

## Begründung zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 I

### 1. Anlaß:

Im Rahmen der Vermarktung der einzelnen Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 I = Gewerbegebiet Scharrenbroich hat sich gezeigt, daß die im Rechtsplan ausgewiesenen Flächen zu groß sind und einer inneren Erschließung bedürfen. Die großzügigen überbaubaren Flächen waren im Bebauungsplanverfahren bewußt gewählt worden, um den Spielraum für die angestrebte Grundstücksvermarktung nicht von vorne herein einzuschränken.

Nach vielen Gesprächen mit Investoren und Interessenten ergibt sich nun folgendes Bild:

### 2. Inhalt der Änderung:

#### **1. Wohnpark Pannhof**

Innere Erschließungsstraßen mit einer Erschließungsfunktion von einer Vielzahl von Wohneinheiten sollten zur besseren Rechtssicherheit von der Gemeinde übernommen und gewidmet werden (siehe Anlage 1 Nr. 1 und 2).

Wohnwege mit über die reine Erschließungsfunktion hinausgehender Verbindungsfunktion innerhalb des Baugebietes sollten ebenfalls von der Gemeinde übernommen und gewidmet werden (siehe Anlage 1 Nr. 3 und 4).

#### **2. Gewerbepark Scharrenbroich (Nordteil)**

Die Gespräche mit interessierten Gewerbetreibenden haben gezeigt, daß vorwiegend Grundstücksgrößen von 1.500 bis 3.000 qm nachgefragt werden. Um auf diese Nachfrage besser reagieren zu können, ist es erforderlich, die großen Bauflächen in einigen Teilbereichen nochmals zu unterteilen. Im Nordteil des Gewerbeparkes ist dieses an zwei Stellen vorgesehen (siehe Anlage 2).

### 3. Verfahren:

Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 13 (1) BauGB in Verbindung mit § 2 (7) BauGB-Maßnahmengesetz durchgeführt.