

Bauausschuss

27.10.2025



TOP 9

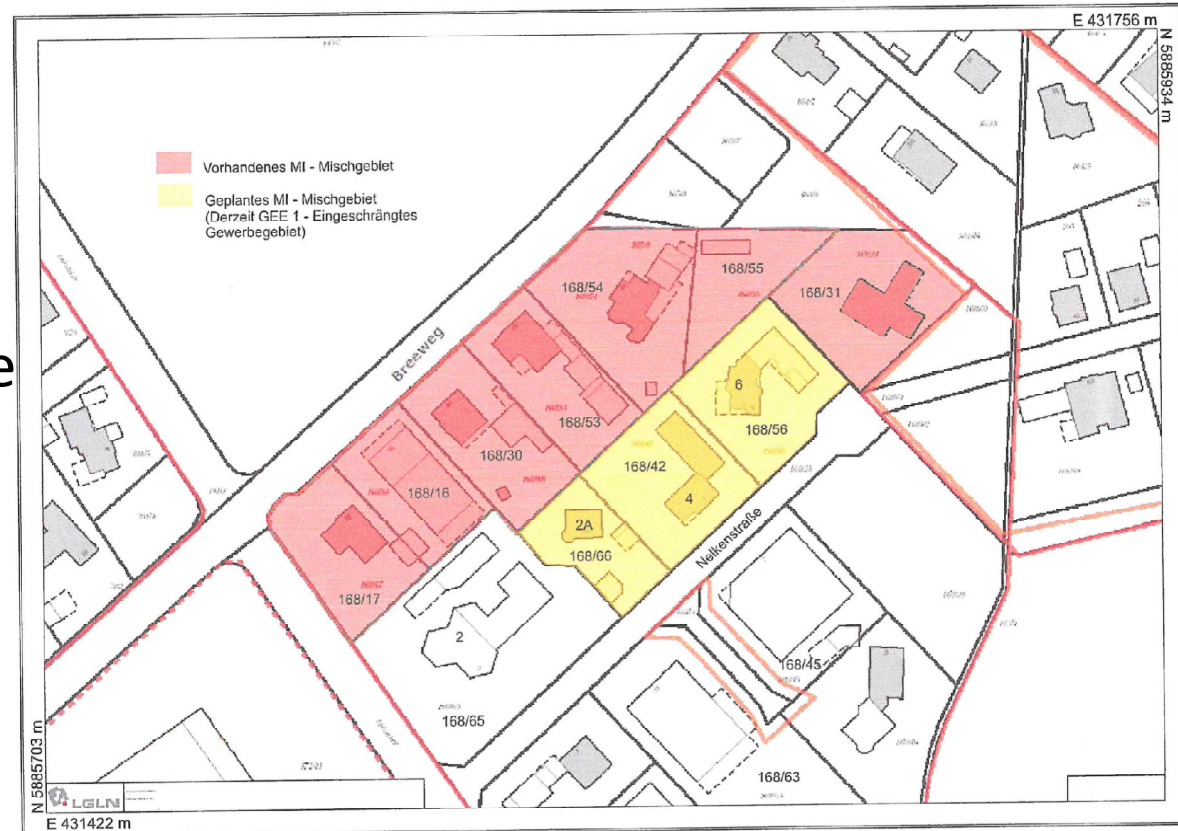


Umwidmung von Teilbereichen des
im Bebauungsplan Nr. 62 A im
Bereich Nelkenstraße festgesetzten
eingeschränkten Gewerbegebietes in
ein Mischgebiet



Antrag Eigentümer

- Antrag Eigentümer
Nelkenstraße 2 A, 4 und 6
- Umwidmung zu MI
- Gewerbenutzungsunabhängige
Wohnnutzung

