

Technischer Ausschuss
öffentlich am 30.01.2008

**Bebauungsplan "Locherhofweg / Eckerscher Tobel"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Locherhofweg Öschle", Nr. 234, rechtsverbindlich seit dem 04.09.1974, ist in einem Teilbereich zu ändern.

Der Bebauungsplan "Burach Ost I", Nr. 257, rechtsverbindlich seit dem 07.10.1978, ist in einem Teilbereich zu ändern.

Der Bebauungsplan "Burach Süd, südlicher und nördlicher Teilplan", Nr. 276, rechtsverbindlich seit dem 29.08.1981, ist in einem Teilbereich zu ändern.

2. Für das Gebiet "Locherhofweg / Eckerscher Tobel" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.01.2008 ein Bebauungsplan aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gartenbaubetrieb am östlichen Ende des Locherhofweges wurde aufgegeben. Es wurden zwei Bauvoranfragen gestellt, die auf Teilflächen des Betriebsgeländes weitere Wohngebäude vorsehen. Zum einen sollen auf dem Flurstück 2407 zwei Mehrfamilienhäuser gebaut werden, deren Geschossigkeit zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss bzw. drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss beträgt. Zum anderen sollen auf dem Flurstück 2169/1 vier Mehrfamilienhäuser und drei Einfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von jeweils zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss gebaut werden.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet zwischen dem Eckerschen Tobelbach im Süden und dem Locherhofweg im Norden ist maßgeblich durch die hier vorhandenen Freiflächen und brachliegenden Pflanzflächen und Gewächshäuser des ehemaligen Gärtnereibetriebes geprägt.

Diese Freiflächen besitzen wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Als grüne Verbindungsachsen aus der Stadt in die umgebende Landschaft mit ökologischen Vernetzungsfunktionen und als Standort hochwertiger Biotope mit Streuobstbeständen sowie als stadtklimatisch bedeutende Frischluftleitbahnen der östlich anliegenden Kaltluftentstehungsgebiete. Des Weiteren gliedern sie den Siedlungsraum zwischen Andermannsberg und Burach und dienen als stadtnahe Naturerlebnis- und Erholungsräume.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Plan für Aufstellungsbeschluss).

4. Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne Nutzungszweck im Sinne einer Freihaltefläche sowie in einem Teilbereich als Grünfläche für Gärtnerei dargestellt.

Es existiert nur in den Randbereichen des räumlichen Geltungsbereiches ein Baulinienplan. Für das Gärtnereigelände der Flurstücke 2169/1 und 2169/10 und für die Grundstücke Locherhofweg 57-59 existieren keine Bebauungspläne. Das Gebiet ist bis auf die bestehenden Wohngebäude der Gärtnerei und das Lagergebäude am nordöstlichen Plangebietsrand sowie den Bestandsgebäuden Locherhofweg 39 und 41 als Außenbereich einzustufen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bedeutsamen Freiflächen zu sichern und im östlichen Bereich des Locherhofweges auf einer Teilfläche der Gärtnerei eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich am Bestand der dort liegenden Wohngebäude orientiert.

Zudem sollen die Wohngebäude und das Lagergebäude nördlich des Locherhofweges im Bestand gesichert werden.

Hierfür wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der lediglich die Art der Nutzung festsetzt, um die unterschiedlichen Nutzungen (Freiflächen und Wohnbebauung) zu ordnen und eine Abgrenzung zwischen den freizuhaltenen und den zu überbauenden Flächen zu bestimmen.

Weitere Regelungen zur Bebauung, insbesondere das Maß der Nutzung, sind in Verbindung mit dem Bebauungsplan im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB festzulegen.

5. Planungsziele

- Sicherung der Freiflächen in ihren ökologischen und klimatischen Funktionen durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Locherhofweg 39 und 41 sowie 56-60
- Definition der Außenbereichsflächen
- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Ausschluss folgender nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen)

- Sicherung der Erschließung durch die Festsetzung des Locherhofweges als öffentliche Verkehrsfläche mit der Anlage einer minimierten Wendestelle am östlichen Ende der Straße

Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2008, Maßstab 1:2500

Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:2500

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000

Anlage 5: Übersichtsplan, Maßstab 1:2500