

BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN IM SCHLEIDENFELD

BEGRÜNDUNG

Bad Vilbel Bebauungsplan Im Schleidenfeld

**Ausgearbeitet im Auftrag des
Magistrats der Stadt Bad Vilbel**

*PLANERGRUPPE ROB
Regional-, Orts-, Bauplanung GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach*

*Landschaftsarchitekten
Keller & Keller & Wolf
Obergasse 2
61348 Bad Homburg v.d.H.*

Bearbeitungsstand: Januar 1999

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1 Lage und Abgrenzung.....	2
2 Aufgabenstellung	2
3 Verfahrensablauf.....	3
4 Übergeordnete Planungen.....	3
5 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
6 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation.....	3
6.1 Verkehrliche Erschließung	3
6.2 Technische Infrastruktur.....	3
6.3 Grundstückssituation.....	3
6.4 Bebauung.....	4
7 Bestandsdarstellung	4
7.1 Biotop- und Nutzungstypen.....	4
7.2 Geoökologische Situation	5
7.3 Bewertung der Landschaftsfaktoren	5
7.4 Quantitative Bewertung.....	6
7.5 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht.....	6
8 Städtebauliche Zielsetzung	6
9 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	6
9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	7
9.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	11
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
10.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
10.3 Stellung der baulichen Anlage	13
10.4 Stellplätze und Garagen.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes.....	2
Abbildung 2: Bestand - Biotop-/Nutzungstypen - Im Schleidenfeld.....	4
Abbildung 3: Lage der Ausgleichsfläche.....	8
Abbildung 4: Bestandssituation (Dargestellt auf der Basis eines Luftbildes von 1997).....	9
Abbildung 5: Planung (Dargestellt auf der Basis eines Luftbildes von 1997).....	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestand - Biotop-/Nutzungstypen - Im Schleidenfeld	6
Tabelle 2: Planung - Biotop-/Nutzungstypen - Im Schleidenfeld	11
Tabelle 3: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Mischgebiet.....	12
Tabelle 4: Rechnerische Überprüfung der Geschoßflächenzahl im Mischgebiet.....	12

Begründung

1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet ist fast 5.000 qm groß und liegt am östlichen Stadtrand und grenzt unmittelbar an das Marktplatzgelände bzw. den Burgpark.

