

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 für das“ Gewerbegebiet V – zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal“ in der Fassung vom 01.12.2010

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 und seinen Änderungen ist für das Quartier G als Maß der Nutzung eine GFZ von 1,2 bzw. für einen Teilbereich eine GFZ von 1,28 zulässig.

Die Fa. Artdeco entwickelt sich ungeachtet aller Krisen weiter und benötigt dringend zusätzliche Büroflächen. Diese könnten im Quartier G entsprechend der festgelegten GFZ nicht errichtet werden.

Aus der Sicht der Gemeinde ist die Überschreitung der max. zul. GFZ vertretbar.

Städtebaulich würde sich die Maßnahme nicht signifikant negativ auswirken. Die Erhöhung der GFZ sollte jedoch zunächst auf das Quartier G beschränkt bleiben.

Nach der Baunutzungsverordnung ist für Gewerbegebiete die Obergrenze des Maßes der Nutzung mit GFZ 2,4 festgeschrieben.

Die Baugrundstücke liegen in einem als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesenen Bereich. Eine bauliche Verdichtung ist städtebaulich für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes vertretbar. Für die Expansion des Betriebes käme alternativ lediglich die Überbauung der das Gebiet prägenden Grünzüge in Frage, was aber die eindeutig schlechtere Lösung darstellt.

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 keine Veränderung der GRZ erfolgt und durch Aufstockungen keine Veränderung beim Eingriffstyp entstehen und auch nicht zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen wird.