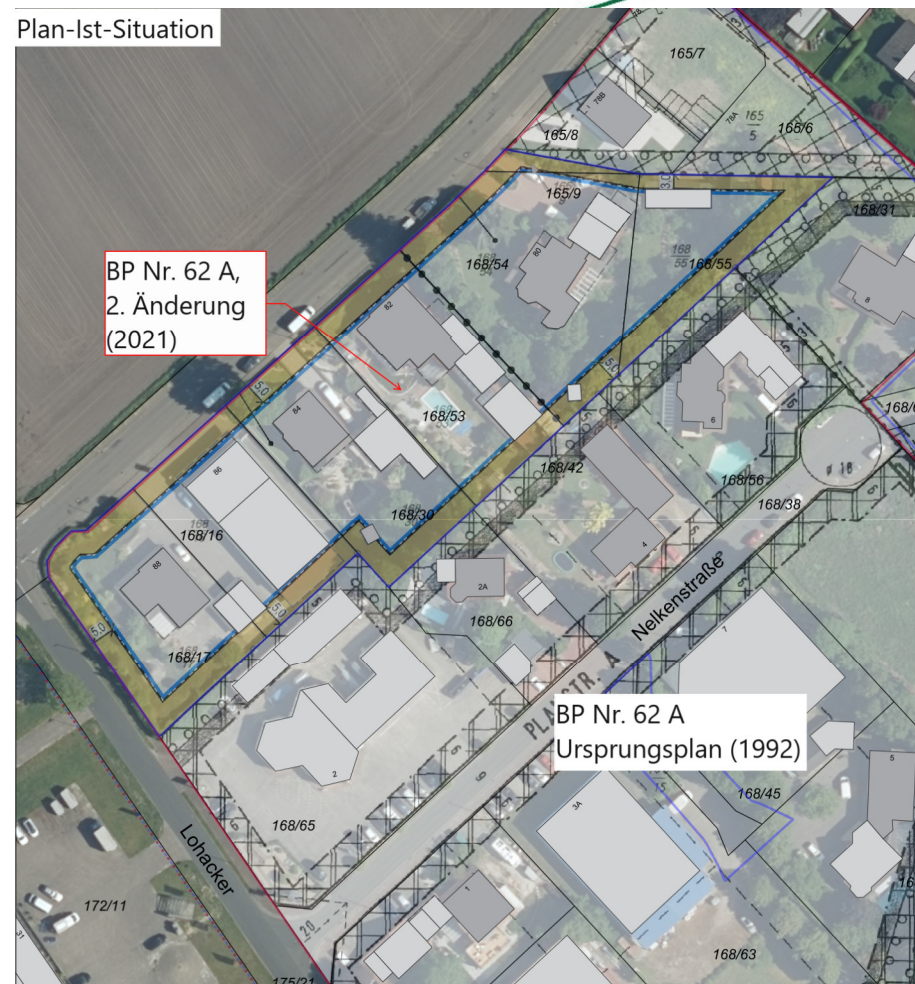




Ausgangslage

- B-Plan 62 A
- Ursprünglich GEE
- 2021 Änderung am Breeweg
(GEE zu MI durch 2. Änderung BP 62 A)