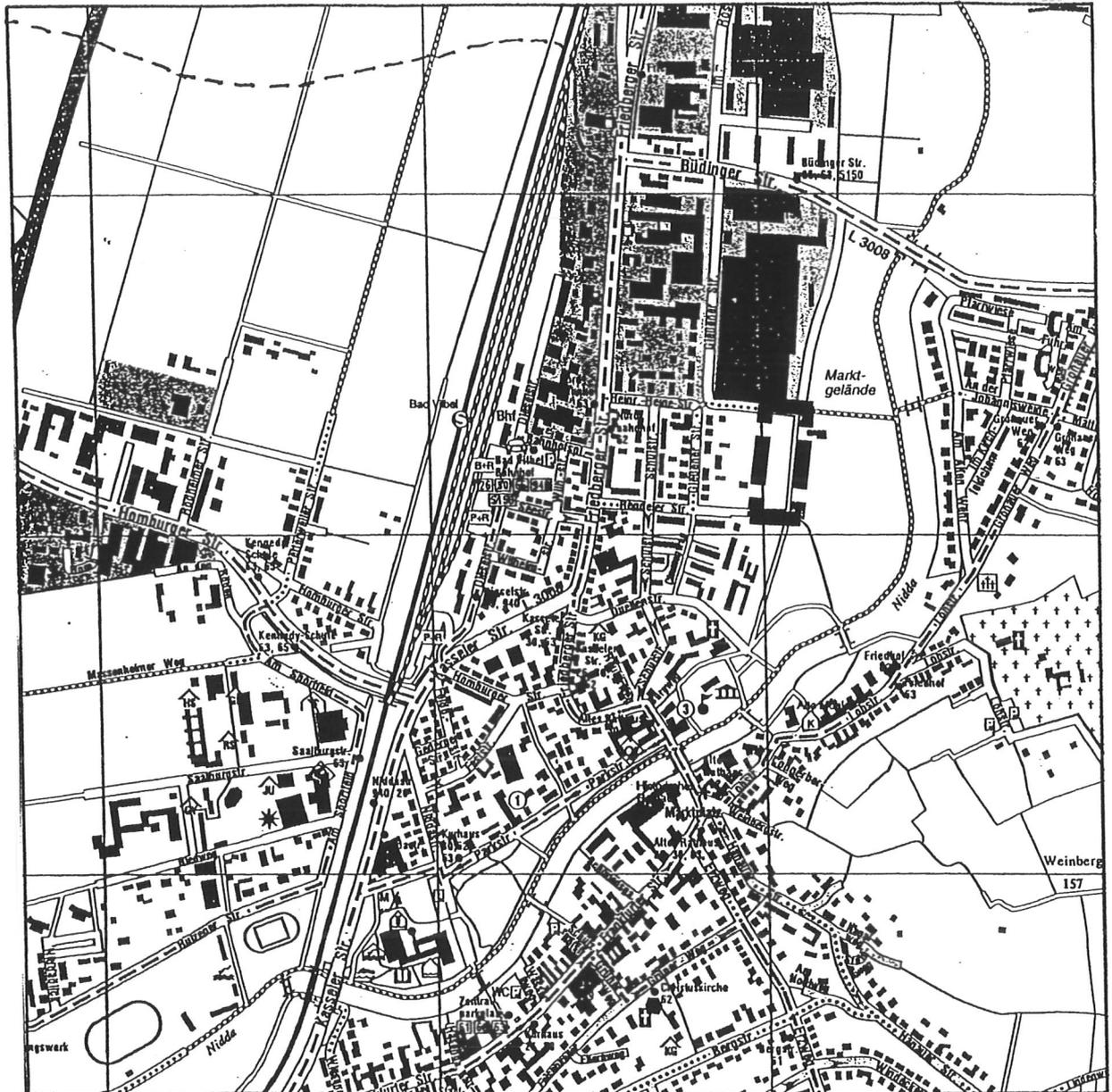


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes

2 Aufgabenstellung

Der Bedarf an Mischbauflächen ist weiterhin sehr stark und die Innenstadt-nahen Flächen werden besonders nachgefragt. Weil sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden und die Erschließung vorhanden ist, soll das Gebiet einer Bebaubarkeit zugeführt werden.

3 Verfahrensablauf

Am 24. März 1998 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt. Der Geltungsbereich war auf die gesamte unbebaute Fläche zwischen Rendeler Straße und Heinrich-Heine-Straße ausgedehnt. Der Stadt ist es bisher nicht gelungen, die privaten Grundstücke zu erwerben; deshalb soll mit dem Offenlegungsbeschuß der Geltungsbereich reduziert werden. Der Offenlegungsbeschuß ist am 07.07.1998 erfolgt. Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

4 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Im Norden grenzt eine gewerbliche Baufläche, im Westen eine Wohnbaufläche, im Süden eine Gemeinbedarfsfläche und im Osten eine öffentliche Grünfläche an.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Damit ist er gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich sind keine Rechtsverhältnisse, die für die Planung von Bedeutung wären, bekannt. Die umliegende Bebauung ist zum Teil nach § 34 BauGB genehmigt worden.

6 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird von der nördlich verlaufenden Landesstraße L 3008 (Büdinger Straße) über die Gießener Straße und die parallel zum Marktgelände verlaufenden Straßen und die zwischen beiden Straßen liegende Heinrich-Heine-Straße erschlossen. Über die Heinrich-Heine-Straße ist außerdem die Anbindung an die Friedberger Straße gewährleistet.

Die im Süden an das Baugebiet angrenzende Rendeler Straße übernimmt keine Erschließungsfunktion, weil sie durch ein Wohngebiet führt und an ihrem östlichen Ende nicht verkehrsgerecht ausgebaut ist.

