

# **Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE, 1. Änderung**

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

### **Umweltbelange**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, ein ehemals als Gerberei genutztes Grundstück zu revitalisieren und dort ein gemischt genutztes Gebäude zu ermöglichen. Die Änderung wird aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Grundfläche von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher ist weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und wird im Norden und Osten von der Schutter (Gewässer I. Ordnung) und dem Sulzbach (Gewässer II. Ordnung) umgeben. Der Bereich zur Martin-Luther-Straße ist bebaut und mit einer Einfahrt und Stellplätzen versiegelt. Der rückwärtige Bereich, zum Sulzbach hin, wird als Garten bzw. als Streuobstwiese genutzt.

Bei einer Begehung des gesamten Geländes sowie des leer stehenden Gebäudes konnten im Gebäude keine Vogel- oder Fledermausarten festgestellt werden. Auch ist das im Innenbereich liegende Areal zu klein, um als Jagd- oder Habitatfläche für geschützte Vogel- oder Fledermausarten relevant zu sein. Geschützte Biotop-, Landschafts-, Naturschutz- oder FFH-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch im Umfeld mit funktionalem Bezug zum Plangebiet nicht vorhanden.

Im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan wird das Baufenster im Uferbereich der Gewässer deutlich zurückgenommen und die Gewässerrandstreifen werden abgebildet. Auch in weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die Schutzgüter beachtet, hierzu gehören:

- die Festsetzung von Bäumen an der Martin-Luther-Straße,
- die versickerungsfähige Ausbildung der Stellplätze,
- Carports und Garagen sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen,
- fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen und
- die Außenbeleuchtung ist insektenverträglich auszuführen.

Zusammenfassend bestehen für die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Vielmehr wird eine umweltfachliche Verbesserung gegenüber dem bestehenden Plan erreicht.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die detaillierten Ergebnisse der Beteiligung vom 2. Januar bis zum 10. Februar 2017 sind dem Abwägungsspiegel zum Satzungsbeschluss (Drucksache 122/2017) zu entnehmen.

Während der Behördenbeteiligung gingen lediglich punktuelle Stellungnahmen ein, die meist zu kleineren redaktionellen Änderungen im textlichen Teil führten oder als Hinweise aufgenommen wurden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung ein.

### **Gründe für die Wahl des Planes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE soll die Revitalisierung eines teilweise brachgefallenen Areals einer ehemaligen Gerberei ermöglicht werden. Im Änderungsgebiet befinden sich das Gebäude der Gerberei, mehrere Neben- sowie zwei Wohngebäude. Eine große Fläche in Richtung des Sulzbachs ist nicht bebaut und wird als Obstwiese bzw. Garten genutzt. Aktuell sind beide Wohngebäude bewohnt, das Erdgeschoss der Gerberei und ein Teil der Lagerhallen werden für einen Lederhandel verwendet. Die restlichen Gebäude(teile) stehen leer.

Der bestehende Bebauungsplan von 1987 setzt zur Martin-Luther-Straße ein ca. 22 m breites Mischgebiet fest. Im rückwärtigen Bereich ist ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Umnutzung des ehemaligen Gerbereigebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus ist mit diesen Festsetzungen nicht möglich.

Eine Ausweitung des Mischgebiets zur Revitalisierung des Standorts ist auch aufgrund der zentralen Lage, des Ziels der Innenentwicklung, der Aktivierung einer Fläche im Innenbereich und der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum in einer wachsenden Stadt sinnvoll.

Die südlich direkt an das Gelände grenzenden Grundstücke werden mit in den Änderungsbereich einbezogen und ebenfalls neu geordnet, um eine schlüssige Gesamtkonzeption zu ermöglichen.

Der Plan nimmt zudem die mittlerweile geltenden Gewässerrandstreifen an Schutter und Sulzbach auf.

Insgesamt wird durch die Planänderung eine zeitgemäße, den Interessen der Eigentümer und der Öffentlichkeit gleichermaßen entsprechende Nutzung und Gestaltung des Areals ermöglicht. Städtebaulich sinnvolle anderweitige Planungskonzeptionen (inklusive Nullvariante) sind nicht erkennbar.