

Beschlussvorlage

Nr. 2025/FB III/4518

Umwidmung von Teilbereichen des im Bebauungsplan Nr. 62 A im Bereich Nelkenstraße festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet

Beratungsfolge

Bauausschuss

Verwaltungsausschuss

Datum

27.10.2025

18.11.2025

Zuständigkeit

Vorberatung

Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Dienste
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Antrag

Die Eigentümer der Grundstücke Nelkenstraße 2 A, 4 und 6 (Bebauungsplan Nr. 62 A) haben beantragt, dass ihre bislang als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücksflächen in eine Mischgebietenutzung 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 Mischgebietenutzung 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 grundsätzlich 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.

Ausdrücklich nicht in den Umwidmungsbereich einbezogen werden soll aber das im Einmündungsbereich Lohacker/Nelkenstraße liegende Betriebsgrundstück des dort ansässigen Heizungs- und Sanitärbaubetriebes. Dieses Grundstück stellt das auf der betroffenen Straßenseite letzte verbliebene reine Gewerbegrundstück dar. Aufgrund der Größe des Betriebes sollte es dort bei der Gewerbefestsetzung bleiben. Eine Einschränkung diesen oder für weitere benachbarte gewerbliche Nutzungen kann durch die Umwidmung allerdings nicht eintreten, da die Schutzansprüche eines Mischgebietes nicht höher zu bewerten sind, als die eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Anzumerken ist hierbei, dass für die zum Breeweg ausgerichteten Grundstücke bereits im Jahr 2021 eine Umwidmung zu einem Mischgebiet erfolgt ist. Die Planzeichnung der dafür beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A ist als **Anlage Nr. 3** beigelegt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen sollte daher tatsächlich für den beantragten Bereich zeitgemäß Anpassung des Planungsrechts erfolgen, 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.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und Bauweise (überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit, Grundflächenzahl) sollten die Festsetzungen

zum MI 1 aus der oben genannten 2. Änderung des Bebauungsplanes 62 A übernommen werden.

Hinzuweisen ist außerdem auf den im ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungstreifen zwischen den einerseits zum Breeweg und andererseits zur Nelkenstraße ausgerichteten Grundstücken. Dieser wurde damals mit einer erheblichen Breite von 10 m (je Grundstücksreihe 5 m) festgesetzt (siehe **Anlage Nr. 4**). Die Grundstücke wurden seinerzeit in etwa gleichzeitig bebaut, so dass sich die Eigentümer zur Einfriedung ihrer Grundstücke auch mit einer mehr oder weniger breiten Grundstückseingrünung ausgestattet haben. Eine die rechtlichen Anforderungen der Festsetzung vollumfänglich erfüllende Bepflanzung wird aber nicht auf allen Grundstücken vorhanden sein. Um dieser über Jahrzehnte gewachsenen Grundstücksnutzung gerecht zu werden, sollte auf eine förmliche Festsetzung eines Pflanzstreifens künftig verzichtet werden. Die mit der damaligen Regelung verbundene Absicht einer räumlichen Abgrenzung der gewerblichen Grundstücksnutzungen ist nach heutigen Maßstäben und mit Blick auf die angestrebte Mischgebietsnutzung nicht mehr vertretbar. Dies zumal wie oben beschrieben eine den Ansprüchen genügende Eingrünung gegeben ist. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A wurde im Übrigen der auf diese Grundstücke entfallende Anteil der Pflanzverpflichtung bereits aufgehoben.

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** sowie zur **Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung** des **Bebauungsplans Nr. 62 A** geprüft werden.*

2. ***Hilfsweise** soll für den oben genannten Bereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung eine **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 A** 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 an die Festsetzungen für das MI 1 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A angepasst werden.*

Anlagen:

- Antrag
- Lageplan mit Ist-Situation des Planrechts
- Auszug aus 2. Änderung des B-Planes Nr. 62 A
- Auszug aus B-Plan Nr. 62 A (Ursprungsplan)