

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 25.10.2022

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.10.2022	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.10.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	01.11.2022	
Stadtverordnetenversammlung	03.11.2022	

Übergeordnete Themen

Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Themenziele

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.51 „GE-Ost / 1. Teilabschnitt“

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Bebauungsplan 61.23.51 „GE-Ost / 1. Teilabschnitt“ wird als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den so gefassten Satzungsbeschluss ortsüblichen bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

Drucksache 2022-232 vom 02.06.2022

Drucksache 2021-79 vom 23.09.2021

1. Ausgangslage

Für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes Ost wurde 2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Hintergrund hierfür war, dass es sich bei dem Gebiet aus städtebaulicher Sicht um eine heterogene Gemengelage handelt. Hier finden sich sowohl schutzbedürftige Wohnstrukturen als auch sogenanntes „störendes“ Gewerbe. Beide Nutzungsformen beeinträchtigen sich gegenseitig im Hinblick auf Bestand und Weiterentwicklung. Das Gewerbe hat bei technischen Anlagen als auch baulichen Erweiterungen oder Neubau beträchtliche finanzielle Aufwände für den Immissionsschutz in Richtung Wohnen zu tragen. Bezüglich des Wohnens stellen trotz aller Maßnahmen des Schallschutzes insbesondere die eingeschränkte Freiraumnutzung als auch Einschränkungen der Nachtruhe besondere Nachteile dar.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets

Die aktuell hohe Investitionsbereitschaft beim Wohnungs- wie auch beim Industrie-/Gewerbebau, die jeweils auf die Erwirtschaftung hoher Gewinne durch Weiterverkauf bzw. Mieteinnahmen gerichtet ist, führt zu verstärktem Kauf- bzw. Entwicklungsinteresse im Gebiet. Hierzu eingehende Bauvoranfragen hätten städtebauliche Entwicklungen zur Folge, die bestehende Konflikte im Gebiet weiter verstärken würden.

Das Planaufstellungsverfahren hat somit zum Ziel, die gegebene Gemengelage langfristig aufzulösen bzw. nachhaltig verträglich zu machen und dem aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz resultierenden Konfliktvermeidungsgebot zu folgen. Weiterhin sollen die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung über zumindest die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die Bauweise (offen statt geschlossen), die maximal überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Grünflächen / Vegetationsstrukturen getroffen werden.

Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Das bedeutet, dass ein Bauvorhaben dann zulässig ist, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei sind mit der näheren Umgebung mit Nichten allein die unmittelbaren Nachbarn gemeint, sodass das Hochhaus im Westen des Plangebiets als auch die Hallen im östlichen Plangebiet den Rechtsrahmen bilden würden. Entsprechende bauliche Entwicklungen müssten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ggf. ungesteuert zugelassen werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dem sog. „Maß der baulichen Nutzung“ nach an den bereits vorhandenen Gebäudehöhen und somit an dem, was nach § 34 BauGB ohnehin bereits genehmigungsfähig gewesen wäre. Hinsichtlich der sog. „Art der baulichen Nutzung“ werden Betriebe die der Logistikbranche zuzurechnen sind, Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher wie auch Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros) ausgeschlossen.

Weiterhin werden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da sich aufgrund der vergleichweisen intensiven gewerblichen Nutzung relativ wenige flächige Grünbestände entwickeln lassen, erfolgt durch die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung eine Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich auch positiv auf das Kleinklima aus. Zur Sicherung einer hochwertigen Begrünung wird eine entsprechende Pflanzliste mit überwiegend heimischen Gehölzen festgesetzt. Da es sich um ein Gewerbegebiet in einem bereits stark vorbelasteten Gebiet handelt, werden in der Pflanzliste jedoch auch einige nichtheimische, aber besonders resistente und stadtklimaverträgliche Arten aufgeführt. Ergänzt wird die Begrünung durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplätze.

- Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, d. h. die bauliche Anlage darf weder hinter der Linie zurückbleiben noch diese überschreiten. Bei einer Baugrenze dürfen bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese nicht überschreiten; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig. Bei der Bebauungstiefe sind außerhalb der durch das Tiefenmaß begrenzten Fläche bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen nicht zulässig. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen. Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde die Obergrenze für Gewerbegebiete (0,8) festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Gewerbegebiet ist diese sogenannte „Kappungsgrenze“ mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 bereits erreicht.

3. Weitere Verfahrensschritte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu liegt der STV entsprechendes Material vor. Sollte der Bebauungsplannentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		_____ Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	_____ Euro	
	Ertragserhöhung	_____ Euro	
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung:		Ja / Nein	

**Drucksache
2022-314**

Sonstige Hinweise:

Jühe
Bürgermeister

Laubscheer
Fachbereichsleiter III

Gomille
Fachdienstleiter III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplans
- (2) Anlage 2 Entwurf der Festsetzungen
- (3) Anlage 3 Entwurf der Begründung
- (4) Anlage 4 Abwägungsunterlage