

# Bauleitplanung der Stadt Bebra



## Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“

### Erläuterung

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Anlass der Planänderung

Da es kontinuierlich immer wieder Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen zur Neu- bzw. Erweiterungsansiedlung im Bereich der Kernstadt Bebra gibt, sollen die im Flächennutzungsplan bereits als in Planung befindliche Gewerbeflächen vorhandenen, aber noch nicht bebaubaren Flächen im Industriegebiet Nord, im Zuge eines Bauleitplanverfahrens als Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Bei den Flächen – Gemarkung Bebra, Flur 14, Flurstücke: Teil aus 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/ 2, 18/1 und 19 – handelt es sich um Flächen mit einer Gesamtgröße des überplanten Bereichs von 89.116,61 m<sup>2</sup> im städtischen Eigentum. In diesem Bauleitplanverfahren wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 c (mit einer bereits beplanten Fläche i.H.v. 45.113 m<sup>2</sup>) überplant und wird somit künftig mit der aktualisierten Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 d sodann unwirksam.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr.23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra umfasst nur eine Teilfläche der im Regionalplan und Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche. Aufgrund des Expansionsbedarfs der hier ansässigen Firmen soll auf Basis des rechtsgültigen Regionalplan und Flächennutzungsplan, die gesamte Fläche über einen Bebauungsplan entwickelt werden. In diesem Zuge wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Teilfläche in dem neuen Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra überplant und in den neuen Bebauungsplan integriert.

