

## BEGRÜNDUNG

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 für das“ Gewerbegebiet V – zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“ in der Fassung vom 28.10.2009**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 und seinen Änderungen ist für das Quartier G6 für einen Teilbereich von 250 qm eine Wandhöhe von max. 17,80 m festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich gilt als Maß der Nutzung GFZ 1,2.

Die Fa. Artdeco entwickelt sich ungeachtet aller Krisen weiter und benötigt dringend zusätzliche Büroflächen. Diese könnten im Quartier G6 errichtet werden. Dabei wird die max. zulässige Wandhöhe von 17,80 m nicht nur für einen Teilbereich von 250 qm, sondern für ca. 625 qm benötigt. Durch die Erweiterung würde in diesem Bereich auch die max. zulässige GFZ von 1,2 auf GFZ 1,28 ( ca. 6% ) überschritten.

Aus der Sicht der Gemeinde ist sowohl die Erhöhung der max. zul. Wandhöhe, als auch die Überschreitung der max. zul. GFZ vertretbar. Städtebaulich würde sich die Maßnahme nicht signifikant negativ auswirken. Sowohl die Festsetzung der Wandhöhe, als auch die der GFZ sollte jedoch zunächst auf das Quartier G6 beschränkt bleiben. Es ist derzeit auch kein weiterer Bedarf erkennbar. Sollten weitere ähnliche Wünsche an die Gemeinde herangetragen werden, ist nach Abwägung der Vor- und Nachteile im Einzelfall gesondert zu entscheiden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Ein Eingriff, der Ausgleichsflächen erfordern würde, ergibt sich nicht, da durch die Aufstockung keine Veränderung beim Eingriffstyp entsteht und auch nicht zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen wird.