Plan-Ist-Situation





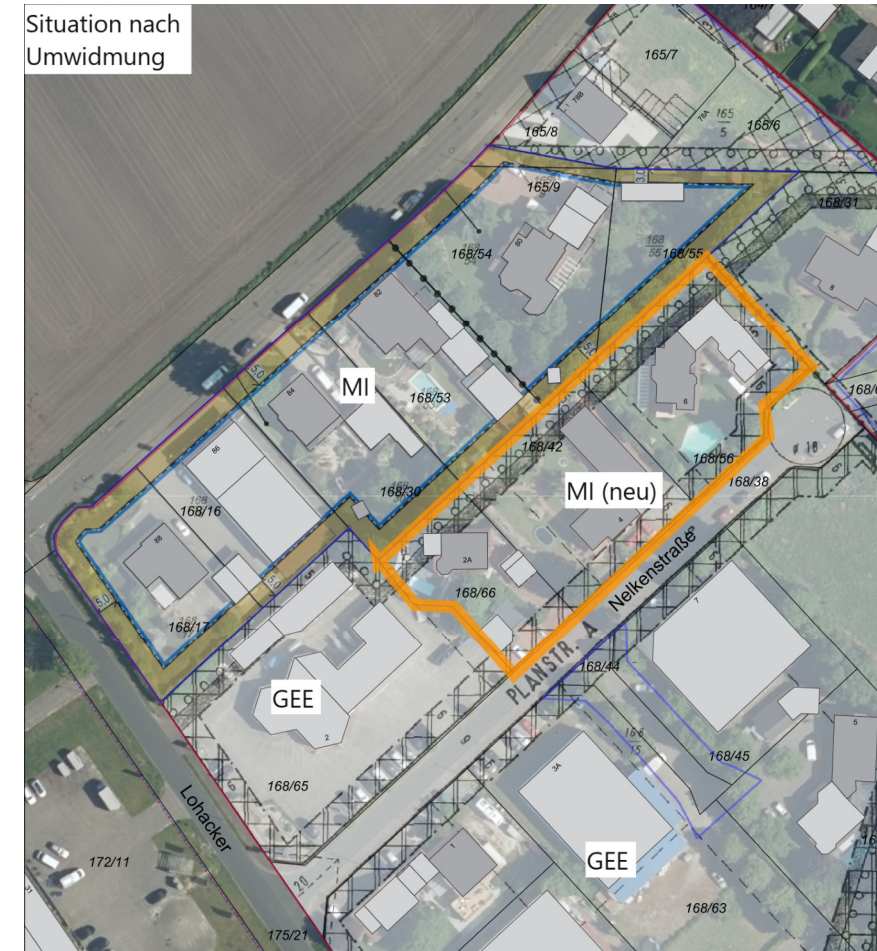
Künftige Situation

unverändert

- MI entlang Breeweg (2. Änd. BP 62 A)
- Beibehaltung GEE Lohacker/Nelkenstraße
- GEE im restlichen Bereich südl. Nelkenstr.

neu

- MI nördl. Nelkenstraße (Nr. 2 A, 4 und 6)



Planerische Beurteilung



- Gewerbefestsetzung verhindert legale Wohnnutzung ohne Gewerbebezug (erhebliche Nutzungseinschränkung)
- Derzeit bereits kein Gewerbegebietscharakter mehr
- Wenn gewerbliche Nutzung vorhanden, dann wohnverträglich
- Bereich bildet kein Gewerbegebietspotenzial
- Deshalb auch bereits 2021 Umwidmung zu MI entlang Breeweg

Planerische Beurteilung



- Nelkenstraße (Nordseite) vergleichbar
- Ausnahme auf Nordseite: Betrieb Weber + Reil, aber
- Keine Nutzungskonflikte durch Umwidmung
- Pflanzgebot aus Ursprungsplan obsolet, da jahrzehntealte eingeübte Nutzung (private Einfriedungen), in 2. Änderung bereits entfallen



Verfahren

- Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

oder

- Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB n. F. („Bauturbo“)



Verfahren

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB n. F. („Bauturbo“)

- lässt Abweichung von Festsetzungen zugunsten Wohnungsbau auch zu, wenn Grundzüge der Planung betroffen sind (hier: Art der baulichen Nutzung)
- ersetzt sonst erforderliches Bauleitplanverfahren durch Zustimmung
- anwendbar im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- insbesondere Anforderungen und Systematik des Zustimmungsverfahrens sind noch im Detail zu erarbeiten



Verfahren

Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB n. F. („Bauturbo“)

- lässt Abweichung von Festsetzungen zugunsten Wohnungsbau auch zu, wenn Grundzüge der Planung betroffen sind (hier: Art der baulichen Nutzung)
- ersetzt sonst erforderliches Bauleitplanverfahren durch Zustimmung
- anwendbar im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- insbesondere Anforderungen und Systematik des Zustimmungsverfahrens sind noch im Detail zu erarbeiten

Empfehlung



- Da städtebaulich nachvollziehbar und sinnvoll (es sind insbesondere keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten), durch Umwidmung (Art der Nutzung von GEE zu MI)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sollten beibehalten werden
- Vorrangig sollten hierbei die neu geschaffenen Möglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB n.F. genutzt werden
- Hilfsweise wäre die Umwidmung über ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB vorzunehmen.