6.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

6.3 Grundstückssituation

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Das Grundstück 746/3 ist zur Zeit ein öffentlicher Weg (Asphalt), der in das östlich anschließende Kurparkgelände verlegt werden soll. Das Grundstück 572/1 ist Brachland ohne Bewuchs, teilweise ist es befestigt (Schotter). Das Grundstück 573/1 wird gärtnerisch genutzt.

6.4 *Bebauung*

Das Plangebiet ist unbebaut. Nördlich grenzen die Gewerbebauten einer Getränkefirma an. Im Süden steht eine Seniorenwohnanlage. Die Gießener Straße ist mit Wohnhäusern beidseitig bebaut.

6.5 *Baugrund*

Unter tonigen, teilweise sandig-kiesig ausgebildeten Schluffen (Hochflutlehm) lagern Kiese und Sande (Nidda-Schotter). Darunter stehen bis in größere Tiefen Sandsteine-Schluffsteine des Rotliegenden an. Die Grundwasseroberfläche liegt in größeren Tiefen (dies ersetzt keine detaillierte Baugrunduntersuchung).

7 Bestandsdarstellung

7.1 *Biotop- und Nutzungstypen*

Wie die unten stehende Abbildung zeigt, ist der überwiegende Teil des Geländes frisch umgebrochen. Ein weiterer Flächenanteil ist mit Schotter abgedeckt.

Den Übergang zwischen diesen Flächen und dem westlich anschließenden, als Kleingarten genutzten Bereich bildet eine ausdauernde Ruderalflur und schließlich verläuft über die gesamte Länge des Geltungsbereiches am östlichen Rand eine schmale Asphaltstraße.

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen finden sich im Westen weitere Kleingartenparzellen, im Norden die ausgedehnten Gewerbehallen von Hassia-Sprudel, im Osten Randbereiche des an der Nidda liegenden Burgparkes mit überwiegenden Spielflächen und im Süden die neu errichtete Altenwohnanlage Quellenhof.

