

# B E G R Ü N D U N G

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 Benninghausen, Flurstraße

### 1. Anlass zur 1. Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 132 sieht im Gewerbegebiet "Im Weizenfeld" generell eine Bebauung vor, die maximal 2 Geschosse aufweisen darf. Die Mehrheit der Baukörper in diesem ist jedoch aufgrund der Nutzung wesentlich höher als ein "normales" Vollgeschoss eines Wohn- oder Verwaltungsgebäudes mit einer Höhe zwischen ca. 3 und 5 m je Geschoss. Das Baugebiet wird u.a. geprägt durch Maschinen- und Lagerhallen, eine Tennishalle und Silos. Daneben stehen Verwaltungs- und Wohngebäude.

Südlich der Straße "Im Weizenfeld" steht ein Verwaltungsgebäude der Fa. Wiag, das in der Zweigeschossigkeit bautechnisch für ein drittes Vollgeschoss vorbereitet ist. Der Betriebsinhaber beabsichtigt, mit der Aufstockung des Gebäudes verschiedene Nutzungen hier zusammenzufassen und beantragte deshalb, die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Die Überprüfung des Planungsrechtes sowie die Beurteilung des baulichen Bestandes im Planbereich führten zu der Empfehlung, die festgesetzte Geschossigkeit zugunsten einer Höhenfestsetzung für die Gebäude aufzugeben.

### 2. Planungsziel

Durch die Aufgabe der Festsetzung einer Geschossigkeit und die Festsetzung einer maximalen Höhe für die Gebäude im Planbereich (max. 92 m ü.NN.) wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in einem Gewerbegebiet der weitaus größere Teil der baulichen Anlagen keine "normalen" Geschosse aufweist. Über die Festsetzung einer maximalen Höhe für Gebäude wird einerseits eine größere Klarheit der Festsetzung erreicht und andererseits eine größere Flexibilität in der Planung gewerblicher Anlagen. Darüber hinaus ist auch eine größere Ausnutzung einzelner Betriebsflächen möglich.

Die gewählte Festsetzung erlaubt höhere Gebäude und nimmt zugunsten der höheren Flexibilität in Kauf, dass sich durchaus im Einzelfall die Situation für benachbarte Gebäude verschlechtern kann. So ist auch bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu erwarten, dass mit der Entwicklung höherer Baukörper Verschattungen von z.B. Produktions- und Wohngebäuden auftreten.

Diese sind jedoch als zumutbare Belastungen im Hinblick auf die positiven Wirkungen der geänderten Festsetzungen hinzunehmen.

Lippstadt, den 27.11.1997

(Wollesen)