

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet an der Wellstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbegebiet an der Wellstraße“ wird erstellt um den Gewerbestandort zu sichern und dort geordnete Erweiterungen zu ermöglichen. Dazu wird künftig im Bebauungsplan als Nutzungsart ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Planes wurde bei den Umweltbelangen insbesondere dem Landschaftsbild Rechnung getragen, da das Plangebiet direkt an einem Landschaftsschutzgebiet liegt und eine bislang recht unverbaute Aussicht beeinträchtigen könnte. Dazu wurden z.B. Pflanzfestsetzungen getroffen und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Öffentlichkeit hat im Verfahren keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Behörden in den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen zielten insbesondere auf die Zulässigkeit von Einzelhandel, den Schutz der benachbarten Wohngebäude und auf den schonenden Umgang mit dem nahegelegenen Waldgebiet ab.

Diese Anregungen sind in der Planung weitestgehend berücksichtigt worden:

Zum Waldgebiet wird ein Abstand von 20 m mit allen baulichen Anlagen und Lagerflächen gehalten, so dass hier eine Beeinträchtigung gemindert wird. Einzelhandel wird nur beschränkt zulässig sein, insbesondere der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist – bis auf Randsortimente – aufgrund der Entfernung zum Ortskern, ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Betrieben wird auf Grundlage ihres Immissionsverhaltens so eingeschränkt, dass die benachbarten Wohnhäuser nicht beeinträchtigt werden. Nur bedingt berücksichtigt worden ist die Forderung der Unteren Landschaftsbehörde zur Aufwertung, die Anbauverbotszone zur Bundesstraße, mit einer Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu belegen. Hier wurde lediglich das Anpflanzen von Einzelbäumen festgelegt, da dies zur Bundesstraße auf deren anderen Seite in absehbarer Zeit ebenfalls ein Gewerbegebiet entsteht, als ausreichend erachtet wurde.

Eine Standortalternative gab es wegen des Ziels der Bestandssicherung nicht, Planungsalternativen haben sich aufgrund der Anregungen in den Beteiligungsrunden (s.o.), aber auch aufgrund der Bedürfnisse des ansässigen Gewerbebetriebes ergeben.