

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Zubringer/Daimlerstraße"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt von: Südliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Gonzenheim, Flur 14, Flurstück 122/1; westliche Grenze des Autobahnzubringers; nördliche Grenze des Feldweges Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstücke 26/1 und 9/1; einer Linie, die das Grundstück Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 11 und den Feldweg Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 15, durchschneidet; östliche Grenze des Feldweges Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 22/1; einer Linie, die den Feldweg Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 41, durchschneidet; südliche Grenze des Feldweges Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 41 und deren Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Autobahnzubringers; westliche Grenze des Autobahnzubringers; einer Linie, die den Zubringer, das Grundstück Gemarkung Gonzenheim, Flur 16, Flurstück 33/2, den Feldweg Gemarkung Gonzenheim, Flur 16, Flurstück 28 und den Feldweg Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 8, Flurstück 67, die Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 8, Flurstücke 1, 3, 4, 5, 67 (Feldweg), 66 (Zubringer) und 53 (Feldweg) durchschneidet; westliche Grenze des Feldweges Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 8, Flurstück 53; einer Linie, die die Grundstücke Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 8, Flurstücke 65, 52 (Feldweg), Gemarkung Gonzenheim, Flur 16, Flurstücke 28 (Feldweg), 27, 26, 25, 24, 21 (Feldweg), 19/2, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 10/2, 11/2 durchschneidet; südliche Grenze des Feldweges Gemarkung Gonzenheim, Flur 21, Flurstück 160/2 (Feldweg); westliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Gonzenheim, Flur 21, Flurstücke 72/2, 99/19 und 93/20 und deren Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 292; südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Gonzenheim, Flur 21, Flurstücke 292, 293 und 76/2; westliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstücke 31/4, 30/4, 29/4, 5/3; nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 5/3; östliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 2; nördliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstücke 27/1 und 4/1; östliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstücke 8/2, 139/1, 138/1 und 131/7.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 14.02.1977 entwickelt worden.

1. Ausbau der verlängerten Zeppelinstraße mit Anschluß an den Autobahnzubringer

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum weiteren Ausbau der Zeppelinstraße bis zum Zubringer und deren niveaufreie Anbindung an den Zubringer zu schaffen. In bezug auf die Festsetzung Gewerbegebiet, das nur geringfügig erweitert wird, wird der Bestand im wesentlichen festgeschrieben.

Die Verlängerung der Zeppelinstraße bis zum Autobahnzubringer mit Fortsetzung in die "Südumgehung" ist dem Bauentwurf des Ingenieurbüros Buchholz entnommen. Grundlage der im Bauentwurf festgelegten Trassenführung ist die von der Stadtverordnetenversammlung am 16.03.1978 beschlossene Trasse 1 b. Im Anschlußbereich Autobahnzubringer wurde aufgrund der Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes und in Abstimmung mit der Landwirtschaft eine Achsverschiebung an den südlichen Rand der Wasserschutzzone II vorgenommen.

Die Lage der beiden Anschlußbrampen für den niveaufreien Anschluß an den Autobahnzubringer mußte mit Rücksicht auf die Wasserschutzzone und auf die Erhaltung der beiderseitigen Pappelreihen am Zubringer im SW- und SO-Quadranten vorgesehen werden.

Mit dem Anschluß an den Autobahnzubringer kann die Zeppelinstraße ihre Funktion als Umgehungsstraße und als direkte Erschließung des Gewerbegebietes voll erfüllen.

Der Ausbautentwurf Zeppelinstraße / Südumgehung wurde in der vorliegenden Form eingehend mit dem Hessischen Straßenbauamt besprochen und abgestimmt. Rechtsabbiegerspuren werden in der Regel nur bei $V_k \approx 110$ km/h angelegt bzw. wenn dies an Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen aus Gründen der Leistungsfähigkeit nahe liegt. Da die Entwurfsgeschwindigkeit der Verlängerung der Zeppelinstraße nur 70 km/h beträgt und der Knotenpunkt keiner Signalanlage bedarf, ergibt sich daraus nicht das Erfordernis, eine Verzögerungsspur anzulegen.

Der westlich des Zubringers parallel verlaufende Feldweg wird als Zufahrtsstraße für das östliche Gewerbegebiet ausgebaut; sie erhält im Süden eine Anbindung an die Zeppelinstraße und mündet im Norden in die Daimlerstraße. Die neue Zufahrtsstraße dient überwiegend den Firmen Vickers und Fresenius als direkte Erschließungsstraße von Süden über die Zeppelinstraße.