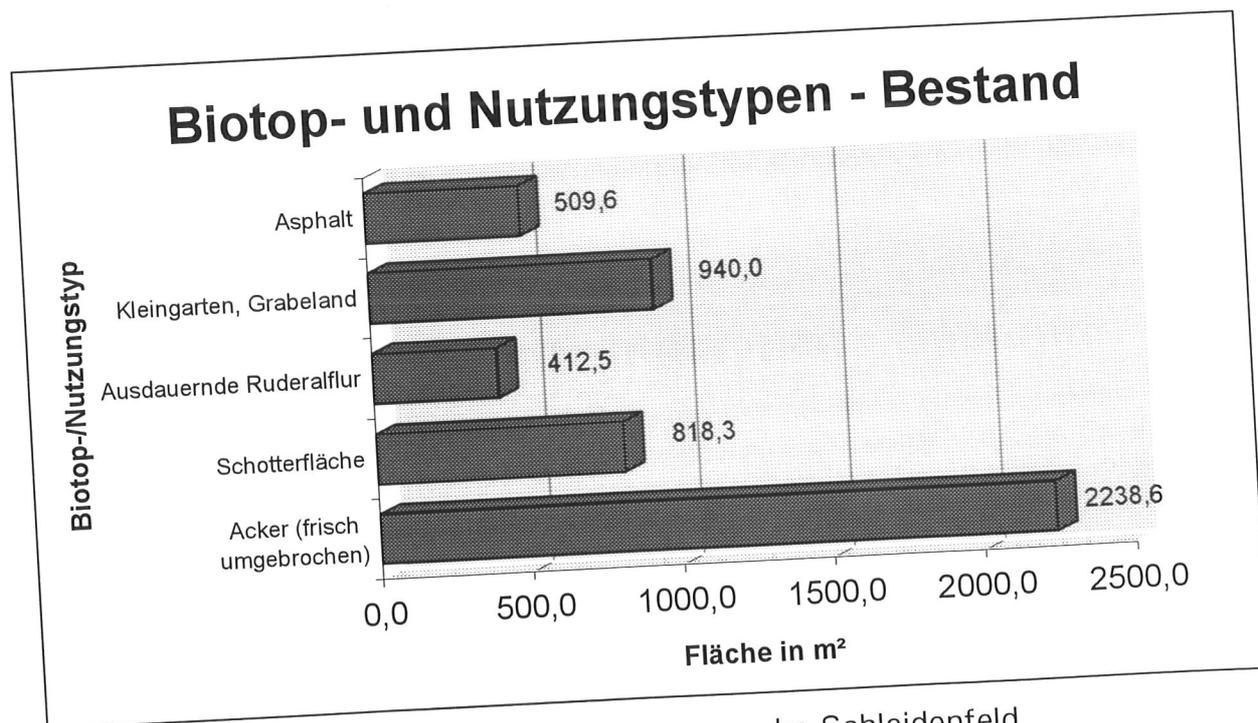


Abbildung 2: Bestand - Biotop-/Nutzungstypen - Im Schleidenfeld

7.2 Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

Das Gelände ist insgesamt absolut eben und liegt in einem Höheniveau von etwa 103 m ü.NN.

Im Untersuchungsgebiet werden die älteren Festgesteine des Rotliegenden (Sandsteine und Konglomerate) von bis zu 10m mächtigen quartären Deckschichten überlagert.

Boden

Entsprechend dieser geologischen Situation besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden.

Hydrogeologie

Als Folge des hohen Speichervermögens der Lößschichten, der großen Mengen von oberflächlich abfließendem Wasser und der geringen Niederschlagsmengen ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Die ergiebigen, nutzbaren Kluftgrundwasserleiter liegen in den weitaus tiefer liegenden Sandsteinen und Konglomeraten des Rotliegenden.

Klima

Das Untersuchungsgebiet zählt zum Randbereich des Kaltluftstehungsgebietes der Niddaaue mit hoher Ausgleichswirkung.

7.3 Bewertung der Landschaftsfaktoren

Flora und Fauna

Der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches kann unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten aufgrund der vorherrschenden Strukturarmut bzw. der anthropogenen Überprägung nur gering bewertet werden. Lediglich die ausdauernden Ruderalfluren stehen hier hervor. Diese Bestände werden zwar von Allerweltsarten (Ubiquisten) wie der Brennessel, Wermut, Knäuelgras, Kamille, Labkraut, stellenweise auch Mäusegerste und Lolch beherrscht. Sie bilden aber gerade deswegen, und auf Grund ihrer hohen Biomasseproduktion eine sehr wichtigste Nahrungs- und Bruthabitat insbesondere für Großinsekten. Hinzu kommt, daß auf diesem Geländestreifen auch vereinzelt Wildaufwuchs von Schwarzem Holunder und Salweide vorkommt, so daß auch für die Vogelwelt kleine Refugien bestehen.

Hydrogeologie

Die gesamte Fläche des BPlanes "Im Schleidenfeld" gehört zum Heilquellenschutzgebiet Zone 3b der Hassia-Quelle. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes und seiner Umgebung eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluftgrundwasserleiter sehr tief liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre und die mächtigen quartären Deckschichten wirkungsvoll abgesichert sind.

Boden

Die Parabraunerden des Untersuchungsgebietes werden grundsätzlich als "sehr gut" hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Eignung eingeschätzt und sind auch für Sonderkulturen geeignet. Bekanntermaßen zählen die Anbaugelände der Wetterau zu den besten in ganz Hessen.

Aufgrund der starken Oberbodendurchmischung mit Schottersteinen und stellenweise flächigen Überlagerung mit Schotter verfügen nur geringe Teile der Gesamtfläche über eine hohe natürliche Nutzungseignung.

Klima

Bei austauscharmen Wetterlagen (authochtone Strahlungswetterlagen) wirkt sich die im Bereich der Niddaauen gebildete Kaltluft positiv auf die angrenzenden Siedlungsbereiche aus. Allerdings reicht dieser Einfluß nur in den unmittelbaren Grenzbereich hinein, da auf Grund fehlender Reliefenergie kein gerichteter Kaltluftabfluß stattfindet.

