

Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3000

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge; Umwidmung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	02.04.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	30.04.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Aus der **Anlage Nr. 1** zu dieser Beschlussvorlage kann der Antrag des Bauunternehmens Eilers, Edewecht, entnommen werden. Mit diesem Antrag strebt das Unternehmen an, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 eine Änderung der Gebietsfestsetzung zu erreichen. Der betreffende Bereich, der sich im Eigentum der Firma befindet, ist derzeit im o. g. Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann entsprechend der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Die Festsetzung als Mischgebiet bringt für den Eigentümer in baurechtlicher Hinsicht die Verpflichtung mit sich, in einer angestrebten Bebauung einen gewerblichen Anteil nachzuweisen, soweit ansonsten die Durchmischung der als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche mit Wohn- und Gewerbenutzungen nicht gewährleistet wäre. Da sich in den vergangenen Jahrzehnten seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 im Jahre 1986 entgegen der seinerzeit erfolgten umfassenden Mischgebietsfestsetzung eine tatsächliche Mischung von Wohnbauvorhaben mit Gewerbenutzungen etabliert hat, wird von Seiten des Landkreises nunmehr bei einer Bebauung der im Plangebiet bislang unbebaut verbliebenen Restfläche im Sinne des Durchmischungserfordernisses ein gewerblicher Anteil in Höhe von $\frac{1}{4}$ der bebaubaren Fläche gefordert.

Wie der Antragsteller ausführt, ist es ihm trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, Interessenten für eine gewerbliche Nutzung in ausreichendem Umfang zu finden. Angesichts der Lage der Fläche und der ohnehin sehr schwachen Nachfrage nach sehr kleinen gewerblichen Flächen oder Ladenlokalen sind die Aussagen des Eigentümers nachvollziehbar. Vielmehr bieten sich die Grundstücke – auch angesichts der durch den Bebauungsplan bereits vorgegebenen Erschließung – als Wohnbaugrundstücke an.

Einer Wohngebietsausweisung entgegenstehende planerische Belange, aufgrund z. B. immissionsträchtiger Einflüsse wie Verkehrslärm oder Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, sind nicht erkennbar.

In planerischer Hinsicht wird von der Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass für den sich aus ebenfalls aus der **Anlage Nr. 2** ergebenden Bereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt für sinnvoll erachtet. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten von einer Änderung unberührt bleiben, um eine optisch harmonische Vervollständigung dieses Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Im Falle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind vom begünstigten Eigentümer neben den anfallenden Planungskosten auch Infrastrukturfolgekosten zu übernehmen. Die Kostenübernahme wäre über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Beschlussvorschlag:

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird für den sich aus der **Anlage Nr. 2** zu TOP 9 der Sitzung des Bauausschusses am 02.04.2019 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 dahingehend durchgeführt, dass für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.*

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die öffentliche Auslegung zu Plan und Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden, zu verbinden.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
- derzeitige planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung