

## Beschlussvorlage

Nr. 2024/FB III/4187

### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 für die Wiedernutzbarmachung der Grundstücksflächen Hauptstraße 19 in Nord Edewecht; Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 BauGB

| Beratungsfolge       | Datum      | Zuständigkeit |
|----------------------|------------|---------------|
| Bauausschuss         | 30.01.2024 | Vorberatung   |
| Verwaltungsausschuss | 06.02.2024 | Entscheidung  |

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:** Verwaltungsleitung

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405 916-2300

#### Sachdarstellung:

Bekanntlich sind größere Gebäudeteile auf dem Grundstück Hauptstraße 19 in Nord Edewecht vor einiger Zeit einem Brand zum Opfer gefallen.

Der Eigentümer beabsichtigt nunmehr Neubaumaßnahmen in Form eines Anbaus an den vom Brand nicht betroffenen Gebäudebestand vorzunehmen. Die derzeitige Planung kann dem anliegenden Lageplan (**Anlage Nr. 1**) entnommen werden.

Mit den Baumaßnahmen ist die Schaffung von Wohnungen im Neubaubereich verbunden. Dort sollen fünf Mietwohnungen entstehen. Die gewerblichen Nutzungen (Anhängerverleih und Sachverständigenbüro) bzw. Nutzungsmöglichkeiten (Ladenlokal) bleiben erhalten.

Da das Baugrundstück im geltenden Bebauungsplan Nr. 49 derzeit noch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, bedarf es für die Neuerstellung der Wohnungen einer Anpassung des Bebauungsplanes, hin zu einem Mischgebiet. Der entsprechende Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des Bebauungsplanes ist als **Anlage Nr. 2** beigefügt.

Die konkreten Planungen werden in der Sitzung vom Eigentümer und seinem Architekten vorgestellt.

Aus Sicht der Verwaltung bietet sich durch die beantragte Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die städtebauliche Situation an die Anforderungen vor Ort anzupassen. Die seinerzeit noch aufgrund der Schlachtereier Ströcker erforderlich gewesene gewerbliche Schwerpunktsetzung hat sich für diesen Bereich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewandelt. Eine Wiederaufnahme (produzierender) gewerblicher Nutzungen, die auf eine entsprechende Festsetzung mit dem ausschließlichen Charakter eines Gewerbegebietes angewiesen wären, ist nicht abzusehen. Diese wäre aufgrund der zentralen, im Wesentlichen von Wohnbaunutzungen eingebetteten Lage in immissionstechnischer Hinsicht auch

nicht wünschenswert. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann hingegen im Sinne der Innenentwicklung die Entstehung zusätzlichen (Miet-) Wohnraumes mit der derzeitigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzung verbunden werden.

Der Geltungsbereich der Planänderung kann dem als **Anlage Nr. 3** beigefügten Bebauungsplanentwurf entnommen werden.

Das Verfahren kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

**Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):**

Das Plangebiet erstreckt sich auf einen bebauten, innerörtlichen Bereich. Es wird die Wiedererrichtung von Gebäuden ermöglicht. Eine Neuversiegelung findet nicht statt. Durch Festsetzungen zu Anpflanzverpflichtung von Einzelbäumen im Verhältnis zur Versiegelung wird die Rechtslage im Verhältnis zu jetzigen Zustand verbessert.

**Finanzierung:**

Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu leisten.

**Beschlussvorschlag:**

*Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeitigen Fassung, wird für den sich aus dem in der Sitzung des Bauausschusses am 30.01.2024 vorgelegten Entwurf ergebenden Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 49, 5. Änderung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49, 5. Änderung die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.*

**Anlagen:**

- Lageplan
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, 5. Änderung