

## Sitzungsvorlage

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauerschaften</b> <b>am 16.06.2026</b> Nr. 4 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/181/2026		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 19.05.2026		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauerschaften	16.06.2026		Vorberatung	
Stadtrat	14.07.2026		Entscheidung	

### Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Tetekum", 9. Änderung - Empfehlung des Aufstellungsbeschlusses**

### I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Tetekum“ gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen.
- 2) Für das Planverfahren ist durch den Antragssteller ein externes Büro zu beauftragen.

### II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

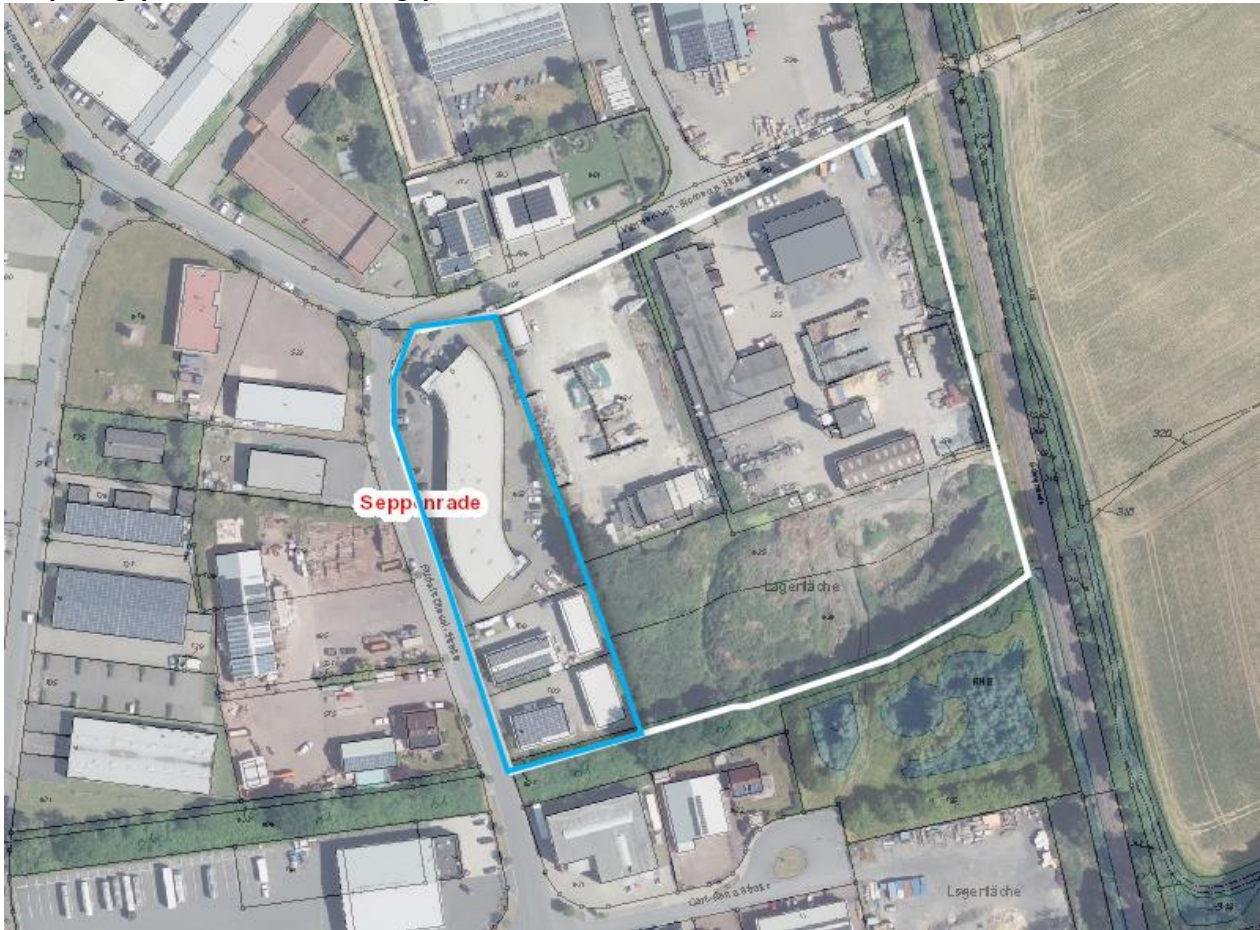
### III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.01.2025 wurde beantragt, die 9. Änderung des Bebauungsplans „Tetekum“ einzuleiten. Städtebauliches Ziel der Änderung ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem GI (Industriegebiet) in ein GE (Gewerbegebiet) für das Flurstück 708 (Gemarkung Seppenrade, Flur 18). Anlass für das Änderungsverfahren ist die Umsetzung eines Betriebsleiterwohnens im Zuge des Ausbaus der gewerblichen Nutzung des genannten Grundstücks, die im jetzigen planungsrechtlichen Gebietstypus des Industriegebiets nicht zulässig ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Sicherung des GI in dieser Lage nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung geht zurück auf das hier ehemals ansässige Betonwerk und ist aufgrund der faktischen Entwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich selbst als auch im direkten Umfeld wahrscheinlich kaum mehr anwendbar. So bestehen mit den umliegend genehmigten Betriebsleiterwohnungen bereits schutzwürdige Nutzungen im immissionsrechtlichen Sinne, die einer baurechtlichen Zulassung eines „echten“ Industriebetriebs schon jetzt entgegenstünden. Gleichzeitig schränkt die Festsetzung eines GE die bestehenden Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht ein und ermöglicht einen



Realnutzung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 9. Änderung (blau) bzw. des Ursprungsplans des Bebauungsplans „Tetekum“



#### V. Anlagen:

- Schreiben des Antragsstellers vom 09.01.2026