

Begründung:

Der Bebauungsplan D 141, der seit dem 22.03.2002 rechtskräftig ist, wurde zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs von gewerblichen Bauflächen im Bereich vorhandener hochwertiger Erschließung und infrastruktureller Einrichtungen entwickelt.

Zwischenzeitlich hat sich im Gewerbegebiet ein Autoteile und -reparaturbetrieb angesiedelt. Dieser Betrieb beabsichtigt im Bereich seines Grundstücks das Serviceangebot rund um das Auto mit Selbstbedienungsautowaschplätzen zu erweitern.

Durch die Lage am südlichen Rand des Gewerbegebietes ist jedoch die Flächenverfügbarkeit innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt. Nach Süden beschränkt ein Leitungsrecht der Ruhrgas AG zum Bau einer überörtlichen Ferngasleitung die Erweiterungsabsichten; im nördlichen Grundstücksbereich sind die Erweiterungsmöglichkeiten durch angrenzende öffentliche Verkehrsflächen nicht möglich, da das vorhandene Stellplatzangebot nicht reduziert werden soll.

Um die Erweiterung zu ermöglichen, soll die überbaubare Fläche in südliche Richtung ausgedehnt werden. Die Ruhrgas AG hat auf Anfrage des Investors bereits mitgeteilt, dass ein Verschieben des Leitungsrechtes in südlicher Richtung ohne Bedenken möglich ist.

Die überbaubare Fläche wird sich um ca. 530 m² vergrößern. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bleibt unverändert; die gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 wird mit 0,9 festgesetzt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche verringert sich die Größe der am südlichen Rand des Plangebietes derzeit festgesetzten privaten Grünfläche; ein zusätzlicher Ausgleich für den entstehenden Eingriff ist rechnerisch nicht erforderlich, da aufgrund der Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan D 141 ein Überschuss an Werteinheiten geschaffen wurde, der auch mit der 1. Änderung nicht aufgebraucht wird.

Anlage