

## Begründung

### zur Änderung des Bebauungsplanes "Teilbebauung Neuwiesen"

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans umfaßt im nordwestlichen Bereich eine Änderung der Bauweise und im südöstlichen Bereich des Plangebiets eine Änderung der bestehenden Nutzung.

1. Im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsgebietes soll unter Beibehaltung der Nutzungswerte  $GFZ = 1,0$  und  $GRZ = 0,1$  von der bisherigen Bauweise im Hinblick auf ein besseres Wohnen nur teilweise abgegangen werden.

Es ist vorgesehen die beiden 9-geschossigen Punkthäuser entlang der Alb beizubehalten, jedoch die nördlich daran vorgesehene, langgestreckte, zusammenhängende 7-geschossige Blockbebauung durch ein 14-geschossiges Punkthochhaus zu ersetzen. Desgleichen gilt auch für die ca. 95 m lange zusammenhängende Kettenhausbebauung längs des Hermann-Löns-Weges, die durch drei 5-geschossige, im Grundriß stark gegliederte Gebäude ersetzt werden soll.

Durch die Änderung der Bauweise wird erreicht, daß

1. eine Abriegelung des Wohngebiets durch die neue Punktbebauung vermieden wird,
  2. mehr Freiflächen zwischen der Bebauung zur Anlage von Grünflächen, Kinderspielflächen etc. erzielt werden.
  3. die Freiflächen zur Anlage für Tiefgaragen besser genutzt werden können.
2. Im südöstlichen Planbereich des Bebauungsgebietes ist eine Änderung der Nutzung vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Gewerbenutzung aufzuheben und eine neue Nutzung im Zusammenhang mit der Änderung der Baugrenzen zugunsten einer Wohnbebauung - allgemeines Wohngebiet (WA) - festzulegen.

Da das bestehende Gewerbegebiet heute mitten im Wohngebiet liegt, ist das Planungsamt der Auffassung, daß mit der Änderung der Bauweise des Plangebiets auch hier eine Nutzungsänderung, wie vorgeschlagen, vorgenommen werden muß. Das bedeutet jedoch nicht, daß an eine sofortige Aufgabe des Gewerbegebiets gedacht ist, sondern, daß Erweiterungen auf lange Sicht nicht mehr zugelassen werden.