

Christian Kutscher - Nelkenstr. 4 - 26188 Edewecht

Kontakt:

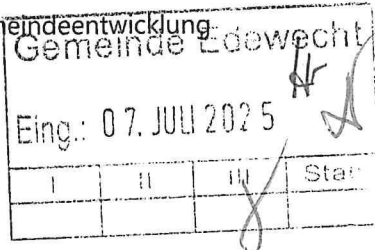
Gemeinde Edewecht

Fachbereich III - Bauen und Gemeindeentwicklung

Herrn Reiner Knorr

Rathausstraße 7

26188 Edewecht



Edewecht, 05.07.2025

Betreff: Antrag auf Änderung der Flurstücke 168/66, 168/42 und 168/56 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62A in ein Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs

Sehr geehrter Herr Knorr,

hiermit wird für die Grundstücke Nelkenstraße 2A bis Nelkenstraße 6 (Flurstücke 168/66, 168/42 und 168/56 der Flur 13) die Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beantragt, um unabhängig von gewerblichen Nutzungen auch die selbstständige Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Die Grundstücke befinden sich an der Nordseite der Nelkenstraße 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, südlich (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 für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Grundstücke sind nach dem Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1.

So sieht der Bebauungsplan für das GEE 1 (Flurstücke 168/66, 168/42 und 168/56) zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 vor.

Mit einer Bebauungsplanänderung würden die bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete entlang der Nelkenstraße in Mischgebiete umgewandelt werden. Den Antragsstellern ist bewusst, dass bei der Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet beachtet werden muss, dass gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten. So sieht die Vorlage Nr. 2021/FB III/3517 Seite 2 von 2 21. Mai 2021 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 Nelkenstraße 2A bis 6 befinden sich jeweils angemeldete Gewerbe, die hauptsächlich nichtstörender Art sind sowie auch Wohnflächen, die durch die Grundstückseigentümer genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überlegung zur Umwidmung der Grundstücke in Mischgebiete sicherlich zu unterstützen, da hierdurch keine Beeinträchtigungen der planungsrechtlichen Situation zu erwarten sind. Durch die Änderung könnte in innerörtlicher Lage zudem eine Fläche der teilweisen gewerbeunabhängigen Wohnnutzung zugeführt werden. Auch eine zukünftige Entwicklung der nordwestlichen Fläche lässt keine negativen Beeinträchtigungen erwarten.

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

Durch die Planänderung entstehende Kosten werden durch die unten aufgeführten Antragsteller erstattet.

Liste der Antragsteller:

Anlagen:

- Darstellung Planung MI 62A

Hiermit bestätigen wir unser Einverständnis mit obiger Antragsstellung:
Edeweicht, den 05.07.2025,

Mit freundlichen Grüßen,

E 431756 m
N 5885934 m

- Vorhandenes MI - Mischgebiet
- Geplantes MI - Mischgebiet
(Derzeit GEE 1 - Eingeschränktes
Gewerbegebiet)

