

Erläuterungstext zum Bebauungsplan Nr. 30 „Möslstraße - Nord“ - 4. Teiländerung

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Möslstraße-Nord“ - 3. Teiländerung ist seit dem 27.12.2006 rechtsverbindlich. Er setzt nahezu für das gesamte Flurstück Nr. 66/2, Gemarkung Westerdorf St. Peter, ein Sondergebiet (SO) „Brandforschungs- und Entwicklungslabor“ fest. Das Grundstück, das sich im städtischen Eigentum befindet, ist noch unbebaut. Eine Verwirklichung der festgesetzten Nutzung ist an diesem Standort nicht mehr beabsichtigt. Um eine anderweitige Nutzung und Veräußerung des Grundstückes zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Baubetriebshof ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet geplant.

Die geplanten inhaltlichen Änderungen der 4. Teiländerung stellen sich wie folgt dar:

- Das bisherige Sondergebiet wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt.
- Das künftige Maß der Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 den bisherigen Festsetzungen.
- Auf die bislang zulässige Anbaumöglichkeit an den nördlichen Gebäudebestand des Baubetriebshofes wird verzichtet.
- Stattdessen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) an der Gebäudenordseite in 3,50 m Breite für den künftigen Gebäudeunterhalt des Baubetriebshofes festgesetzt; diese Fläche kann auch als Teil einer internen Erschließung für den künftigen Nutzer der Flur Nr. 66/2 dienen.
- Aufgrund der Aufgabe des Anbaurechtes ergeben sich Änderungen im Baugrenzenggefüge, die eine teilweise Einbeziehung der Fl. Nr. 64 (Baubetriebshof) erforderlich machen. Dabei wird lediglich die Baugrenze an der Nordseite angepasst, die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.
- Die Grenzziehung zum Baubetriebshof wird im Westen gemäß der tatsächlichen Nutzung begradigt.
- Die zukünftige Wandhöhe (WH) im neuen Gewerbegebiet wird auf 11 m im Westen bzw. 9 m an der Möslstraße festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen für den Baubetriebshof (WH 11 m) und der gegenüberliegenden Gewerbefläche (WH 9 m). Bislang war für das Brandforschungszentrum eine Wandhöhe von bis zu 17,50 m zulässig.
- Vorhandene GFL-Rechte (Stromtrassen an der Grundstückssostseite, Wasserleitung an der Westseite) bleiben weiterhin gesichert.

Die Festsetzungen des Schallschutzgutachtens zur 3. Teiländerung dieses Bebauungsplanes werden übernommen, weil sie laut Auskunft des Gutachters weiterhin Bestand haben und nicht überarbeitet werden müssen.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dabei nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.