

## Begründung zur 3.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Grabow-West“ 1. BA der Stadt Grabow

### 1. Erfordernis der Planänderung

Es wird beabsichtigt, für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Gewerbepark „Grabow- West“ 1. BA die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Errichtung von Bauvorhaben entsprechend § 8 BauNVO zu schaffen. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche einschließlich Grünflächen festgesetzt.

Somit widerspricht jegliche andere Bebauung den Festsetzungen des Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Grabow-West“ 1.BA. Eine Befreiung von dieser Festsetzung kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs.2 BauGB).

Bei der Realisierung der Erschließung des Gewerbeparkes „Grabow-West“ 1.BA wurde dieser Teil der Erschließungsanlage nicht ausgebaut. Da sich gezeigt hat, daß diese Erschließungsanlage (Wendehammer) nicht zwingend notwendig ist, wird eine Änderung angestrebt.

Die Stadt Grabow beabsichtigt, diese Teilfläche zum Zwecke der Bebauung zu veräußern.

Hierzu ist es notwendig, für den Teil A Planzeichnung für diese Teilfläche folgende Festsetzungen über **Art und Maß der baulichen Nutzung** festzulegen

<b>GE</b>	<b>Gewerbegebiet</b>
<b>0,6</b>	<b>Grundflächenzahl</b>
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze</b>
<b>10,0 m</b>	<b>Max. Gebäudehöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche</b>

Analog dazu wird die **Baugrenze straßenbegleitend, dem vorhandenen Bestand der benachbarten Teilbereiche, festgesetzt.**

An der Verwirklichung von Bauvorhaben besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich dieses nachhaltig positiv auf die Belegung der Flächen im Gewerbepark auswirken wird.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

### 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Bauvorhaben entsprechend § 8 BauNVO auf der o. g. Teilfläche im Bebauungsplan Gewerbepark „Grabow-West“ 1. BA geschaffen werden.

### 3. Inhalt der Planänderung

Die Planänderung bezieht sich auf den Teil A Planzeichnung in Hinsicht der Änderung der Festsetzungen für den o. g. Teilbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark „Grabow-West“ 1. BA.

Diese Fläche ist als Verkehrsfläche einschließlich Grünflächen festgesetzt.

Somit widerspricht jegliche andere Bebauung den Festsetzungen des Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Gewerbepark „Grabow-West“ 1.BA.

Im Teil A Planzeichnung werden für die o.g. Teilfläche die Festsetzungen wie folgt geändert:

Art und Maß	der baulichen Nutzung
GE	Gewerbegebiet
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
10,0 m	Max. Gebäudehöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche

Analog dazu wird die Baugrenze straßenbegleitend, dem vorhandenen Bestand der benachbarten Teilbereiche, festgesetzt.

Die Änderung in Hinsicht der Verkehrsplanung ergibt sich aus der Planänderung.

Auf Grund der Tatsache, daß die zukünftige Nutzung dieses Teilbereiches nicht mehr eine 100 %ige Versiegelung zuläßt, sondern eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt wird, ist eine Änderung der Grünplanung nicht erforderlich.

#### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom November 1992 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan (Vorentwurf) entwickelt.

#### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt  
im Norden durch Gewerbefläche  
im Westen durch Verkehrsfläche (Planstraße A)  
im Süden durch Gewerbefläche  
im Osten durch Gewerbefläche

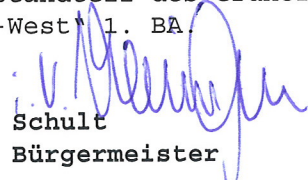
#### 6. Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung ist keine Änderung in Hinsicht der Erschließung, der Ver- und Entsorgung notwendig.

Eine Änderung der Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht notwendig, da ein Nachweis der Ersatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt.

Der Nachweis der Ersatzfläche wird Bestandteil des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Gewerbepark „Grabow-West“ 1. BA

Grabow, den 02.07.1997

  
Schult  
Bürgermeister

