



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 6. vereinfachtes Verfahren - zum Bebauungsplan Nr. 293

-Am Stadion -



B e g r ü n d u n g gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 293 - Am Stadion --
vereinfachtes Verfahren

1. Bereich der Änderung

Die 6. Änderung umfasst den Bereich der gewerblichen Bauflächen südlich der Straße "Am Stadion" zwischen der Zufahrt zum Stadion und der ersten Stichstraße.

2. Änderungsgründe und Art der Änderung

Die Nutzungsmöglichkeiten des größeren Teiles der im Änderungsbereich liegenden Gewerbefläche werden durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 1.2, die besagen, dass nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind, stark eingeschränkt.

Zulässige Nutzungen dieser Art sind bisher nicht zum Tragen gekommen. Dagegen besteht dringender Bedarf an Gewerbeflächen der allgemein zulässigen Art gem. § 8 Absätze 1 und 2 BauNVO insbesondere für bereits ansässige expandierende Firmen. Um dem Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, die textlichen Festsetzungen Ziff. 1.2 aufzuheben. Damit kann auch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit den parallel verlaufenden Baugrenzen aufgegeben werden.

Die beiden bisher getrennten GE-Flächen werden nunmehr zusammengefasst und mit einer durchgehenden Baugrenze versehen. Hiermit wird die Voraussetzung für eine den Bedürfnissen entsprechende Aufteilung der Grundstücke gegeben.

Nach den bisher bestehenden Festsetzungen ist im Verlauf der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. Dies war im Hinblick auf die bisher vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen auch städtebaulich sinnvoll, steht aber bei Aufhebung der Nutzungsbeschränkung einer sinnvollen Nutzung der zukünftigen Betriebsgrundstücke entgegen. Das Pflanzgebot ist daher ebenfalls entfallen, zum eine Pflanzung bisher noch nicht erfolgt war.

Am östlichen Rand der Gewerbeflächen sind kleinere Korrekturen im Hinblick auf die Abgrenzung zu den Sportflächen erfolgt. Durch die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten auf alle gem. § 8 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen Nutzungen, ist es insbesondere unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll, die bisher an der Ostseite der Gewerbeflächen bestehenden Lücke in der Grünfläche - Immissionsschutzgrün - zu schließen.

Die hierfür in Anspruch genommenen bisherigen Gewerbeflächen sind geringfügig. Ein flächenmäßiger Ausgleich erfolgte durch geringe Verschiebung der östlichen Abgrenzung unter-

schiedlicher Nutzung im Bereich der sich zum Stadionparkplatz hin ausweitenden Gewerbefläche.

Die Änderungen stellen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a Abs. 1 BNatSchG dar. Somit stand auch keine Entscheidung über Ausgleichsmaßnahmen an.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Es konnte daher ein Verfahren gem. § 13 Absätze 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

Den von den Änderungen betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.