



Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3443

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 zur Umwidmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet im Eckbereich Holljestraße/Breeweg

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.02.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	16.02.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Wie dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Schreiben zu entnehmen ist, beantragen die Eigentümer des Eckgrundstücks Holljestraße/Breeweg (Flurstück 204/38 der Flur 17) eine Änderung des Bebauungsplanes, um dort eine Mischung aus Wohnnutzungen und wohnverträglichem Gewerbe zu entwickeln.

Das Grundstück ist derzeit über den Bebauungsplan Nr. 77 zusammen mit dem angrenzenden Flurstück des Landhandels als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Rückwärtig und im weiteren Verlauf der Holljestraße in Richtung Hauptstraße sind Mischgebiete festgesetzt, die eine zweigeschossige Bauweise zulassen. Im weiteren Verlauf der Holljestraße jenseits der Einmündung des Breeweges befindet sich ein unbeplanter Bereich, der sich ebenfalls als gemischte Baufläche darstellt. Die planungsrechtliche Situation kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist auf die Überplanung im Wege des Bebauungsplanes Nr. 77 im Jahre 1991 zurückzuführen. Die seit langem vor Ort betriebene gewerbliche Nutzung wurde planungsrechtlich durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes abgesichert. Die weitere dem Betrieb eigentumsrechtlich zuzuordnende Fläche des jetzt in Rede stehenden Grundstücks wurde in diese Festsetzung einbezogen. Aus Sicht der heutigen betrieblichen Planungen des Betriebsinhabers ist die Festsetzung als Gewerbegebiet nicht mehr erforderlich bzw. steht einer Errichtung von Wohnhäusern bzw. eines Wohn- und Geschäftshauses entgegen, da diese eine Wohnnutzung nur im unmittelbaren Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung (betriebsbezogenes Wohnen/Betriebsleiterwohnung) zulässt.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Überlegung einer Umwidmung des Eckgrundstücks in ein Mischgebiet zu unterstützen, da hierdurch ohne Beeinträchtigung der planungsrechtlichen Situation des Landhandels eine zentrale innerörtliche Lage einer

teilweisen Wohnnutzung zugeführt werden kann. Es kann hierdurch außerdem der sich in tatsächlicher Hinsicht vollzogenen Entwicklung dieses Bereichs Rechnung getragen werden.

Unter diesen Gesichtspunkten wird vorgeschlagen, für den sich aus der **Anlage Nr. 3** ergebenden Bereich eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 durchzuführen und dort ein Mischgebiet unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuweisen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden. Im Zuge der Planänderung sollten gestalterische Anforderungen an Gebäude und Freiflächen für den Änderungsbereich über örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen innerörtlichen überplanten und bebauten Bereich. Durch die Änderung werden keinen bislang unbeplanten Bereiche in Anspruch genommen oder die Nutzungsziffern heraufgesetzt, so dass durch die Planung von keinen nennenswerten Klimaauswirkungen auszugehen ist.

Finanzierung:

Durch die Planänderung entstehende Kosten (Planungs- und Gutachterhonorare) werden durch die Antragsteller erstattet.

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der Anlage Nr. 3 der Beschlussvorlage zu TOP 8 der Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2021 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 zur Festsetzung eines Mischgebiets durchgeführt. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über die Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und der nicht überbauten Flächen aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Entwurfes die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- Antrag
- Übersichtsplan
- Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 77