

Bebauungsplan

„Oberhausener Straße / Augustastraße – Q 24“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Styrum

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan	5
2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan	5
2.3 Landschaftsplan	6
2.4 Sonstige Planungen	6
3. Anlass und Ziel der Planung	6
3.1 Anlass zur Planaufstellung	6
3.2 Ziele der Planung.....	7
3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	8
3.4 Gender Mainstreaming	8
4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen	9
4.1 Verfahren	9
4.2 Umweltprüfung.....	10
4.3 Planungsalternativen.....	10

1. Räumliche und strukturelle Situation

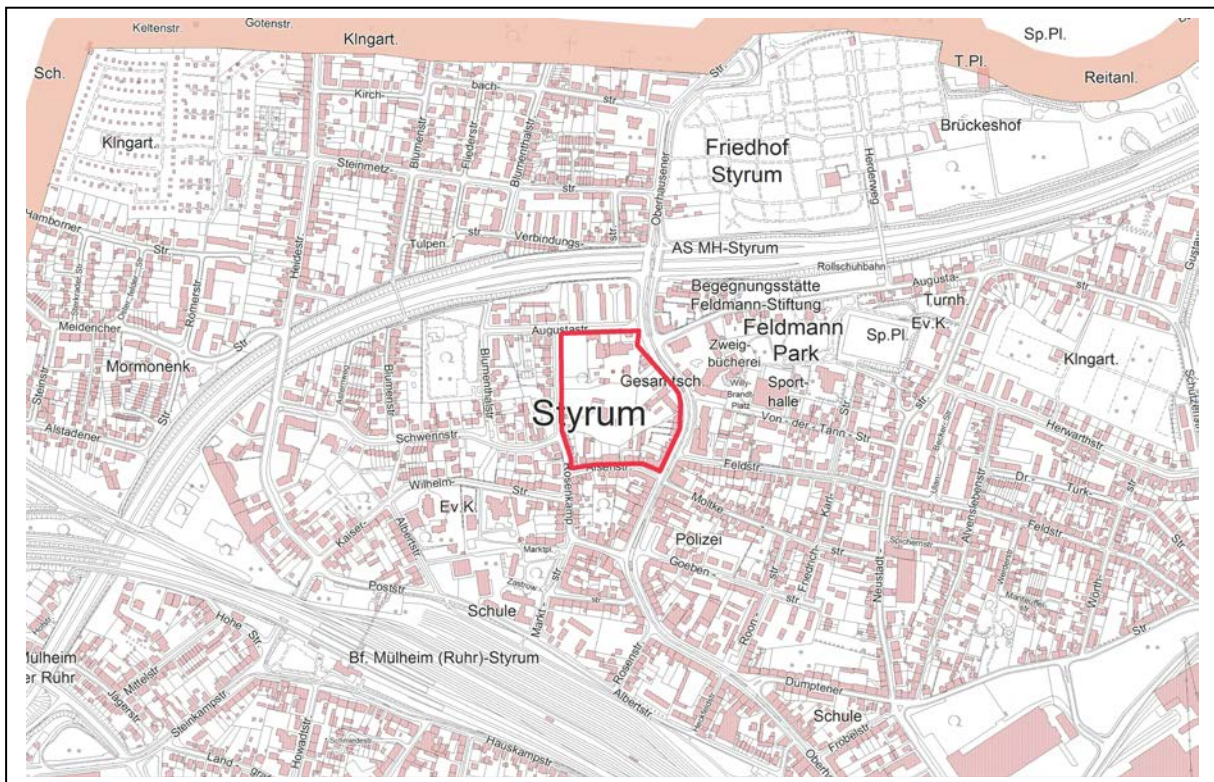
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Oberhausener Straße / Augustastraße – Q 24“ umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Er liegt im Norden des Stadtgebietes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der Gemarkung Styrum und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Styrum, Flur 13, Flurstücke: 38, 39, 40, 41, 44, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 69, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 87, 88, 89, 94, 95, 113, 114, 140, 141, 142, 161, 174, 175, 176, 177, 178, 183, 184 und 246

Gemarkung Styrum, Flur 18, Flurstücke: 54, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 130, 131, 135, 214, 218, 219, 250, 251, 252, 262, 263, 264, 265, 267

Das Plangebiet wird im Norden von der Augustastraße, im Osten von der Oberhausener Straße, im Süden von der Alsenstraße und im Westen vom Rosenkamp begrenzt.



