

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) BauGB zur 4. Änderung - vereinfacht - gem. § 13 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 293 - Am Stadion -

Der Bebauungsplan Nr. 293 - Am Stadion - ist seit 1986 rechtsverbindlich. Im Bereich der Mischgebietsfläche an der Kleinherner Straße wurde es erforderlich, sowohl die Nutzungsziffern und die Geschossigkeit als auch die Baugrenzen entsprechend dem beigelegten Plan zu ändern.

Schon bisher mußte eine seitens der Stadt veräußerte Grundstücksfläche bzw. deren Nutzung mit einer Tennishalle über eine Baulast auf den benachbarten Mischgebietsflächen gesichert werden, da die ursprünglichen Zielvorstellungen einer kommerziellen sportlichen Freiraumnutzung (z. B. kleine Golfanlage mit einer kleinen Bebauung wie Vereinsheim o.ä.) nicht realisiert werden konnten.

Grundlage für die Planung ist die Absicht, ein Sporthotel mit Rehabilitationsklinik zu errichten.

Es muß eine Fläche von ca. 17.600 m² überplant werden, die nach Realisierung den Bereich des Mischgebietes abrunden wird.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes, daß im Mischgebiet nur Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO und Wohn- und Büroräume gem. § 6 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO, wenn sie im Zusammenhang mit den Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen, blieben unberührt.

Um eine organisatorisch einwandfreie Abwicklung innerhalb der möglichen Hochbauten zu gewährleisten und um möglichst viel Freiraum des Grundstückes zu erhalten, wurde es erforderlich, die Geschossigkeit von zwei auf vier Vollgeschosse zu erhöhen. Dieses bedingte auch die Erhöhung der Nutzungsziffern von 0,1 GRZ auf 0,4 GRZ und 0,2 GFZ auf 1,0 GFZ.

Nach Abstimmung mit dem Forstamt konnte auch die Baugrenze bis auf 20 m näher an den Waldrand gerückt werden. Abgestimmt wurde auch die Aufgabe einer Aufforstfläche westlich des Waldes, die im Änderungsverfahren in eine Grünfläche - privat - umgewandelt wurde.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so daß eine Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen als Bestandteil der Bebauungsplanänderung selbst nicht zusätzlich notwendig war. Allerdings wurde zur Berücksichtigung aller planerischen Belange vorgeschlagen, daß bei der Einrichtung von Stellplätzen pro 6 Stellplätze eine Baumscheibe vorgesehen und mit einem Baum bestückt wird. Außerdem sollen die Wege, Zufahrts- und Fahrflächen möglichst unversiegelt eingerichtet werden. Um diese Maßnahmen zu gewährleisten, wurden im textlichen Teil zum Bebauungsplan noch Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauONW wie folgt eingefügt:

Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauONW
Gestaltung unbebauter Flächen im Mischgebiet

1. Bei der Einrichtung von Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze eine Baumscheibe anzulegen und mit kleinkronigen Bäumen (Kugelhorn o.ä.) zu bepflanzen.

2. Zufahrtsflächen und Fahrbahnflächen innerhalb der Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen oder breitfugig zu pflastern. Die Stellplätze selbst sind in Schotterrasen auszuführen.
3. Wegebefestigungen in o.g. Flächen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen oder breitfugig zu pflastern.