

TOP 10

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



Antrag Eigentümer

- Antrag Eigentümer
Lohacker 9,
Breeweg 93, 95, 97, 99
- Umwidmung zu MI
- Gewerbenutzungsunabhängige
Wohnnutzung



Ausgangslage

- B-Plan 96 und 149
- Ursprünglich GEE in beiden B-Plänen
- Nutzungsziffern in beiden B-Plänen identisch, bis auf Festsetzung zu
- abweichende Bauweise:
 - BP 149 zul. Gebäudelänge max. 18 m
 - BP 96 zul. Gebäudelänge > 50 m



Künftige Situation

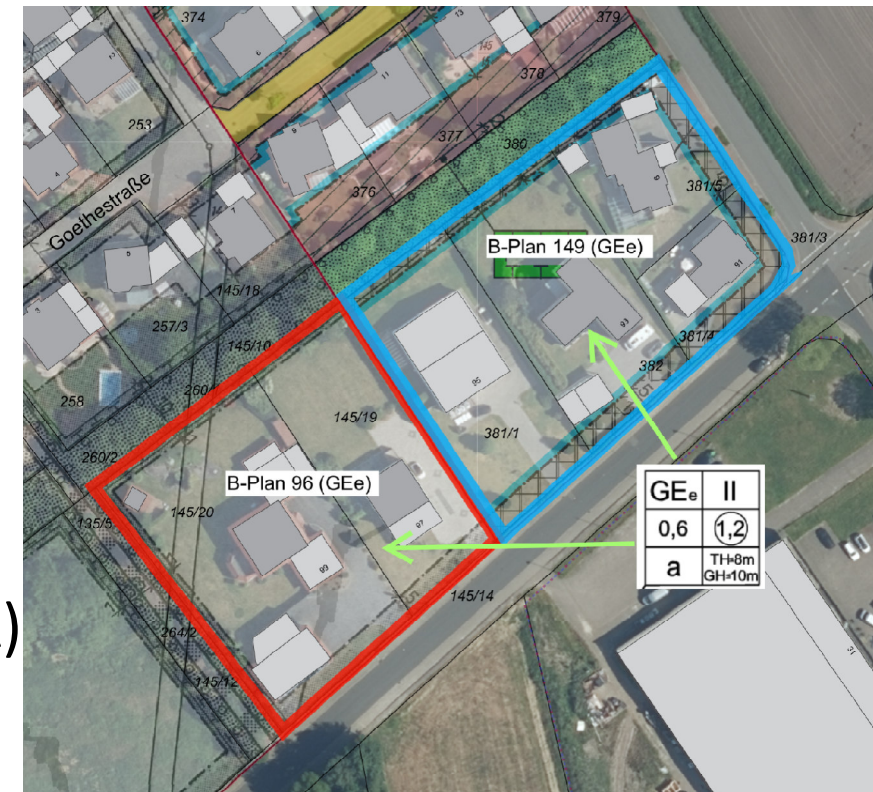


es bleibt unverändert

- Maß der baulichen Nutzung:
 - ✓ überbaubare Grundstücksfläche
 - ✓ Zahl der Vollgeschosse (II)
 - ✓ Grundflächenzahl (0,6)
 - ✓ Trauf- und Gebäudehöhe (8 m / 10 m)

verändert wird

- Art der baulichen Nutzung (MI statt GEE)
- Gebäudelänge (einheitlich 18 m, wie im WA)





Planerische Beurteilung

- Gewerbefestsetzung verhindert legale Wohnnutzung ohne Gewerbebezug (**erhebliche Nutzungseinschränkung**)
- Derzeit bereits kein Gewerbegebietscharakter mehr
- Wenn gewerbliche Nutzung vorhanden, dann wohnverträglich
- **Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten** (auch mit Blick auf Heidkämper)
- **Bereich bildet kein Gewerbegebietspotenzial**
- Vergleichbar mit B-Plan 62 A



Verfahren

- Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

oder

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

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 sollten beibehalten und die max. Gebäudelänge auf 18 m vereinheitlicht 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.