Übersichtsplan 1: Lage des Plangebietes

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist im nördlichen Bereich eine langjährige gewerbliche Nutzung auf. Dieser Standort ist seit seiner Entstehung vor über 100 Jahren durch die Verbindung von Gewerbe und Wohnen geprägt. Die ersten Wohngebäude, die hier entstanden, dienten als Werkwohnungen für die Holzverarbeitung und den Baustoffhandel. Auch heute befindet sich in diesem Bereich des Plangebietes noch ein Holzgroßhandel mit zugehörigen

Lagerflächen. Südlich daran anschließend und damit zentral im Plangebiet befinden sich großzügige, weitestgehend unbebaute Innenbereiche, die ganz im Süden an den Gartenbereich der Bebauung entlang der Alsenstraße angrenzen.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorrangig durch eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilien- aber auch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Bereich der Oberhausener Straße wird die Wohnnutzung teilweise durch Ladenlokale im Erdgeschoss ergänzt. Während sich die Bebauung westlich des Plangebietes eher kleinteilig und mit einer überwiegenden Zweigeschossigkeit darstellt, weist die bestehende Bebauung entlang der Oberhausener Straße mit überwiegend drei bis vier Geschossen eine deutlich höhere Geschossigkeit auf. Im Bereich der Oberhausener Straße/Von-der-Tann-Straße befinden sich darüber hinaus auch Mehrfamilienhäuser mit sieben Geschossen. Die Bebauung entlang der Alsenstraße, die die südliche Grenze des Plangebietes markiert, bildet den Übergang zwischen diesen beiden, baustrukturell eher homogenen, Bereichen und zeichnet sich durch ihre Heterogenität bezüglich der Geschossigkeit und Gebäudehöhen, aber auch der Nutzung im Erdgeschoss, aus. Hier finden sich sowohl ein- als auch mehrgeschossige Wohngebäude mit flacher oder geneigter Dachform sowie mit oder ohne Ladenlokal im Erdgeschoss. Grundsätzlich überwiegen jedoch sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Umfeld geneigte Dachformen.

Unmittelbar im Nord-Osten des Plangebietes schließt sich im Bereich des Willy-Brandt-Platzes das Gelände der Gesamtschule Willy-Brandt-Schule an. Weitere schulische Einrichtungen in Form von Grundschulen befinden sich sowohl an der Augustastraße (östlich der Oberhausener Straße) als auch südlich des Plangebietes an der Zastrowstraße. An diesem Standort ist zudem eine Jugendeinrichtung für Kinder unter 12 Jahren angegliedert. Kindertagesstätten oder Einrichtungen mit vergleichbaren Betreuungsangeboten befinden sich sowohl südlich des Plangebietes an der Kaiser-Wilhelm-Straße, Friedrich-Karl-Straße und der Schwerinstraße als auch östlich des Plangebietes an der Feldstraße und der Augustastraße.

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 3 km südöstlich des Plangebietes. Kleinere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden sich entlang der Oberhausener Straße. Südöstlich des Plangebietes sind mit Entfernung von ca. 650 m an der Heidestraße größere Discounter, ein Drogeriemarkt sowie ein Getränkemarkt vorhanden.

