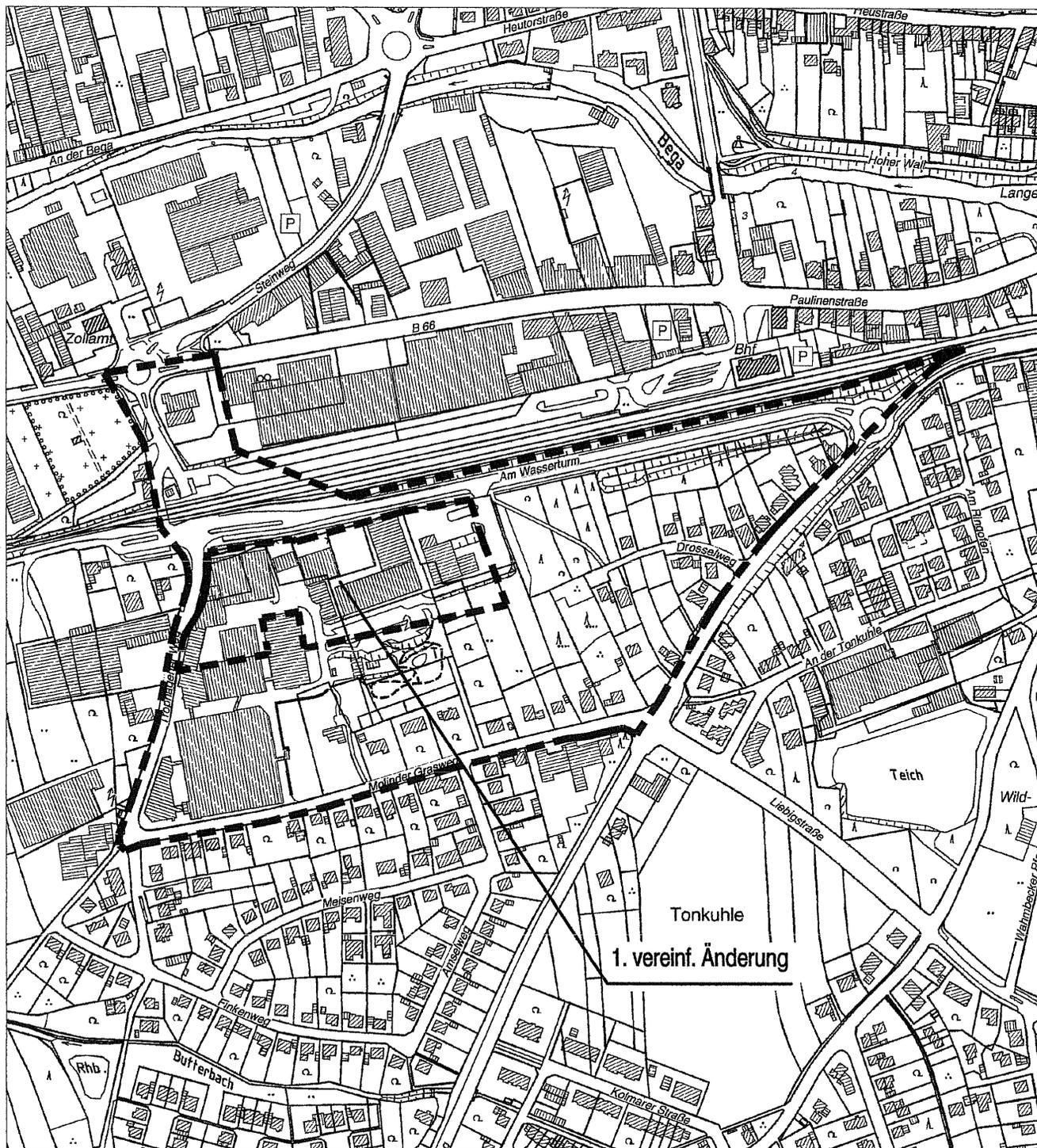




# Bebauungsplan Nr. 26 01.31 "Molinder Grasweg/Am Wasserturm"

1. vereinfachte Änderung

## Begründung



## Begründung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes galt die festgesetzte Geschossigkeit und die Gebäudehöhe für die vorhandenen Betriebe als ausreichend. Die höheren Werte im Südwesten waren eine Anpassung an den Gebäudebestand.

Mittlererweile expandierte die Fa. Brasseler in größerem Umfang. Beim Bau des Logistikzentrums in der Ecke zwischen 'Trophagener Weg' und 'Am Wasserturm' wurde – mit Nachbarzustimmung – bereits eine Befreiung hinsichtlich Geschossigkeit und Höhe erteilt.

Die Änderung ermöglicht diese höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen auch im rückwärtigen Grundstücksbereich – wobei zum Grünzug, der einen verträglichen Übergang zur Wohnbebauung darstellt – ein weiterhin wirksamer Abstand zwischen 30m und 45m eingehalten wird.

Nachdem nun auch der "Südring" in diesem Abschnitt fertig gestellt ist, wird deutlich, dass eine wirksame städtebauliche "Rückwand" des "Südringes" von der Stadt-, bzw. Bahnhofseite betrachtet, nur entstehen kann, wenn das vorhandene Maß für die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe angehoben wird.

## Eingriffe in Natur und Landschaft

Da die überbaubaren Flächen und die GRZ nicht erhöht werden resultiert aus dieser Änderung kein weiterer Eingriff in die Natur.

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da nur eine Anpassung an die Höhe der südwestlich vorhandenen Gebäude parallel zum Gelände erfolgt.

## Verfahren

Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn durch die "Änderungen (oder Ergänzungen) eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt [werden], ..." (§ 13 Satz 1 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Molinder Grasweg / Am Wasserturm" war aus folgenden Gründen notwendig:

- Planung und sorgfältige städtebauliche Einbindung des Südrings
- Standortsicherung und Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe sowie Neuansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe
- Sicherung und Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sowie die maßvolle Erweiterung der Nutzung - Innere Erschließung des Gebietes
- Anlage, Ergänzung und Erhaltung eines Grüngürtels zwischen Straße und Wohnbebauung bzw. zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet
- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, im Mischgebiet Ausschluss, im Gewerbegebiet Zulässigkeit bis max. 800 qm Bruttogeschoßfläche.

Die beabsichtigte 1. Vereinfachte Änderung stellt diese Grundzüge der Planung nicht in Frage.

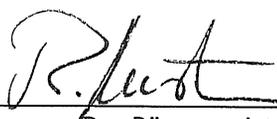
Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht Gegenstand der Änderung. Die überbaubare Fläche wird im Norden sogar geringfügig zurückgenommen (Anpassung an den tatsächlichen Ausbau des "Südringes").

Deswegen

- wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen, und
- wurde den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Dies ist geschehen. Stellungnahmen wurden nicht eingereicht.

Ratsbeschluss vom 31. März 2003

  
Der Bürgermeister