

Beschlussvorlage VL-244/2023	
Geschäftszeichen	IV/2/Frie/kl
Sachbearbeiter	Frau Friedrich
Datum	30.10.2023

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Hofgeismar	13.11.2023
Klima- und Umweltausschuss	20.11.2023
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2023
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar	11.12.2023

**Bebauungsplan Nr. 70 „Assendorfer Weg“;
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch i. V. mit § 13 a Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar beschließt gem. §§ 2 (1) und 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Assendorfer Weg“ im beschleunigten Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ziel der Bauleitplanung ist die Umwandlung einer Gewerblichen Fläche in ein Mischgebiet/Urbanes Gebiet.

Das förmliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hofgeismar Flur 16 Flurstücke 216/14, 216/15, 216/12, 216/12, 216/10, 216/9, 216/8, 216/7, 216/6, die dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen sind.

Der beigefügte Übersichtsplan wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Begründung

Der Planbereich „Assendorfer Weg“ umfasst die Grundstücke eines Gewerbebetriebes, der zudem im Gelände Wohnungen für Mitarbeiter bereitstellen will/muss.

Der Flächennutzungsplan stellt aktuell gewerbliche Flächen dar. Danach ist eine solche Nutzungsmischung nicht möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung von Wohnen im Gewerbebetrieb zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Festsetzung von einer „Mischbaufläche“/ein „Urbanes Gebiet“ erforderlich.

„Mischgebiete“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

„Urbane Gebiete“ dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Be-

herbergungswesens, 4. Sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für das Plangebiet sollen jedoch zulässige Nutzungen gemäß Nr. 3 (insbesondere Einzelhandelsbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein und ausgeschlossen werden, um dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Hofgeismar (Einzelhandelsgutachten) Rechnung zu tragen. Zudem sollen ausnahmsweise zulässige Nutzungen (wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Es wird empfohlen, das förmliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Die Gemeinde kann die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. Die Kosten für den Dritten (Planungsbüro), für die Änderung der Bauleitplanung und erforderliche Gutachten werden vom Investor übernommen. Hierzu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt.

T. Busse
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Übersichtsplan