Über die bestehenden Straßen Augustastraße, Rosenkamp, Alsenstraße sowie die Oberhausener Straße ist das Plangebiet für den Individualverkehr an das örtliche bzw. über Letztere auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle MH-Styrum der Autobahn A 40.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Oberhausener Straße. Die Haltestelle „Willy-Brandt-Schule“ der Straßenbahnlinie 112 befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Linie 112 bietet in

südliche Richtung über die Innenstadt und den Hauptbahnhof eine direkte Verbindung bis zum Mülheimer Hauptfriedhof. In nördlicher Richtung führt die Linie 112 bis nach Oberhausen. Weiter südlich auf der Oberhausener Straße befindet sich die Haltestelle „Sültenfuß“, an der zusätzlich zur Straßenbahnlinie 112 auch die Buslinie 129 verkehrt, über die eine direkte Verbindung zum Rhein-Ruhr-Zentrum besteht. Des Weiteren befindet sich ca. 500 m süd-westlich des Plangebietes die S-Bahnhaltestelle MH-Styrum. Hier verkehren die S-Bahnlinien S 1 zwischen Dortmund und Solingen sowie die S 3 zwischen Hattingen und Oberhausen. In den Nachtstunden verkehrt die Nachtexpress-Linie NE 12 über die Oberhausener Straße sowie ab der Haltestelle „Sültenfuß“ der Taxi-Bus T9. Der S-Bahnverkehr erfolgt durchgängig.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im RFNP ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene zeichnerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt, entlang der Oberhausener Straße ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand April 2018) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Bereich der Augustastraße, der Straße Rosenkamp und der Alsenstraße befindet sich der am 07.04.1964 förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan des Geländes zwischen Benzstr., Oberhausener Str., Albertstr. und Blumenstr.“ (374). Im Bereich der Oberhausener Straße bestehen der am 23.05.1962 förmlich festgestellte Straßenfluchtlinienplan mit der Bezeichnung „Fluchtlinienplan des Verkehrsbandes der Verbandsstraße OW IV (B60, Benzstr. Und Daimlerstr.) von der Bundesbahnstrecke Mülheim-Duisburg bis zur Mellinghofer Straße in Mülheim“ (148 Bd. 2) und der am 19.02.1953 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan mit der Bezeichnung „Fluchtlinienplan der Oberhausener Straße“ (46).

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Oberhausener Straße/Augustastraße – Q 24“ werden die Fluchtlinien aufgehoben, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird sich zukünftig gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen (weiterhin) nach den Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB ergeben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Der Eigentümer des im nördlichen Bereich des Plangebietes liegenden Grundstücks plant den bestehenden Geschäftsbetrieb des Holzgroßhandels zukünftig mit geänderten Schwerpunkten weiterzuführen. Die traditionelle Verbindung zwischen Gewerbe und Wohnen an diesem Standort soll durch ein innovatives zeitgemäßes Konzept zukunftsfähig gemacht werden und somit dauerhaft erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund soll im nördlichen Bereich des Plangebietes der Atelierpark ARTRONAUT entstehen. Hierfür werden nicht mehr benötigte Lagerräume und -flächen des Holzgroßhandels einer neuen Nutzung zugeführt. Hierzu werden innerhalb der Bestandshalle im nördlichen Bereich zukünftig Nutzungen wie Büroflächen für die Verwaltung des Holzgroßhandels sowie des Managements von ARTRONAUT, dauerhaftes Wohnen und ein Medienraum sowohl für Foto- und Filmproduktionen, für Proben als auch für Veranstaltungen untergebracht. Die bestehende Schreinerei bleibt unverändert erhalten. Des Weiteren werden auf dem Gelände des Holzgroßhandels aufgeständerte zweigeschossige Neubauten mit Wohneinheiten von 28 m² bis 44 m² sowie ein Neubau mit Ateliereinheiten von ca. 56 m² errichtet, die zukünftig temporär von auf dem Gelände arbeitenden Künstlern bewohnt bzw. genutzt werden können. Weiterhin ist ein Turm geplant, der sich als Markenzeichen in die Gesamtsituation einfügt.