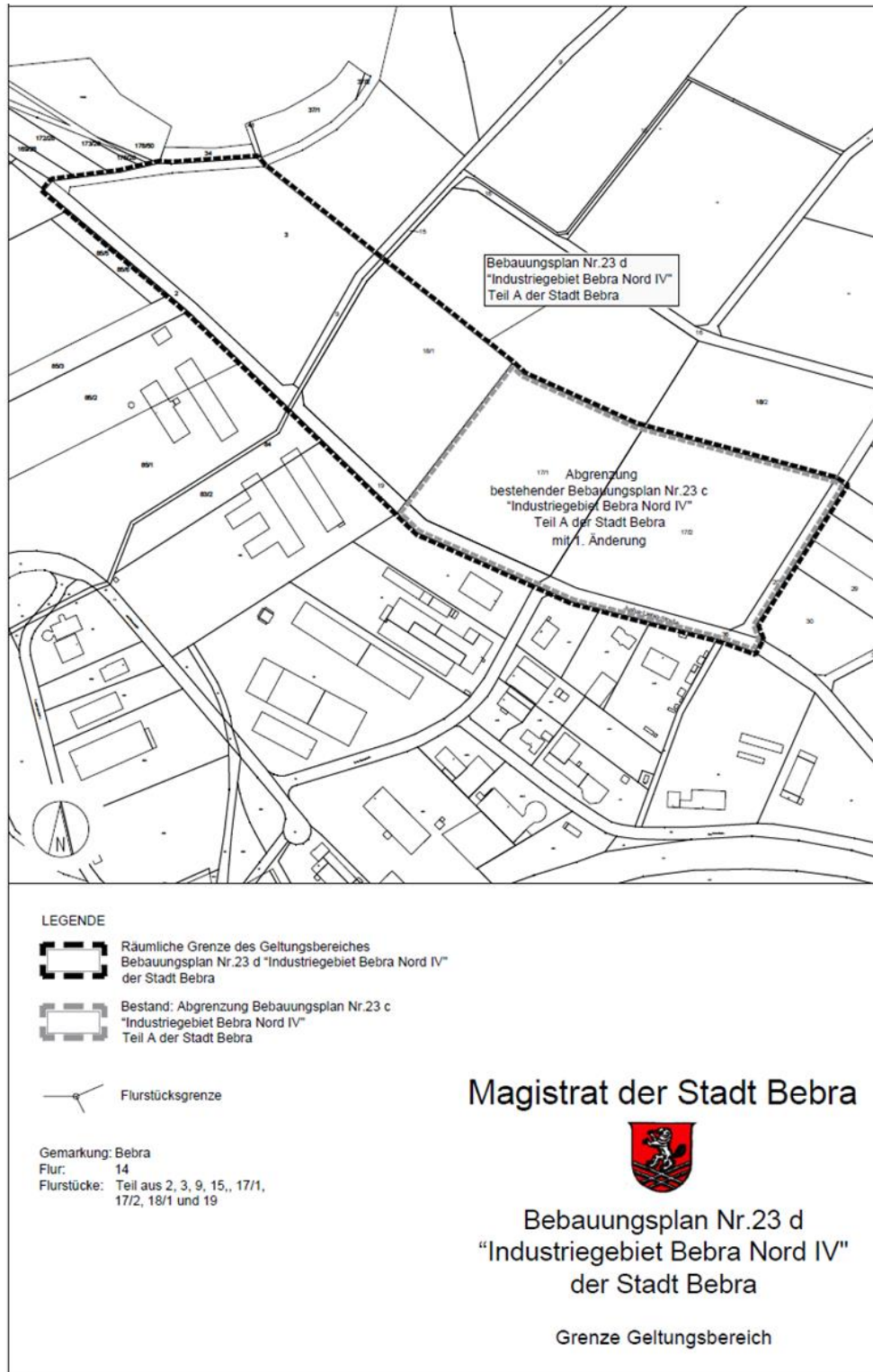
##### 1.2 Ziel der Planänderung

Anpassung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Erweiterung der Betriebsfläche der ansässigen Firma mit Pufferfläche für einen möglichen weiteren Bauabschnitt durch Neuaufstellung des B-Plans 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ für die Gesamtfläche mit Überplanung des bestehenden B-Plans 23c.

## 2. Geltungsbereich und Verfahren

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ in der Gemarkung Bebra, Flur 14 umfasst folgende Flurstücke: Teil aus 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/2, 18/1 und 19. Die geplante Erweiterungsfläche hat eine Größe von 89.116,61 m<sup>2</sup>.



## **2.2 Verfahren und Ablauf**

Geplant ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren auf der Basis des bestehenden Flächennutzungsplans.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## **3. Bebauung**

### **3.1 Städtebauliche Leitidee**

Das Industriegebiet Nord ist als Wirtschafts- und Gewerbestandort für die Stadt Bebra von besonderer Bedeutung. Die aktuelle Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ hat eine hervorragende Anbindung an die B 83 und die B27 sowie durch die vorhandenen Stammgleise an das Schienennetz der Deutschen Bahn. In diesem Gebiet sind bereits erfolgreiche Unternehmen mit überregionaler Bedeutung in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Zudem gibt es derzeit eine hohe Nachfrage von Unternehmen, die diesen Standort für eine langfristige Investition bevorzugen. Aufgrund der Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung insbesondere für nördlichen Standort innerhalb der Kernstadt soll langfristig ein zukunftsorientiertes Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich entwickelt werden.

Die Bauvolumina und Geschößzahlen sollen sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Gewerbeflächen einfügen. Besondere Rücksicht wird dabei auf eine zurückhaltende Ausprägung zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum genommen. Die anspruchsvolle Topografie des bebauten Grundstücks und der Erweiterungsfläche wird dabei nicht als Hindernis, sondern als Möglichkeit erachtet, diese Verflechtung mit dem Umfeld zu erreichen. Die angestrebten Nutzungen sind ohne schadhafte Auswirkungen auf die Umwelt und kommen daher ohne besondere Schutzmaßnahmen aus.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Nutzungsabsicht der östlichen Erweiterungsfläche passt sich den Vorgaben der bereits bestehenden Bebauungsplanung an.

Diese sieht im vorliegenden Geltungsbereich eine offene Bauweise vor, sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2. Diese Vorgabewerte sollen für die Erweiterungsflächen übernommen werden.

Die bestehende Bebauung unterschreiten aktuell diese Obergrenzen deutlich.

### **3.3 Höhenfestsetzungen**

Der rechtswirksame Bebauungsplan 23 c – 1. Änderung – gab für die baulichen Anlagen eine Gebäudehöhe von 15 m bezogen auf den dargestellten Höhenbezugspunkt auf dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg vor. Die Bezugshöhe dieses Punkts beträgt 219,75 m ü. NHN.

Aufgrund der Topografie und erheblichen Steigung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (rd. 14,5 m Höhenunterschied) führt dieser Höhenbezug zur Nichtbebaubarkeit der nördlichen Grundstücksflächenanteile. Aus diesem Grund wird eine Begrenzung des Geltungsbereichs dieser Vorgabe erforderlich, sowie die Ausweisung eines zweiten Bezugspunktes mit den gleichen Höhenvorgaben für diese Flächenanteile sowie die Erweiterungsfläche insgesamt.