7.4 Quantitative Bewertung

Nach Maßgabe der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV 95) läßt sich folgender im Geltungsbereich liegender Bestand bilanzieren:

BIOOPTYPEN - BESTAND	Fläche in m ²	Typ-Nr. nach AAV95	Wertpunkte/m ²	Punkte gesamt
Acker (frisch umgebrochen)	2.238,6	11.191	13	29.102
Schotterfläche	818,3	10.530	6	4.910
Ausdauernde Ruderalflur	412,5	09.220	36	14.850
Kleingarten, Grabeland	940,0	11.211	14	13.160
Asphalt	509,6	10.510	3	1.529
GESAMT	4.919,0			63.550

Tabelle 1: Bestand - Biotop-/Nutzungstypen - Im Schleidenfeld

7.5 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht

Im Zuge des Eingriffs werden im wesentlichen die folgenden Funktionen im Naturhaushalt bzw. des Landschaftsbildes beeinträchtigt:

1. Die Versiegelung von vormals offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
2. Es geht - wiewohl sehr stark anthropogen überprägter - natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.
3. Bisher unbebaute Freifläche wird durch intensive Bebauung überprägt.

8 Städtebauliche Zielsetzung

Entsprechend der ausgezeichneten Lage am innerstädtischen Grünzug, soll das Baugebiet mit anspruchsvoll gestalteten Gebäuden bebaut werden. Das festgesetzte Mischgebiet MI 1, im Norden, soll mit einem hohen Gebäude (unterhalb der Hochhausgrenze) einen städtebaulichen Akzent gegenüber den massiven Gewerbebauten setzen.

9 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich weist nahezu keine Baum- und Strauchstrukturen auf durch deren Erhaltung und Integration in die Bebauungsplanung sich unter bioklimatisch lufthygienischen Gesichtspunkten ein für den Menschen angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen lassen würde. Von daher ist es die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes, neue Grünstrukturen aufzubauen. Sie sollen vor allem folgende Funk-

tionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,
- Lebensraum für Fauna und Flora und
- Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes

Daraus folgt im einzelnen: Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen sollen Stellplatzbegrünungen erfolgen. Diese tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus soviel wie möglich hochstämmige, mindestens mittelkronige Bäume vorzusehen. Durch das Biomassevolumen der Bäume läßt sich im Laufe der Zeit der Oberflächenabfluß im Gebiet mehr und mehr verringern bei gleichzeitig sich verbessernden bioklimatisch-lufthygienischen Verhältnissen.

Der Versiegelungsgrad der Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden; Wege, Plätze und dergleichen sind vorrangig versickerungsfähig herzustellen.

9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Abschnitt des Burgparkes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich weist verschiedene Möglichkeiten für biologisch-ökologische Verbesserungsmaßnahmen auf. So finden sich hier zum einen sehr dominante nicht heimische und auch nicht standortgerechte Anpflanzungen von Fichten und Tannen, vor allem Blaufichte, Omorikafichte und Koloradotanne. Zum anderen fehlen insbesondere im Nahbereich der Nidda flächige Gehölzbestände, die geeignet sind, als vielfältiger Lebensraum für Flora und Fauna zu fungieren. Das Ausgleichskonzept sieht vor, diesen Bereich insgesamt durch Entnahme vor allem der Fichten und Tannen und unmittelbar anschließende Anpflanzung heimischer und standortgerechter Laubbäume und durch die großflächige Anlage von hainartigen Feldholzbeständen hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen deutlich aufzuwerten, ohne hierbei die gegenwärtigen Nutzungen (Spielflächen) zu beschneiden.