Der Turm dient als vertikale Ausstellungsfläche für Lichtkunst. Die leuchtfähige Fläche ist nach Nord-Osten, in den Innenhof ausgerichtet und nimmt 99 qm (3,30 m mal 30,00 m) ein, die mit unterschiedlichen Beleuchtungsszenarien temporär bespielt werden kann. Die obere Plattform befindet sich, gemessen vom Sockel des Turmes, auf einer Höhe von 39,40 m und kann über 202 Stufen erreicht werden. Der Blick in Richtung Süd-Westen wird durch eine Sichtschutzwand verhindert, sodass die in dieser Richtung liegenden Nachbargrundstücke nicht eingesehen werden können. Der Turm mit seiner Hauptblick-

richtung in den Innenhof ist als integraler Bestandteil von ARTRONAUT zu verstehen und gilt, in dieser Form, als Projektionsfläche für Lichtkunst als weltweit einzigartig.

3.2 Ziele der Planung

Der Großteil des geplanten Atelierparks ARTRONAUT ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Für die geplante Realisierung des Turms für Lichtkunst inklusive Aussichtsplattform mit einer Höhe von ca. 40 m (ca. 81 m über Normalhöhennull (NHN)) trifft dies jedoch nicht zu.

Zentrales Ziel des Bebauungsplanes ist somit die planerische Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der besonderen Nutzung des geplanten Aussichtsturms.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt, die sich in den unterschiedlichen Bereichen von den örtlichen Geländehöhen und den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung ableitet. Als Bezugspunkt für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist, unabhängig von der gewählten Dachform, die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und des bereits vorhandenen Bestandes soll eine Staffelung der Höhen aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Um eine Reduktion der von der Oberhausener Straße ausgehenden Schalleinwirkung zu erreichen, soll hier zukünftig eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen ermöglicht werden. Daher ist die maximale Gebäudehöhe entlang der Oberhausener Straße mit 52 m NHN geplant.

Entlang des Rosenkamps wird die Gebäudehöhe auf 47 m NHN beschränkt, womit sie sich an den Dachhöhen des westlich angrenzenden Quartiers orientiert. Die geplante Gebäudehöhe ermöglicht hier zukünftig eine bis zu dreigeschossige Bebauung und vermeidet somit eine starke Zäsur zwischen den angrenzenden Bebauungsstrukturen und gewährleistet einen fließenden Übergang.

Für den Bereich des bereits bestehenden Betriebsgeländes ist eine maximale Gebäudehöhe von 48 m NHN geplant, wodurch die aktuelle Situation und angestrebte Entwicklung des Grundstücks für die Zukunft gesichert wird. Ausnahme bildet der geplante Aussichtsturm mit Lichtinstallation als zentrales Element des Projektes ARTRONAUT. Für diesen Turm wird eine maximale Gebäudehöhe von 81 m NHN ermöglicht. Diese Fläche ist zukünftig ausnahmslos für den besonderen Nutzungszweck des Aussichtsturms dienlich. Trotz der geplanten Höhe des Turmes werden die Belange der in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahn A 40 nicht berührt, da das Vorhaben mit einem Abstand von mehr als 100 m zur A 40 außerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz liegt.

Der südliche Bereich des Plangebietes entlang der Alsenstraße zeichnet sich durch eine sehr heterogene Höhenstruktur des Bestandes aus. Um eine adäquate Höhenentwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, die sich aber den Gebäuden entlang der Oberhausener Straße unterordnet, ist hier eine maximale Gebäudehöhe von 49 m NHN geplant. Für den Innenbereich zur Sicherung einer untergeordneten Bebauungsstruktur ist hingegen eine maximale Gebäudehöhe von 46 m NHN geplant. Diese maximalen Gebäudehöhen bieten auch hier eine Entwicklung mit einer Bebauung von bis zu drei Vollgeschossen.