Der von der Anschlußstelle Zeppelinstraße/Zubringer unterbrochene Hauptwirtschaftsweg ("Rübenweg") erhält eine neue Trassenführung parallel des Autobahnzubringers auf der östlichen Fahrbahnseite und wird in Höhe der Verlängerung der Straße "Auf der Schanze" kreuzungsfrei über den Zubringer geführt und an die neue Zufahrtsstraße angebunden.

Mit dem Brückenbauwerk über den Zubringer wird gleichzeitig eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen Gonzenheim und dem Gewerbegebiet geschaffen.

2. Begründung

Die Flächen des Gewerbegebietes sind zum größten Teil bebaut. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 731 "Zeppelinstein" soll das Gewerbegebiet durchgrünt werden. Dazu dienen die Textfestsetzungen. Ein ähnliches Ziel wird mit der nicht überbaubaren und zu begrünenden Fläche westlich des Autobahnzubringers und dem 10 m breiten Randstreifen entlang der Zeppelinstraße verfolgt.

In einem Anhörungstermin mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz, Landesamt für Umwelt und Landwirtschaft) sind die Belange der Landschaftspflege einvernehmlich abgestimmt worden.

In dem anschließenden Landschaftsplan Bebauungsplan Nr. 53 finden die zusammenhängenden Bezüge zum Landschaftsraum ihre Berücksichtigung.

3. Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes sind von den zuständigen Behörden längere Zeit verkannt und erst durch größere Überschwemmungen im Jahre 1981 in verschiedenen Frankfurter Stadtteilen wieder in das Bewußtsein gerückt worden. Bis zur Fertigstellung des Straßenausbaues können auch Maßnahmen, die den Hochwasserschutz gewährleisten, realisiert werden. Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird sich an den Kosten eines 280.000 m³ fassenden Hochwasserrückhaltebeckens am Eschbach

in der Gemarkung Nieder-Eschbach beteiligen. Die für die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens notwendigen Planunterlagen liegen der Oberen Wasserbehörde seit Januar 1980 vor.

Zur Kompensierung des Regenwasserabflusses der Baugebiete südlich von Ober-Eschbach und Gonzenheim verfolgt die Stadt eine partielle, auf Ober-Eschbacher Gemarkung durchführbare Lösung. Diese besteht in der Anlage eines Wasserrückhaltebeckens im Bereich des Taunengrabens und reicht gutachterlich nachgewiesen aus, den Abfluß aus den Neubaugebieten auszugleichen.

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß in der Zeit, in der die Verlängerung der Zeppelinstraße ausgebaut wird, auch die Maßnahmen für den Hochwasserschutz realisiert werden können.

Unter Berücksichtigung der bereits zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes in die Wege geleiteten Schritte und sowohl im Hinblick auf die allgemeine konjunkturpolitische Lage und die angespannte Situation auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt sowie der Tatsache, daß die Bebauung im Gewerbegebiet zum überwiegenden Teil abgeschlossen ist, wird empfohlen, der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes den Vorrang vor dem Belang des Hochwasserschutzes einzuräumen, zumal ein noch verbleibendes Hochwasserrisiko auch zeitlich begrenzt ist.

Eine Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz ist nicht vorgesehen.

Die Kosten der Erschließung betragen ca. DM 3.500.000,--. Im Haushaltsplan 1981 sind hierfür DM 1.000.000,-- eingesetzt. Im Haushaltsplan 1982 sind DM 2.000.000,-- vorgesehen. Der Restbetrag soll im Haushaltsplan 1983 eingesetzt werden.

Bad Homburg v.d.Höhe, 26.04.1982
DER MAGISTRAT
Stadtplanungsamt.

gez. Lotz

Dipl.-Ing.

Begründung

zur

1. vereinfachten Änderung

des

Bebauungsplanes Nr. 14 "Zubringer/Daimlerstraße"

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 14 ("Zubringer/Daimlerstraße") ist seit dem 24.08.1982 rechtswirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist in den Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 17 und in das dazugehörige Umlegungsgebiet einbezogen worden.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 werden in dem Verfahren der 1. vereinfachten Änderung nicht geändert (siehe Anlage).