Zudem muß ein neuer Verbindungsweg ab etwa dem Quellenhof bis zum Marktplatz geschaffen werden, der durch eine einreihige Baumreihe eingegrünt werden soll. Durch diese Maßnahmen werden insgesamt ca. 15 großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (18/20) entlang dem Weg und weitere ca. 95 heimische, standortgerechte Laubbäume (10/12) als Fichtenersatz bzw. Neuanpflanzung in den Park eingebunden werden. Außerdem sollen ca. 950 m² intensiv gepflegte Scherrasenflächen in standortgerechte heimische Gehölzpflanzungen - vorwiegend als Saumgehölze für die bereits vorhandenen und die neu zu pflanzenden Laubbäume - umgewandelt werden.

Schließlich soll die Ergänzung der bestehenden Linden östlich der Parzelle 746/3 durch mindestens 8 weitere Winterlinden (20/25) zur möglichst raschen Einbindung des Siedlungsrandes bzw. des entstehenden Gebäudes in das Landschaftsbild beitragen.

Der Voreingriffszustand und die vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes „Im Schleidenfeld“ sind in den Abbildungen 4 und 5 skizziert. Sie sollen im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der UNB des Wetteraukreises und der Stadt Bad Vilbel rechtsverbindlich festgelegt werden.

