

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51- Bredentiner Weg

1. Bestandssituation und Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 51- Bredentiner Weg liegt im Norden der Stadt. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung eines in sich geschlossenen und damit positiv wirkenden Gewerbegebietes geschaffen. Städtebauliches Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, durch intelligente Zuordnung von Nutzung und Erschließung eine Reduzierung des Flächenverbrauches zu erreichen. Der Bestand wird weitgehend berücksichtigt, vorhandene Potentiale übernommen.

2. Planungsziele der 1. Änderung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung des Gebietes weiterentwickelt.

Die mit der 1. Änderung verbundene geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des im östlichen Bereich liegenden Gewerbegebietes umfasst ca. 250 m². Die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgt nach Süden. Durch die Einbeziehung eines Teilstückes des Flurstückes 146/3 der Flur 10 werden Innenbereichsflächen einbezogen, welche ebenfalls gewerblich genutzt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden von der 1. Änderung nicht berührt. Im Plangebiet werden überwiegend Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Bestandssituation und der städtebaulichen Flächen- und Nutzungsentwicklung im Stadtteil Nord-West entsprochen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 wird beibehalten. Lediglich die Baugrenze wird im südlichen Bereich auf die Geltungsbereichsgrenze verlagert, um eine leichtere Einbeziehung der sich anschließenden Gewerbeflächen zukünftig zu ermöglichen. Die Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den gewerblichen Gebäuden erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit der 1. Änderung ebenfalls nicht berührt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE e 2), welches erweitert wird, behalten die Festlegungen zum Lärmschutz ihre Gültigkeit.

Mit der 1. Änderung wird einem im Bestand vorhandenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit eingeräumt, eine bauliche Erweiterung durchzuführen. Die besonderen Anforderungen schränken die baulichen Erweiterungen stark ein, sodass eine Erweiterung des Gebäudebestandes nach Norden und Osten nicht realisierbar ist. Da grundsätzlich das Vorhaben der o.g. städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung des Gewerbebestandes entspricht, ist die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung zur Unterstützung des geplanten Bauvorhabens gerechtfertigt.

3. Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 ist aus dem Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow entwickelt: Die entsprechenden Flächen des erweiterten Plangebietes sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

4. Umweltprüfung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51- Bredentiner Weg wird das Verfahren nach §13 BauGB angewendet. Da durch die Änderung die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden und sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 BauGB in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einpasst, kann das vereinfachte Verfahren gemäß Baugesetzbuch angewendet werden. Damit kann auch von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 14.06.2012

ausgefertigt am: 31.07.2012


Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Die Satzung ist mit Ablauf des 01.08.2012 in Kraft getreten.