Die maximalen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass insgesamt eine auf den umliegenden Bestand bezogene, angemessene Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes gewährleistet und eine optische Überdimensionierung von Neubebauungen gegenüber der Bestandsbebauung und den umliegenden Baublöcken somit verhindert wird.

Die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB erscheinen ausreichend, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellung für das Plangebiet sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Im weiteren Verfahren wird zu prüfen sein, inwieweit ggf. weitere Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und führt als einfacher Bebauungsplan nicht zu einer wesentlichen Änderung des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Somit begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten, sondern zielt vielmehr darauf ab, den Umfang der Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig zu begrenzen. Mit der vorgesehenen Beschränkung der maximalen Gebäudehöhen soll einer optischen Überdimensionierung von Neubebauungen gegenüber der Bestandsbebauung entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungssysteme wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

3.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

4.1 Verfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung einer innerörtlichen Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe in Form einer Umnutzung sowie einer ergänzenden Bebauung auf einem bisher überwiegend gewerblich genutzten Grundstück. Somit stellt die Planung einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar und ebnet mit der Regelung der Höhenentwicklung und dem besonderen Nutzungszweck der Fläche für den Turm nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB die Möglichkeit für ein Alleinstellungsmerkmal im Stadtteil Styrum. Diese Entwicklung kann als Keimzelle für die weitere positive Entwicklung des Stadtteils mit weiterer Strahlkraft verstanden werden.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Da sich das Vorhabengebiet außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes,

- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Aus Gründen der besonderen Umstände und Einzigartigkeit der Rahmenbedingungen wird, um mögliche Planungshindernisse zu reduzieren, auf das Absehen einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet und diese durchgeführt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Untersuchungen und Gutachten erforderlich sind. Diese dienen als Planunterlagen für die anschließende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4.2 Umweltprüfung

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, erfüllt der Bebauungsplan „Oberhausener Straße/Augustastraße – Q 24“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

Von der geplanten Errichtung des Turmes und den zukünftigen baulichen Anlagen gehen grundsätzlich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter aus.

Im Weiteren wird zu prüfen sein, in wie weit die Lichtemissionen, die durch das Bespielen der Leuchtfläche des Turmes entstehen, unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes, des Arten- und Umweltschutzes sowie bauaufsichtlich im Rahmen des Nachbarschutzes und Rücksichtnahmegebotes, anzupassen sind. Hierbei sind auch die Vorgaben der Straßenverkehrsordnung zu berücksichtigen. Durch die Prüfung soll dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft Sorge getragen werden.

4.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebietes weiterhin eine Bebauung im Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB zulässig wären, die evtl. ein heterogenes Bild in der Höhenentwicklung ergeben würde. Die Realisierung eines Turmes, mit einer Höhenentwicklung, die sich höher als die umliegenden Gebäude darstellt, wäre nicht zulässig. Das Bestreben des Eigentümers des im nördlichen Bereich des Plangebie-

tes liegenden Grundstücks, den bestehenden Geschäftsbetrieb des Holzgroßhandels zukünftig mit geänderten Schwerpunkten weiterzuführen und den Standort durch ein innovatives zeitgemäßes Konzept zukunftsfähig zu machen, wäre ohne den geplanten Aussichtsturm mit Lichtkunst nicht möglich. Als zentrales Kernelement des geplanten Atelierparks ARTRONAUT stellt der Turm ein unverzichtbares Alleinstellungsmerkmal dar.

Möglich wäre auch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der zusätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bedeutete jedoch ggf. einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand, z.B. durch die Erstellung von Fachgutachten. Das BauGB regelt in § 1 Abs. 3, dass Bebauungspläne aufzustellen sind sofern und soweit sie erforderlich sind. Da das Plangebiet bereits in Teilen bebaut ist, wird entsprechend des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes das Instrument gewählt, mit dem die städtebauliche Ordnung in angemessener und verhältnismäßiger Weise geregelt werden kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes stellt somit keine Alternative dar.