

## **Satzung zum Bebauungsplan Nr. 267-4 „Am Pechauer Platz“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines planmäßig angelegten größeren Siedlungsbereiches, der Ortschaft Cracau. Abgesehen von dem Dorfkern an der Kreuzung Burchardstraße/Simonstraße, erfolgte die Bebauung größtenteils in der 1. Hälfte des vorigen Jahrhunderts mit der Siedlung Cracau im Stil des Neuen Bauens sowie mit sogenannten Bürgerhäusern als Einfamilienhäuser in den Bereichen Brandstraße und An der Kälberweide. In unmittelbarer Umgebung entstanden seit der Wende Neubaugebiete, vorrangig mit Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, das langjährig brachliegende Areal zu revitalisieren und einer städtebaulich sinnvollen bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet war vor Aufstellung des Bebauungsplans eine Gewerbebrache der ehemaligen Larose'- Textilreinigung. Von der Gesamtfläche des Gebietes (ca. 10.400 m<sup>2</sup>) war mehr als die Hälfte der Fläche versiegelt. Die Fläche wurde bis auf den Baumbestand beräumt und die Versiegelung entfernt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist als Teil II in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Dazu trugen außer der Flächenentsiegelung die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (0,40 für alle Wohngebiete und 0,6 für das Mischgebiet) und Pflanzgebote bei.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ergab keine Stellungnahmen. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt. Abwägungen sind nur bei den Stellungnahmen der unteren Naturschutz- und unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Sie gehört zu einem bestehenden Siedlungsbereich und wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar gewesen. Allerdings bestand aufgrund der Größe und Lage des Gebiets ein Planungsbedarf. Durch das Planverfahren konnten sowohl die städtebaulichen Belange als auch die Umweltbelange umfassend und abschließend geklärt und die Nutzung von Grund und Boden effektiver gestaltet werden.