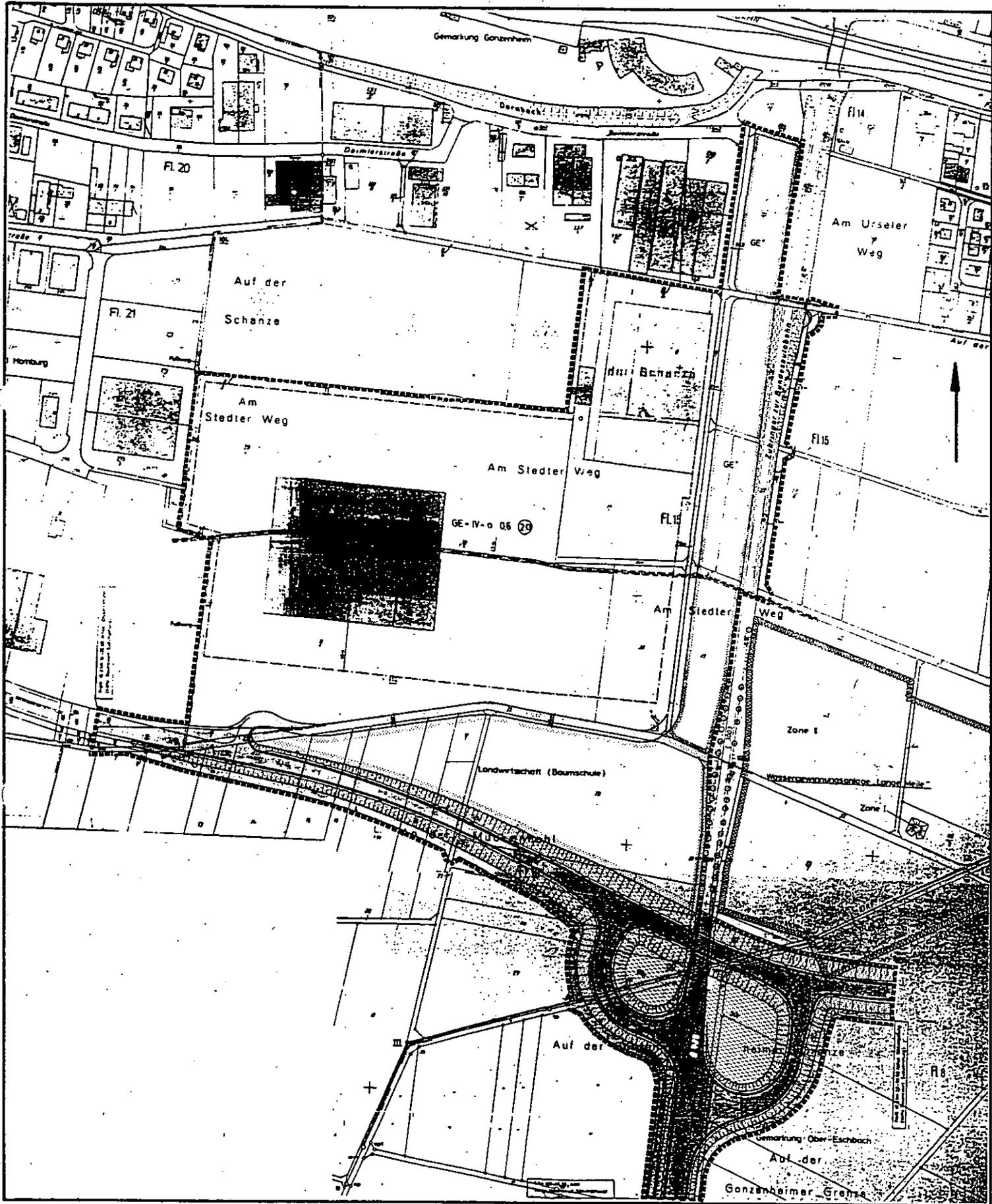
Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung bezieht sich nur auf die geänderte Lage der inneren Erschließung des Gewerbegebietes.

Planungsanlaß

Die Zielsetzung der Planung wird durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt. Ziel ist weiterhin, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung des Gewerbegebietes zu schaffen. Die äußere Erschließung - die Zeppelinstraße mit ihren niveaufreien Anschlüssen an den Autobahnzubringer - ist bereits erstellt worden. Sie wird unverändert übernommen.

