





*Entwurf***STADT WASSENBERG**

**Bebauungsplan Nr. 17 C „Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst“,  
3. vereinfachte Änderung**

---

**Begründung**

**1. Allgemeines**

Am 04.09.2019 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg beschlossen, den Bauungsplan Nr. 17 C „Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst“ in einem 3. vereinfachten Änderungsverfahren zu ändern. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

**2. Bestehende Situation / Bisherige Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung des Bauungsplanes ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind die GRZ von 0,8, die GFZ von 2,0, das zulässige Höchstmaß der baulichen Anlagen mit 9,0 m bzw. 11,0 m, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von II bzw. III, die Gliederung in Nutzungszonen in Anlehnung an den Abstandserlass NRW und die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenze.

**3. Erfordernisse der Planaufstellung**

Der Bauungsplan Nr. 17 C „Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst“ ist seit dem Jahre 1997 rechtsverbindlich und wurde bereits zweimal geändert.

Zur geplanten Erweiterung eines im Plangebiet angesiedelten Unternehmens ist es erforderlich die festgesetzte Höhenbeschränkung von bisher 9,0 m bzw. 11,0 m aufzuheben,

um die Flächen optimal nutzen zu können und so überhaupt erst die Erweiterung des Unternehmens zu ermöglichen.

Mit dem künftigen Wegfall der Höhenbeschränkung erfolgt eine Anpassung an den sich räumlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 N „Gewerbegebiet Forst-Neu“.

Des Weiteren sind in diesem Gewerbegebiet bisher lediglich über einen Befreiungsantrag der Bauaufsicht Anlagen für sportliche Zwecke (gewerbliche Dienstleister) genehmigt worden. Um den Belangen der Bauaufsicht zu entsprechen und auch der damaligen Zusage gerecht zu werden, ist die Streichung der textlichen Festsetzung 1.3 erforderlich.

Eine 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

#### 4. Änderungsinhalt

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 C „Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst“ hat folgenden Inhalt:

- die bisher festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (9,0 m bzw. 11,0 m) ist aus den Festsetzungen ersatzlos zu streichen,
- die bisherige Festsetzung 1.2 „Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche. Gebäudehöhen werden als maximale Höhen festgesetzt. Bemessungsgrundlage ist die Straßenrandhöhe im Bereich der Einfahrt zum jeweils zu bebauenden Grundstück. Verfügt ein Grundstück über mehrere Einfahrten, ist die jeweils größere Höhe Bemessungsgrundlage“ ist ebenfalls ersatzlos zu streichen,
- die bisherige textliche Festsetzung 1.3 „In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung die nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4, allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig“ ist ebenfalls ersatzlos zu streichen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 3. vereinfachten Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Wassenberg, den 31.10.2019

STADT WASSENBERG  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Sendke