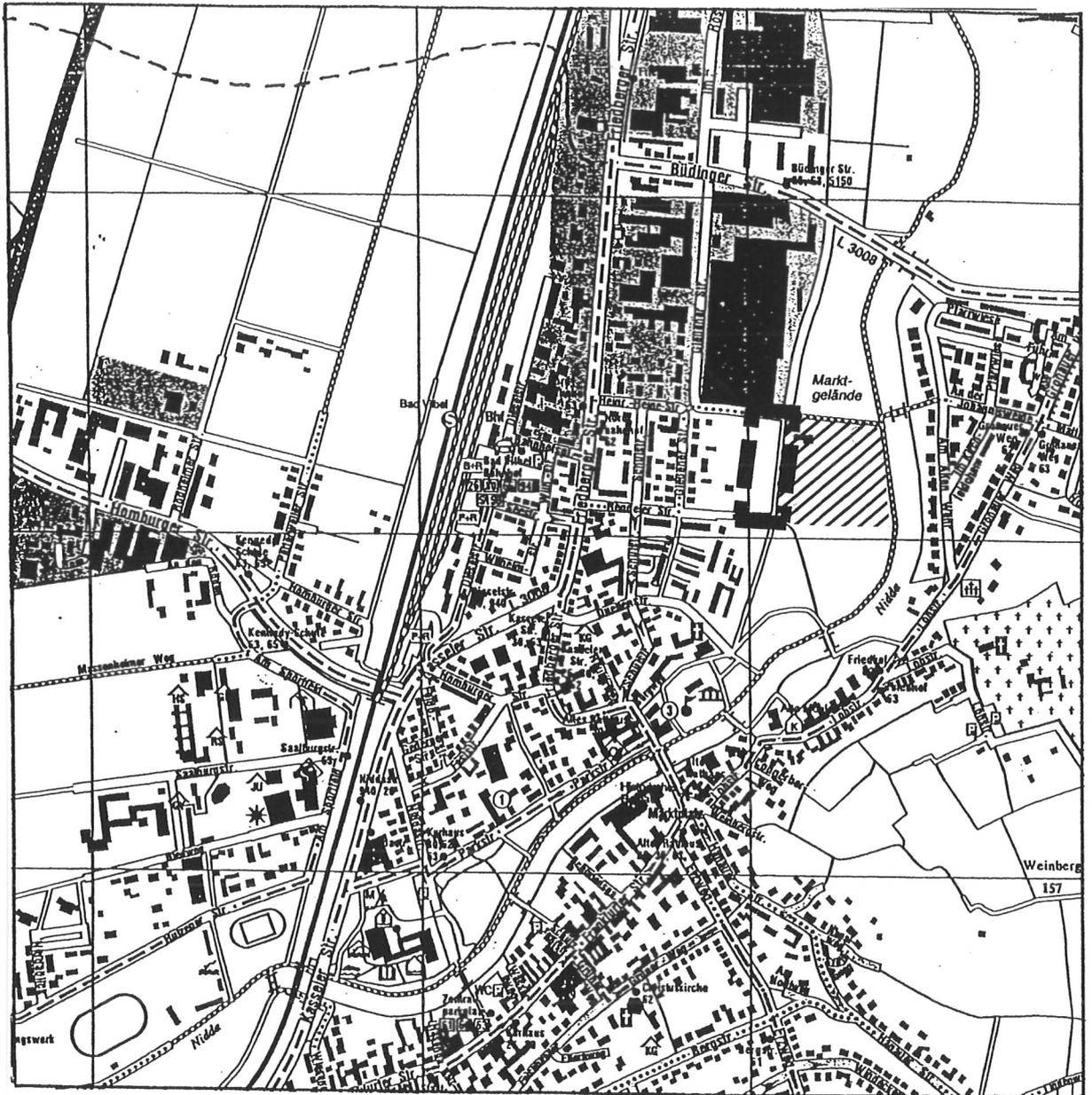


Abbildung 3: Lage der Ausgleichsfläche



Abbildung 4: Bestandssituation (Dargestellt auf der Basis eines Luftbildes von 1997)



Abbildung 5: Planung (Dargestellt auf der Basis eines Luftbildes von 1997)

9.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

BIOTOP - PLANUNG		Fläche in m ²	Fläche in ha	Typ-Nr. nach AAV	Wert-punkte/m ²	Gesamt
Mischgebiet GRZ 0,6		4919	0,49			
Baufläche	60,00%	2951				
- Dachfläche unbegrünt, Regenwasserversickerung	50,00%	1476		10.715	6	8854
- Dachfläche unbegrünt	50,00%	1476		10.710	3	4427
Freifläche	40,00%	1968				
- gärtnerisch gestaltet	60,00%	1181		11.221	14	16528
- wasserdurchlässige Fläche	40,00%	787		10.530	6	4722
Bäume 1. Ordnung (standortgerecht)	7	21		04.110	31	651
Bäume 2. Ordnung (standortgerecht)	20	60		04.110	31	1860
Eingriff gesamt			0,49			37042

Tabelle 2: Planung - Biotop-/Nutzungstypen - Im Schleidenfeld

Geht man davon aus, daß beispielsweise alle zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der skizzierten Maßnahmen realisiert werden, so ergibt sich dabei, um nach der AAV 95 eine vollständige Kompensation zu erreichen, folgende Flächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen						
BIOTOP - PLANUNG		Fläche in m ²	Fläche in ha	Typ-Nr. nach AAV	Wert-punkte/m ²	Gesamt
Bestand vorher:						
Scherrasen		2500,00		11.224	10	-25000
<i>Baumgruppe, nicht heimisch, nicht standortgerecht</i>		400,00		04.220	28	-11200
Planung:						
Weg, wasserdurchlässig		450,00		10.530	6	2700
Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)		2050,00		02.400	27	55350
Bäume 1. Ordnung (10/12, heimisch, standortgerecht)	205	85,00		04.110	31	2635
Bäume 1. Ordnung (16/18, heimisch, standortgerecht)	15	45,00		04.110	31	1395
Bäume 1. Ordnung (20/25, Winterlinden)	8	40,00		04.110	31	1240
Ausgleich gesamt						27120
Eingriff-/Ausgleich-Bilanzierung						
Eingriff - gesamt						37042
Ausgleich gesamt						27120
Eingriff + Ausgleich - gesamt						64162
Bestand/Voreingriffszustand - Gesamt						-63550
Wertpunktedifferenz nach AVV 95				Differenz		612

Tabelle 3: Flächenbilanz - Im Schleidenfeld

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Eingriff und Ausgleich/Ersatz wie folgt zu bewerten: Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird auf der einen Seite Kulturlandschaft durch Bebauung überprägt, dafür auf der anderen Seite eine Ökologisierung von bislang nicht naturnahen Flächen bzw. Bepflanzungen vorgenommen. Die Maßnahmen dürften damit geeignet sein, die mit dem Eingriffen in den Planbereichen einhergehenden Konflikte mit Natur und Landschaft bzw. dem Landschaftsbild zu kompensieren.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der städtebaulichen Zielsetzung ist der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO entsprechend § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO eingeschränkt worden. An diesem Standort sollen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht angesiedelt werden.

