

## Beschlussvorlage

Nr. 2014/FB III/1511

### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 A an der Dorfstraße in Friedrichsfehn für die Umwidmung bisheriger Mischgebietsflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	11.02.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.02.2014	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Herr Reiner Knorr 04405/916 141

#### Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 45 A setzt für den Bereich westlich der Dorfstraße auf der gesamten Länge seines Geltungsbereichs ein Mischgebiet fest. Zur Verdeutlichung der bauleitplanerischen Ist-Situation ist als **Anlage Nr. 1** ein Auszug aus der Planzeichnung beigelegt.

Die Festsetzung eines Mischgebiets erfordert es, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Mischgebiets eine Durchmischung hinsichtlich Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entwickelt wird. Reine Wohnbauvorhaben sind somit dann nicht zulässig, wenn innerhalb des Mischgebiets tatsächlich keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind.

Die Fa. FEPA hat auf dem Grundstück Dorfstraße 27 im vergangenen Jahr ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Die Firma musste im Baugenehmigungsverfahren allerdings auch eine gewerbliche Ladeneinheit nachweisen, um die Zulässigkeit des Gesamtvorhabens im Sinne der Gewährleistung einer Durchmischung des Baugebiets zu erreichen. Seit nunmehr etwa einem Jahr ist FEPA ohne Erfolg bemüht, einen Interessenten für die Gewerbeeinheit zu finden.

Die Fa. FEPA ist daher an die Verwaltung herangetreten, ob für die Gewerbeeinheit eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich wäre. Eine Umnutzung wäre aufgrund der entlang der Dorfstraße fast ausschließlich existierenden Wohnbebauung nur durch Umwidmung dieses Bereichs zu einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Aufgrund der Lage der Baugrundstücke im Umfeld des FEPA-Grundstücks in deutlicher Entfernung zur zentralen Ortslage Friedrichsfehns ist es nach Einschätzung der Verwaltung unwahrscheinlich, dass sich dort nachhaltig eine gewerbliche Nutzung ansiedeln wird. In städtebaulicher Hinsicht wäre es nach Auffassung der Verwaltung unschädlich, den südlichen Teilbereich des

Bebauungsplanes Nr. 45 A zukünftig als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dieses würde der tatsächlichen städtebaulichen Situation Rechnung tragen.

Es wird daher vorgeschlagen, für den südlichen Teilbereich ab dem Grundstück Dorfstraße 25 eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 A durchzuführen und für diesen Bereich – unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Eine bereits vorgenommene überschlägige Betrachtung der schalltechnischen Beeinträchtigungen des Plangebiets insbesondere durch den vom benachbarten Sportplatz ausgehenden Sportlärm hat gezeigt, dass durch die oben genannte Abgrenzung des Plangebiets die Einhaltung der lärmtechnischen Grenzwerte gewährleistet werden kann. Im Planverfahren wäre dies, wie auch der von der Dorfstraße ausgehende Verkehrslärm, durch ein entsprechendes Gutachten zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch anzumerken, dass eine Umwidmung der weiter nördlich liegenden Grundstücke deswegen nicht möglich ist, weil hier Lärmwerte ausgehend vom Hauptplatz der Sportanlagen vorliegen, die mit einem allgemeinen Wohngebiet nicht verträglich wären. Hieraus resultiert die jetzt vorliegende Abgrenzung des Änderungsbereichs.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13 A BauGB durchgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der Anlage Nr. zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 11.02.2014 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 A durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

#### **Anlagen:**

- Auszug B-Plan Nr. 45 A
- Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 45 A