Die innere Erschließung, die in Form einer neuen Straßenverbindung zwischen Zeppelinstraße und Daimlerstraße vorgesehen war, wird ebenso übernommen, jedoch in einer anderen Lage gemäß dem von der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.1994 beschlossenen Verkehrskonzept Variante 3. Dieser Nord-Süd verlaufende Straßenzug, der bisher am östlichen Rand der Bebauung geplant war, wird nun auf die Grenze zwischen den Geländen der Firmen Fresenius und LuK verlegt und erhält - wie bisher auch vorgesehen - eine Anbindung an die Zeppelinstraße und an die Daimlerstraße. Diese Verlegung der geplanten Straße, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist Anlaß für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.

Bebauungsplan Nr. 14
"Zubringer / Daimlerstraße"



Verkehr

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes besteht z. Z. nur aus einer einzigen Haupterschließungsstraße, der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schleußner-/Siemensstraße.

Über diese Sammelachse mit ihren beiden Übergabeknoten in das regionale Straßennetz werden fast alle Quell- und Zielverkehre von und zu diesem Gewerbegebiet in die anschließenden Querstraßen verteilt; diese sind in der Regel "Sackgassen" und haben keine eigene Anbindung an das Außennetz.

Durch die Bündelung der Verkehrsströme auf diesem Straßenzug ist dieser stark überlastet. Der Knotenpunkt Siemensstraße/Zeppelinstraße ist ein neuralgischer Punkt. In den Hauptverkehrszeiten staut sich der Verkehr bis zur Daimlerstraße zurück.

Da dieser Zustand schon seit langem besteht, wurde im Bebauungsplan Nr. 14 eine neue Straßenverbindung zwischen der Daimlerstraße und der Zeppelinstraße festgesetzt. Damit sollten auch die Entwicklungen, die im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (Firmen Fresenius und LuK) entstehen, erschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 hat damit das vorweggenommen, was auch die Zielsetzung des Bebauungsplan Nr. 17 für die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes ist.

Grundprinzip der Neuordnung ist

1. Umverteilung der einfahrenden und ausfahrenden Quartierverkehre auf mehrere kurze und direkte Weganbindungen an das äußere Erschließungsnetz,
2. weitgehende Vermeidung neuer und Beseitigung bestehender Linksabbiegerverkehre.

Mit den konzipierten Ergänzungen können die vorhandenen Querstraßen und ihre "Sackgassen"-Funktion in ein vernetztes Straßennetz umgewandelt werden, die neben einer besseren Verkehrsführung und Verteilung der Verkehrsbelastungen auch eine für die bauliche Nutzung vorteilhafte Grundstückszuschnitte bieten.

Die Lage der Verbindungsstraße zwischen Daimlerstraße und Zeppelinstraße bietet gleichzeitig die Möglichkeit, den niveaufreien Anschluß Zeppelinstraße/Autobahnzubringer durch eine Rampeanlage in Nord-West-Quadranten zu ergänzen, so daß auch dieser Verkehrsknoten von weiteren problematischen Linksabbiegerströmen befreit wird.

Da es sich im vereinfachten Änderungsverfahren nur um die Verlegung von Verkehrsflächen handelt und im übrigen die Rechtswirksamkeit und die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 unangetastet bleiben, ist die Abwägung auch nur auf die mit der Verkehrsplanung berührten Belange zu beziehen.

Bauliche Nutzung und andere Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, wie sie im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzt sind, erhalten. Diese und die übrigen Festsetzungen - Fläche für die Landwirtschaft und für Begrünungen - werden von der vereinfachten Änderung nicht berührt.

Fernmeldekabel

Die Festsetzung Fernmeldekabel für die Bundespost entfällt ersatzlos, weil diese Leitung von der Telecom aufgegeben wurde.

Eingriff und Ausgleich

Als hauptsächliche Eingriffe in die Funktionen des Naturhaushaltes sind die nicht zu vermeidende Oberflächenversiegelung bisher nicht versiegelter bzw. befestigter Flächen sowie der Verlust von ca. 2.400 qm straßenbegleitender Hecken- und Gebüschpflanzungen aufzuführen. Beide Maßnahmen sind bedingt durch die vorhandenen Straßentrassen sowie Vorgaben durch vorhandene Bebauung und vorgesehene Projektierungen nicht zu vermeiden bzw. in ihrem Umfang nicht weiter zu minimieren.