Das Gebiet ist in zwei Teilgebiete unterteilt worden, um einen akzentuierenden Turmbau zu ermöglichen. Dieser Turmbau soll aber kein Hochhaus im Sinne der HBO sein. Neben der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Traufhöhe bzw. die Höhe der Außenwand und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die angrenzenden Straßenachsen und werden in Fassadenmitte gemessen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nach § 19 (4) um 50 % bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Fläche			Baufenster	GRZ			GR		
Art	Bezeichnung	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Mischgebiet	MI 1	1.212	1	0,60	0,60	0,78	727	727	949
Mischgebiet	MI 2	3.707	1	0,60	0,60	0,78	2224	2224	2873
Summe		4.919					2951	2951	3822

Tabelle 3: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Mischgebiet

Fläche			Baufenster	GFZ			GF		
Art	Bezeichnung	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Mischgebiet	MI 1	1.212	1	1,20	1,20	5,48	1454	1454	6646
Mischgebiet	MI 2	3.707	1	1,20	1,20	2,33	4448	4448	8619
Summe		4.919					5903	5903	15265

Tabelle 4: Rechnerische Überprüfung der Geschoßflächenzahl im Mischgebiet

Die rechnerische Überprüfung der festgesetzten städtebaulichen Maßzahlen zeigt klar, daß in der Planzeichnung ein großer Spielraum für eine angemessene Gebäudegestaltung gelassen wurde. Nach dem eingezeichneten Baufenster könnten 3.822 qm bebaut werden, nach der zulässigen GRZ jedoch nur 2.951 qm. Bei der Geschoßfläche ist der Spielraum größer. Nach der Planzeichnung könnten 15.265 qm Geschoßfläche errichtet werden, zulässig sind aber nur 5.903 qm.

10.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde keine Bauweise festgesetzt, um im Bedarfsfall auch eine zusammenhängend ca. 130 - 135 m lange Bebauung zu ermöglichen. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der HBO, d.h. für den maximal 26,0 m hohen Turmbau gilt ein Abstand von 10,40 m. Die Stadt ist bereit, die öffentliche Grünfläche mit einer Baulast für diesen Turmbau belasten zu lassen.

Ansonsten ist das Baufeld so breit wie möglich gewählt worden, um den entwerfenden Architekten in seiner Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuengen. Erfahrungsgemäß wird eine Haustiefe von 12-14 m gewählt, die GRZ von 0,6 stellt das notwendige Regulatoriv dar.

Die ausnahmsweise möglichen Überschreitungen der östlichen Baugrenze soll einen balkonartigen Vorbau in den Obergeschossen ermöglichen. Die Entscheidung ist im Baugenehmungsverfahren nach § 31 (1) BauGB zu treffen.

10.3 Stellung der baulichen Anlage

Stadtgestalterisch wird ein langgestreckter Baukörper gewünscht. Das in die Planzeichnung eingetragene Planzeichen soll diese Gebäudestellung ermöglichen.

10.4 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze und Garagen sollen nur über die Heinrich-Heine-Straße angefahren werden können. Die südlich des Baugebietes verlaufende Rendeler Straße soll keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet übernehmen. Sie ist in ihrem westlichen Teil nur mit Ökopflaster ausgebaut, das nicht verändert werden soll. Deshalb ist die südliche Grenze des Baugebietes mit einem Einfahrts-Verbotsplanzeichen versehen worden.

Die sich aus der Nutzung ergebenden notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Wenn durch den Bau der Tiefgarage unterbaute Flächen entstehen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, dann sollen diese Flächen für die oberirdisch zulässigen Besucher- und Behindertenstellplätze genutzt werden. Dadurch kann verhindert werden, daß zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen.

10.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Das außerhalb des B-Planes liegende Gebäude (Schaltstation der OVAG) muß jederzeit mit einem LKW (z.B. für einen Trafowechsel) angefahren werden können.