

Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. G 70 „Eisteiche“
(vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch)

Am 29. Januar 1976 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 70 „Eisteiche“ eingeleitet, der seit dem 27.11.1978 rechtskräftig ist.

Neben dem Ziel, rechtswirksame Aussagen über das Rekultivierungsziel nach dem erfolgten Tonabbau für das im Planbereich liegende Tonvorkommen zu treffen, wurde mit entsprechenden Ausweisungen als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) der Standort für die dort vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert.

Dem Bebauungsplan liegt als Rechtsgrundlage u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde. Nach dieser Baunutzungsverordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben planungsrechtlich grundsätzlich zulässig, wenn sie der gemeindlichen Versorgung dienen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 soll die derzeit geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 für den als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes Geltung erhalten. Durch weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO sollen Nutzungen, die zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters und zu erwartenden nachbarlichen Nutzungskonflikten führen können (in der GI Fläche sind zwei Industrieanlagen gemäß BImSchG angesiedelt) ausgeschlossen werden.

Weitere besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesem bisherigen Gewerbe-/Industriegebiet sind:

- die durch Einzelhandelsnutzungen zu erwartenden erhöhten verkehrlichen Anforderungen sowie
- der Widerspruch zu dem gesamtstädtebaulichen Ziel einer Einschränkung von Einzelhandelseinrichtungen in peripheren Lagen des Stadtgebietes, um einer Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur entgegenzuwirken.

Da durch die inhaltlichen Änderungen die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden, konnte gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Da die Frist von 7 Jahren für die zulässige Nutzung der Grundstücke überschritten ist und durch die Planänderung keine Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen erfolgen, sind aus der Planänderung keine Entschädigungen gemäß § 42 BauGB abzuleiten.

Den betroffenen Bürger/-innen und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Zur Sicherung der Planungsziele bis zur Rechtskraft der eingeleiteten Bebauungsplan-Änderung wurde gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die Einleitung des Änderungsverfahrens eine Veränderungssperre erlassen.