In der Folge der genannten Baumaßnahmen sind Einschränkungen der Bodenfunktion durch Totalverlust auf zusätzlich versiegelter Flächen, ein verändertes Landschaftsbild durch Gehölzrodungen sowie ein weiteres Absinken des Biotopangebotes abzusehen. Diese Konflikte sind jedoch aufgrund des geringen Flächenumfanges der Eingriffsflächen, insbesondere jedoch durch die vorliegende hohe Vorbelastung des umgebenden Gebietes als gering einzustufen. Darüber hinaus ist weiterhin auf eine Zunahme der Wärmeabstrahlung versiegelter Flächen analog zur Abnahme kaltluftproduzierender unversiegelter Freiflächen hinzuweisen. Auch dieser Konflikt ist aufgrund seines Umfangs und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld zu vernachlässigen.

Für die absehbaren Eingriffe werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen: Hinsichtlich der geplanten Verkehrsflächen bieten sich Möglichkeiten zur Eingriffsminderung lediglich für Wege und Flächen mit untergeordneter Funktion. Im einzelnen sind dies straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie die vorgesehenen Pkw-Stellplätze. Entsprechend ihrer zu erwartenden Frequentierung ist vorgesehen, Fuß- und Radwege nur mit versickerungsfähiger Befestigung auszuführen. Hierbei kann zum Beispiel für Fußwege versickerungsfähiges Porenpflaster (poröser Pflasterstein, der bei geschlossenen Pflasterfugen auf großer Fläche eine Wasserversickerung ermöglicht) eingesetzt werden.

Für die Pkw-Stellplätze hingegen bietet sich die Befestigung mit Rasenfugen- oder Drainfugenpflaster an. In beiden Fällen sind breite versickerungsfähige Pflasterfugen, entweder bewachsen oder mit grobem Sand gefüllt, für die Wasserableitung in den Untergrund vorhanden.

Als begleitende Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen zu den Straßenbaumaßnahmen werden folgende Einzelmaßnahmen festgesetzt:

- Hecken- und Gebüschpflanzungen

Im Bereich der geplanten Einmündung in die L 3003 sind zusammenhängende Hecken- und Gebüschpflanzungen aus heimischen standortgerechten Arten in einer maximalen Breite von ca. 8 m vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen auf ca. 1.100 qm kann der Verlust durch Rodungen im Zusammenhang mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen zum Teil ausgeglichen werden.

Auch die Einbindung geplanter bzw. vorhandener Siedlungskörper in die freie Landschaft kann mit der vorgesehenen Maßnahme wieder hergestellt und so das Landschaftsbild neu gestaltet werden.

- Straßenbegleitende Hecken- und Gebüschpflanzungen

In weiteren kürzeren Abschnitten (zwischen 30 und 50 m Länge) sind straßenbegleitende Gehölzanpflanzungen heimischer Laubgehölze vorgesehen.

Die straßenbegleitenden Hecken- und Gebüschpflanzungen nehmen Flächen von 1.500 qm ein. Sie können jedoch aufgrund zu erwartender höherer randlicher Störeinflüsse nur zu einem geringen Teil die Funktion sonstiger Hecken- und Gebüschpflanzungen einnehmen. Dennoch leisten sie einen Beitrag zum Ausgleich für Eingriffe durch gerodete Gehölze.

- Geplante Einzelbaumanpflanzungen

Zur Wiederherstellung der Landschaftsgliederung und landschaftlichen Einbindung vorhandener Gebäudekomplexe sind zahlreiche Einzelbaumanpflanzungen vorgesehen. Entlang der Anbindung zur L 3003 ist eine Reihe Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm und einem Pflanzabstand von 10 m vorgesehen.

Im Bereich geplanter Pkw-Parkplätze ist begleitend nach jedem vierten Parkplatz die Anpflanzung einer Spitzahornallee (*Acer platanoides*), Stammumfang mindestens 20 cm, vorgesehen. Sie dient wie die zuvor beschriebene geplante Baumanpflanzung der Landschaftsgliederung sowie der Beschattung von Pkw-Stellplätzen und des Rad- und Fußwegs.

Insgesamt werden 59 einzelne Laubbäume entlang der geplanten Straßen angepflanzt.

