

Beschlussvorlage

Nr. 2025/FB III/4519

Umwidmung der in den Bebauungsplänen Nr. 96 und 149 am Breeweg festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete in Mischgebiete

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.10.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.11.2025	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Dienste
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Antrag

Die Eigentümer der Grundstücke Lohacker 9, Breeweg 91, 93, 95 (Bebauungsplan Nr. 149) sowie Breeweg 97, 99 (Bebauungsplan Nr. 96) haben beantragt, dass ihre bislang als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücksflächen in eine Mischgebietsnutzung umgewidmet werden. Als Begründung wird ausgeführt, dass sich in diesem Bereich die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Nutzung in den vergangenen Jahren gewandelt hat und nunmehr neben gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit betriebsbezogenem Wohnen durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung auch vollständig wohnwirtschaftlich genutzte Einheiten entwickelt haben. Mit der Umwidmung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet hin zu einer Mischgebietsfestsetzung könnte – so die Antragsteller - diesem Umstand angemessen Rechnung getragen werden, da hierdurch sowohl der mit einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung verbundene Gedanke an nicht störende gewerbliche Nutzungen gewahrt bliebe als auch eine gewerbebetriebsunabhängige Wohnnutzung auf den Grundstücken möglich würde. Der Antrag ist als **Anlage Nr. 1** beigelegt. Der Geltungsbereich der angestrebten Änderung ist der **Anlage Nr. 2** zu entnehmen. Aus dieser Darstellung ergeben sich auch die derzeit geltenden städtebaulichen Rahmendaten.

Einschätzung der Verwaltung

Die Zustandsbeschreibung der Antragsteller kann von Seiten der Verwaltung nachvollzogen werden. Es ist immer wieder festzustellen, dass insbesondere in der Vergangenheit festgesetzte sog. eingeschränkte Gewerbegebiete den heutigen Nutzungsansprüchen der Eigentümer nicht mehr gerecht werden können. Auf als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzten Grundstücken hat oftmals die Ansiedlung kleinerer bis kleinster Gewerbebetriebe stattgefunden, bei denen regelmäßig die gewerbliche mit der privaten Wohnnutzung verbunden wurde. Bei dieser Konstellation von räumlicher und oft auch baulicher Verknüpfung von Gewerbe und Wohnen führt die Beendigung der gewerblichen Nutzung (z. B. aus Altersgründen) nachvollziehbarer Weise in der Regel nicht gleichzeitig zu einer

Aufgabe der Wohnnutzung. In materiellrechtlicher Hinsicht führt der Wegfall der gewerblichen Nutzung allerdings unmittelbar zu einer bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit der Wohnnutzung. Dies wird spätestens dann zum Problem für den Eigentümer, wenn er baugenehmigungspflichtige Änderungen an seinem Gebäudebestand vornehmen will. Auch die Nutzungsänderung von gewerblichen Gebäudeteilen zu Wohnzwecken, der Anbau von Wohnraum oder die zusätzliche Errichtung von Wohnraum auf bislang unbebauten Grundstücksbereichen scheidet aufgrund des gewerblichen Vorranges dann von vornherein aus.

Dort, wo ein gewerblicher Ansatz in Form eines nicht störenden Gewerbes auch durch die Festsetzung eines Mischgebietes gewahrt werden kann und keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, die in formaler Hinsicht auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes angewiesen sind, kann nach fachlicher Einschätzung der Verwaltung eine Umwidmung bedenkenlos erfolgen. Letztlich wäre dies mit Blick auf die Nachverdichtungspotenziale auf den so umgewidmeten Grundstücken auch zu begrüßen und würde auch mit den bundesgesetzgeberischen Bemühungen zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum in Einklang stehen.

Im vorliegenden Fall kann der für eine Umwidmung in Frage kommende Bereich eindeutig von anderen Nutzungsansprüchen abgegrenzt werden. Aus gemeindlichen Standorterwägungen heraus als wertvoll einzustufende Gewerbeflächen wären von der Umwidmung nicht betroffen. Sämtliche derzeit innerhalb des Umwidmungsbereiches ausgeübten gewerblichen Nutzungen sind auch in einem Mischgebiet zulässig. Eine Einschränkung für benachbarte gewerbliche Nutzungen kann durch die Umwidmung ebenfalls nicht eintreten, da die Schutzansprüche eines Mischgebietes nicht höher zu bewerten sind, als die eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollten daher tatsächlich für den beantragten Bereich zeitgemäß angepasst werden, um so im Innenbereich von Süd Edewecht einerseits die Schaffung weiteren Wohnraums zu ermöglichen und andererseits weiterhin Flächen für die Ausübung wohnverträglichen Gewerbes zu sichern.

Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Trauf- und Gebäudehöhe sowie Gebäudelänge) sind in städtebaulicher Hinsicht für die Lage der Grundstücke weiterhin angemessen und sollten unverändert bleiben, bzw. für den auf das Baugebiet Nr. 96 entfallenden Bereich hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge der Regelung aus dem Bebauungsplan Nr. 149 angeglichen werden.

Verfahren

Grundsätzlich kann hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Änderung der betroffenen Bebauungspläne angewandt werden. Die damit verbundenen Kosten für die Beauftragung eines Büros für Stadtplanung wären von den Begünstigten zu tragen. Die Bereitschaft hierzu wurde bereits erklärt.

Mit Blick auf die aktuell vollzogenen Änderungen des Bauplanungsrechts durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (landläufig als „Bau-Turbo“ bezeichnet) wäre aber auch zu prüfen, inwiefern hier die

mit vorgenanntem Gesetz neu eingeführten, deutlich erweiterten Möglichkeiten für die Erteilung von Befreiungen von Bebauungsplänen genutzt werden können. Neben einem zeitlichen Vorteil könnte die Wahl dieses Verfahrens auch die Planungskosten deutlich reduzieren. Die Verwaltung kann in der Sitzung näheres zu den Möglichkeiten des „Bau-Turbos“ berichten.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

keine

Finanzierung:

Etwaige Kosten für Planungsleistungen werden von den Antragstellern übernommen.

Beschlussvorschlag:

1. *Um **abweichend von der jetzigen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes** in dem sich aus der **Anlage Nr. 2** zur Beratungsvorlage 2025/FBIII/4519 des Bauausschusses am 27.10.2025 ergebenden Bereich **gewerbeunabhängigen Wohnraum im Sinne eines Mischgebietes** schaffen zu können, soll nach den Neuregelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) die Möglichkeit einer **Befreiung** von den Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** der **Bebauungspläne Nr. 96 und 149** geprüft werden.*
2. ***Hilfsweise** soll für den oben genannten Bereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung eine **Änderung der betroffenen Bebauungspläne** mit dem Inhalt durchgeführt werden, dass **statt des eingeschränkten Gewerbegebietes** für diesen Bereich zukünftig **ein Mischgebiet festgesetzt** wird. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen hierbei unverändert bleiben.*

Anlagen:

- Antrag der Grundstückseigentümer
- Lageplan mit Ist-Situation des Planrechts