine Neuaussagen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffen werden, behalten die "alten Planfassungen" weiterhin Gültigkeit.

7. Hinweise

Durch Erweiterung der Gewerbefläche ist der vorhandene Straßenschluß des Baugebietes (Knoten Im Rosengarten/Büdingen Straße) überlastet.

Durch das Verfahren "Unterbleiben der Planfeststellung" wird Bau-recht für eine weitere Anbindung des Baugebietes geschaffen. Diese Anbindung führt über die Parzelle 229/13 direkt zur Friedberger Straße.

Im östlichen Geltungsbereich ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorhanden. Dieser besteht aus einer Bestandsaufnahme und einem Entwicklungsteil. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Festsetzungen des Entwicklungsteils sind zu beachten.