- Saumzonen und artenreiche Ansaaten

Vorgelagert zu den geplanten Gehölzanpflanzungen im Bereich der L 3003 ist die Entwicklung von vorgelagerten Saumzonen aus spontan aufkommender Vegetation (Hochstauden und Gräser) vorgesehen. Diese Saumzone soll sich ohne direkte Ansaat durch Samenanflug bzw. aus bodenbürtigem Saatgut entwickeln. Ihre Mahd ist im Abstand von 2 bis 3 Jahren vorgesehen.

Die darüber hinaus zwischen dem künftigen Gehölzkomplex und dem Straßenrand vorhandene Freifläche soll zur Verbesserung des Biotopangebotes als artenreiche Ansaat angelegt werden. Es ist eine Ansaat gemäß der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrassen - Standard - mit Kräutern) geplant.

- Verkehrsbegleitende Grünflächen

Die im Verlauf der Straßenverkehrsflächen sowie begrünter Flächen verbleibenden Restflächen im Straßenrandbereich (Bankette, Kreuzungsinselflächen und randliche Begrünung im Bereich der Pkw-Stellplätze) werden je nach funktionalen Vorgaben bzw. verkehrstechnischen Rahmenbedingungen unversiegelt erhalten bzw. begrünt.

Mit diesen Maßnahmen sind die Möglichkeiten zur Eingriffsminderung und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erschöpft.

Bodenordnung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist Grundlage für das laufende Umlegungsverfahren.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 24.01.1996

gez. Weber

Weber
Stadtrat

gez. Lotz

Stadtplanungsamt

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Zubringer / Daimlerstraße“

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Zubringer / Daimlerstraße“ ist seit dem 24.08.1982 rechtswirksam. 1996 wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen, in der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen wurden.

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 werden in dem Verfahren der 2. vereinfachten Änderung nicht geändert.

Die 2. vereinfachte Änderung betrifft nur das Grundstück Georg-Schaeffler-Straße 3, in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 15, Flurstück 31 /16.

Es werden nur punktuell Veränderungen im Bebauungsplan vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher mit einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden.

Planungsanlass

Die Zielsetzung der Planung wird durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung (GE) der Grundstücke wird erhalten.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes hat zu einer Differenzierung der dort etablierten Nutzungen der Grundstücke geführt: Zum einen hat sich die Firma Fresenius AG mit einer vorwiegenden Büronutzung und zum anderen die LuK Fahrzeug – Hydraulik GmbH & Co mit Produktions-, Forschungs- und Entwicklungsanlagen dort angesiedelt und fortentwickelt. Die Firma LuK produziert Motorenzubehör. Um Anforderungen an eine moderne Produktion gerecht zu werden und um den Betriebsstandort Bad Homburg zu sichern und weiterzuentwickeln, muss LuK die Produktionsanlagen an ihrem Standort in Bad Homburg erweitern.

Die baulichen Anforderungen an eine gewerbliche Produktion sind von den Anforderungen an Büronutzungen zu unterscheiden. Gewerbliche Produktionsanlagen benötigen eher eine niedrig geschossige Bebauung mit hoher ebenerdiger Ausnutzung und Versiegelung des Grundstücks. Es ist deshalb eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich. Eine hohe Geschossflächenzahl ist nachrangig. Diesen Voraussetzung für eine überwiegend gewerblich produzierende Nutzung entsprechen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich nur bedingt.

Um zukünftig den baulichen Anforderungen von produzierendem Gewerbe auf dem o. g. Grundstück Rechnung zu tragen, wird die 2. vereinfachte Änderung durchgeführt. Die Festsetzungen für den östlichen Bereich, auf dem die Firma Fresenius unter anderem ihr mehrgeschossiges Bürogebäude errichtet hat, werden nicht verändert.

Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des von der 2. vereinfachten Änderung betroffenen Grundstücks bleibt, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist, unverändert. Die Änderungen betreffen nur das Maß der baulichen Nutzung.

Um auf dem Grundstück eine günstigere Ausnutzung für die Produktion zu erreichen, wird die bisherige Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht. Textlich wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen sind.

Die textliche Festsetzung und die Verschiebung der Baugrenze im Süden des Grundstücks sind sinnvoll, da produzierendes Gewerbe zusätzlich zu den Gebäuden einen hohen Anteil an versiegelten Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen benötigt.

Dachaufbauten sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 in Ausnahmefällen zugelassen.