

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3517

Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A zur Umwidmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet im Bereich Breeweg

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	01.06.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.06.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Roschow, Daniela

Sachdarstellung:

Wie dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Schreiben zu entnehmen ist, wird für die Grundstücke Breeweg 80 bis Breeweg 88 (Flurstücke 168/17, 168/16, 168/30, 168/53, 168/54 und 168/ 55 der Flur 13) die Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet beantragt, um unabhängig von gewerblichen Nutzungen auch die selbstständige Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 A, welcher für die o. g. Grundstücke jeweils eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzt. Nördlich und östlich dieses Gebiets ist ein Mischgebiet festgesetzt, südöstlich (im Bereich der Nelkenstraße) schließt sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 62 A befindet sich eine bisher nicht überplante landwirtschaftliche Fläche. Die planungsrechtliche Situation kann dem Bebauungsplan - siehe **Anlage Nr. 2** - entnommen werden.

Die für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Grundstücke unterteilen sich nach dem Bebauungsplan in zwei eingeschränkte Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen – siehe **Anlage 3**.

So sieht der Bebauungsplan für das GEE 1 (Flurstücke 168/17, 168/16, 168/30 und 168/53) zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 vor. Für das GEE 2 (Flurstücke 168/54 und 168/55) ist hingegen ein Vollgeschoss mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete entlang des Breeweg in Mischgebiete umgewandelt werden. Die anderen bisherigen Festsetzungen sollen weitestgehend beibehalten werden. Jedoch muss bei der Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet beachtet werden, dass gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten. So sieht die

BauNVO in der derzeit gültigen Fassung (BauNVO 2017) für Mischgebiete eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 1,2 vor.

Auf den Grundstücken Breeweg 80 bis 86 befinden sich jeweils angemeldete Gewerbe, die hauptsächlich nichtstörender Art sind sowie jeweils auch Wohnflächen, die durch die Grundstückseigentümer genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überlegung zur Umwidmung der Grundstücke in Mischgebiete zu unterstützen, da hierdurch keine Beeinträchtigungen der planungsrechtlichen Situation zu erwarten sind. Durch die Änderung kann in innerörtlicher Lage zudem eine Fläche der teilweisen gewerbeunabhängigen Wohnnutzung zugeführt werden. Auch eine zukünftige Entwicklung der nordwestlichen Fläche lässt keine negativen Beeinträchtigungen erwarten.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen innerörtlichen überplanten und bebauten Bereich. Durch die Änderung werden keine 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 derzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der Anlage 4 zur Sitzung des Bauausschusses vom 01.06.2021 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 A zur Festsetzung eines Mischgebiets durchgeführt. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und der nicht überbauten Flächen aufgestellt.

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

Anlagen:

- Antrag Mischgebiet
- BP62A Gesamtdokument
- BP62A Auszug Breeweg Gebietsarten
- Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan 62A