



Bebauungsplan Nr. 24 – Gewerbegebiet Am Schlöten 2. vereinfachte Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass/Erfordernis der Änderung

Der z. Z. rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück Gemarkung Wiedenest, Flur 9, Flurstück Nr. 278, Frümbergstraße/Ecke Pieper-Keller-Straße "gewerbliche Baufläche" fest. Die ebenfalls festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im wesentlichen an dem vorhandenen Gebäudebestand.

Zur Standortsicherung und Erweiterung des Betriebes ist es jedoch erforderlich, das ohnehin schon kompakt bebaute Grundstück, für bauliche Erweiterungen zu optimieren, d.h. in den Randbereichen zusätzliche überbaubare Flächen zu schaffen.

Durch diese Schaffung zusätzlicher überbaubarer Flächen fällt die Fläche der ca. 27 Stellplätze an der Pieper-Keller-Straße fort.

Als Ersatz für den Fortfall werden an der Straße Zum Hornbruch, am Fuße des Erdwalls, 25 neue Stellplätze ausgewiesen, die durch den Käufer selbst erstellt werden sollen, nachdem er die Fläche erworben hat.

Der Lageplan/Änderungsplan mit der Darstellung des Änderungsbereiches (M 1 : 1000) ist diesem Änderungsverfahren beigelegt.

2. Auswirkungen der Planänderungen

Negative Auswirkungen für die Nachbarschaft, auch die angrenzende Wohnbebauung, werden nicht gesehen und erwartet, da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, der zudem seine Produktionsart nicht verändert.

Die Anlegung und Nutzung der neuen Stellplätze an der Straße Zum Hornbruch erfolgt nur für betriebliche Zwecke, d. h. überwiegend für die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter und Kunden, Vertreter.

Die Anordnung der Stellplätze am Fuße des Erdwalls, entgegengesetzt der Wohnbebauung, sorgt zudem für einen ausreichenden Schallschutz und somit für eine Beachtung der schutzwürdigen Belange der unmittelbar hinter dem Erdwall angrenzenden Bewohner.

Eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder der textlichen Festsetzungen, wie die Höhenfestsetzung über NN, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc. ist nicht vorgesehen, so dass die Grundzüge der Planung aufgrund dieser Änderung nicht berührt sind.

3. Erschließung / Ausgleichsbilanzierung, Ver- und Entsorgung

Bei dem Flurstück 278 handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das nur hinsichtlich der über-

überbaubaren Fläche geändert werden soll.

Die Erweiterung der Baugrenzen ist aber so gering und kompensiert sich teilweise auch mit der nicht in Anspruch genommenen überbaubaren Fläche im direkten Eckbereich der Frümbergstraße/Pieper-Keller-Straße, so dass auf eine Anpassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes und Grünordnungsplanes für den Bereich des Flurstücks 278 verzichtet werden kann.

Bei dem Flurstück 236 handelt es sich um einen Bereich der im Bebauungsplan Nr. 24 GE Am Schlöten als "öffentliches Grün – Sicht- und Immissionsschutz – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Fläche für Aufschüttung, Abgrabung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" festgesetzt ist.

Die Zweckbestimmung dieses Bereiches wird durch die Ausweisung und die Anlegung der Stellplätze nicht geändert, bzw. tangiert.

Die Stellplätze werden unmittelbar an der Straße am Fuße des Erdwalls angelegt, so dass dieser unangetastet bleibt.

Beim Verkauf der Fläche wird vertraglich festgeschrieben, dass eine evtl. Versiegelung der Stellplätze nur mit Ökopflaster erfolgen darf, um eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine gewisse natürliche Begrünung zu erreichen.

An der Ver- und Entsorgung der Grundstücke ändert sich nichts.

4. Hinweise

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen bzw. Festsetzung der Höhenfestsetzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc. erfolgt nicht.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 05.08.2004

Stadt Bergneustadt

Der Bürgermeister

In Vertretung:



Thorsten Falk

1. Beigeordneter