### **3.4 Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen**

Es wird eine blickoffene Einfriedung des kompletten Campus errichtet. Diese soll zum Schutz vor unbefugtem Betreten des Grundstücks und damit zur Vermeidung von Unfällen dienen. Aufgrund der großen Niveauunterschiede des Geländes werden am nördlichen Grundstücksrand, vom Landschaftsraum nicht sichtbare, geringfügige Geländeabfangungen erforderlich. Diese sollen nach Möglichkeit reduziert werden, indem bei der Positionierung der Gebäude auf eine Minimierung der Erdbewegungen geachtet wird.

### **3.5 Niederschlagswasser**

Wo möglich, sollen wasserdurchlässige Beläge als Alternative zur vollständigen Versiegelung, z.B. für die Wege zwischen den Gebäuden sowie für die Zufahrten, genutzt werden. Das anfallende Regenwasser soll überwiegend auf dem Grundstück versickern.

### **3.6 Erdbebenzone**

Die Flurstücke der vorliegenden Bebauungsplanung befinden sich in Erdbebenzone 0 gem. DIN 4149. Es werden somit keine besonderen Anforderungen an Geländeabfangungen und Tragwerksentwurf erwartet.

### **3.7 Wasserschutzzone**

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **3.8 Ver- und Entsorgung, Leitungsführung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden unterirdisch verlegt. Gehölze werden mit einem Mindestabstand von 2,5 m (bei Gasleitungen 3,0 m) zu unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt. Ebenso werden die Baurichtlinien und Merkblätter der beteiligten Energieversorger zur Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen berücksichtigt.

Das Infrastrukturgesetz des Bundes sieht vor, dass zukünftig 3 % der Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur versehen werden können. Entsprechend auskömmlich dimensionierte Vorhaltungen sind dafür bereits auf den Gewerbegrundstücken vorzusehen. Bislang wurde nur der westliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes erschlossen. Die Erschließung der übrigen Gewerbegrundstücke wird durch die Stadt Bebra mit dem Aufstellungsbeschluss veranlasst.

### **3.9 Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind auf der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsfläche nicht bekannt. Sollten bei den Sondierungen entsprechende Bodenfunde gemacht werden, so werden diese unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege des Landkreises Hersfeld-Rotenburg angezeigt.

### **3.10 Altlasten/Baugrund**

Altlasten sind auf der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsfläche ebenso nicht bekannt. Auch hier würden Sondierungsfunde zu einer umgehenden fachgerechten Behandlung und Entsorgung führen.

## **4. Verkehr**

### **4.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute überregionale Anbindung, die vor allem im Süden über die Bundesstraßen 83 und 27, sowie die Justus-Liebig-Straße gewährleistet wird. Die bisherige Haupteerschließung erfolgt über die Max-Planck- und Ernst-Abbe-Straße. Die Zufahrt zum Bestandsgrundstück befindet sich im Süden an der Justus-Liebig-Straße. Eine weitere Zufahrt soll an der nördlichen Grundstücksgrenze der Erweiterungsfläche über den westlichen Wirtschaftsweg erschlossen werden, welcher die Erweiterungsfläche mittig teilt. Dieser Wirtschaftsweg soll einen Schwenk um 25 Meter nach Westen erfahren, sodass er lotrecht auf die Justus-Liebig-Straße führt. Dadurch wird ein rechtwinkliger Abschluss der neuen Baugrundstücke erreicht, welcher die Attraktivität für gewerbliche Neuansiedlungen zusätzlich erhöht. In diesem Zuge wird der Wirtschaftsweg für die Befahrung durch Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge und Schwerlastverkehr ertüchtigt. Für die innere Erschließung der Grundstücke wird eine weitgehende Trennung von Schwerlastverkehr und fußläufiger Erschließung bzw. privatem und Besucher-Verkehr angestrebt.

## **5. Grün- und Freiflächen**

Siehe Ausgleichskonzeption aus dem Jahr 2018 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra.

Die dreiseitige Umgrenzung der beiden Gewerbeflächen mit einem 10 m breiten Schutzstreifen mit vorgegebener Artenauswahlliste muss für die Erweiterungsfläche angepasst werden. Der westliche Schenkel würde ein vereinigttes Gewerbegrundstück derart teilen, dass es nicht wirtschaftlich zu nutzen wäre. Dieser Streifen wird an das westliche Ende des Geltungsbereiches der Erweiterung verlagert und der nördliche Begrenzungstreifen wird bis zu diesem Grundstückende entsprechend der bestehenden Bebauungsplanung verlängert.