



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 14.12.2021 Nr. 5 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/473/2021			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 22.11.2021
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	14.12.2021		Vorberatung	
Stadtrat	16.12.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Im Rott-Südost"

I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rott - Südost“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.11.2021 wurde beantragt, den Bebauungsplan „Im Rott -Südost“ aufzustellen, um eine nachhaltige und der Bestandsituation entsprechende Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich zu sichern.

Der angestrebte Geltungsbereich umfasst rund 7.100 m². Die derzeitige planungsrechtliche Situation wird durch die Bebauungspläne „Im Rott“ und „Im Rott - Ost“ definiert, wobei zweitgenannter nur ein Gewerbegrundstück (Flurstück 790) umfasst. Die Flächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit seiner abgesetzten Lage bildet das Areal westlich des Baumschulenweg eine Randlage des Gewerbegebiets „Ascheberger Straße / Baumschulenweg“. Während der westlich angrenzende Grünzug einen angemessenen Abstand zum Wohngebiet „Im Rott“ schafft, trennt der Baumschulenweg den Bereich vom übrigen Zusammenhang der gewerblich genutzten Flächen ab. Als südliche Grenze fungiert der Stichweg auf dem Flurstück 55.

Während diese eher große Zuschnitte bzw. Betriebsflächen aufweisen, die durch großmaßstäbliche Gewerbebauten genutzt werden, ist das Areal westlich des Baumschulenwegs eher durch kleinere Flächen und Baustrukturen geprägt. Diese räumliche Grundfigur hat in der Bestandsentwicklung zu

einem gleichberechtigten Nebeneinander von kleinmaßstäblichem Gewerbe und (damit assoziierten) Wohngebäuden geführt - einzige Ausnahme hiervon bildet der Betrieb für Werbetechnik auf dem Flurstück 54.

Diese räumlich ablesbare Entwicklung des Bereichs „weg“ von einem großflächigen Gewerbebestandort ist analog auch in der Nutzung der Grundstücke erkennbar. Im Bestand zeigen sich drei eigenständige bzw. nicht untergeordnete Wohngebäude, die durch Anbauten um gewerbliche Nutzungen ergänzt werden und mit der Wohnbebauung ein Gleichgewicht bilden. Auf dem Flurstück 790 findet sich keine gewerbliche Nutzung; die auf den zwei südlich folgenden Liegenschaften vorhandenen gewerblichen Anbauten werden durch einen Maschinenhandel sowie ein Zahntechniklabor genutzt. Mit der eingeschossigen Bauweise, den vergleichsweise kleinen Grundflächen von 230 bzw. 300 m² und einer Fortsetzung der Materialität der Wohngebäude treten die vorgelagerten Flächen stadträumlich kaum als selbstständige bzw. „reine“ Gewerbebauten in Erscheinung. Lediglich das südlichste der Flurstücke im Plangebiet weist als „Gegengewicht“ zu reinen Wohnnutzung im Norden einen eigenständigen und prägenden Gewerbebau ohne Wohnteil in Form einer Halle mit rund 1.200 m² Grundfläche auf.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist diese Verteilung grundsätzlich unproblematisch, da das Areal mit der beschriebenen Einheit aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe eine angemessene räumliche Ausnutzung vorweist. Eine intensivere gewerbliche Entwicklung nach dem Vorbild der östlichen Straßenseite stellt aufgrund der Kleinteiligkeit des Areals keine belastbare Zielvorstellung dar.

Vor diesem Hintergrund soll das Bebauungsplanverfahren maßgeblich dazu dienen, zu prüfen, inwieweit eine planungsrechtliche Ausweisung des Areals als Mischgebiet die tatsächliche Nutzungssituation zukünftig sichert und begünstigt. Grundsätzliche Konflikte zwischen angrenzenden gewerblichen Nutzungen (vor allem östlich des Baumschulwegs) und der Ausweisung eines potenziellen Mischgebiet sind nicht zu erwarten und werden im Verfahren untersucht.

Aufgrund der geringen Flächengröße (> 20.000 m²), der integrierten Lage des Planbereichs, der nicht berührten UVP-Pflicht sowie der inhaltlichen Zielsetzung der planungsrechtlichen „Erstausweisung“ der Wohnfunktion erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rott - Südost“ die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

Nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht daher nicht erforderlich.

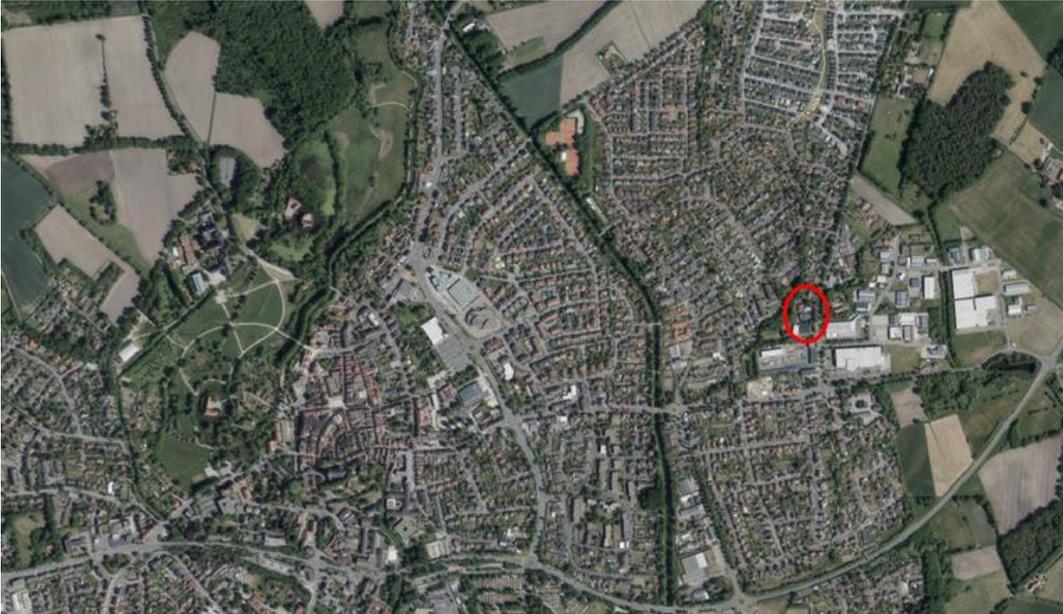
Verfahrensstand:



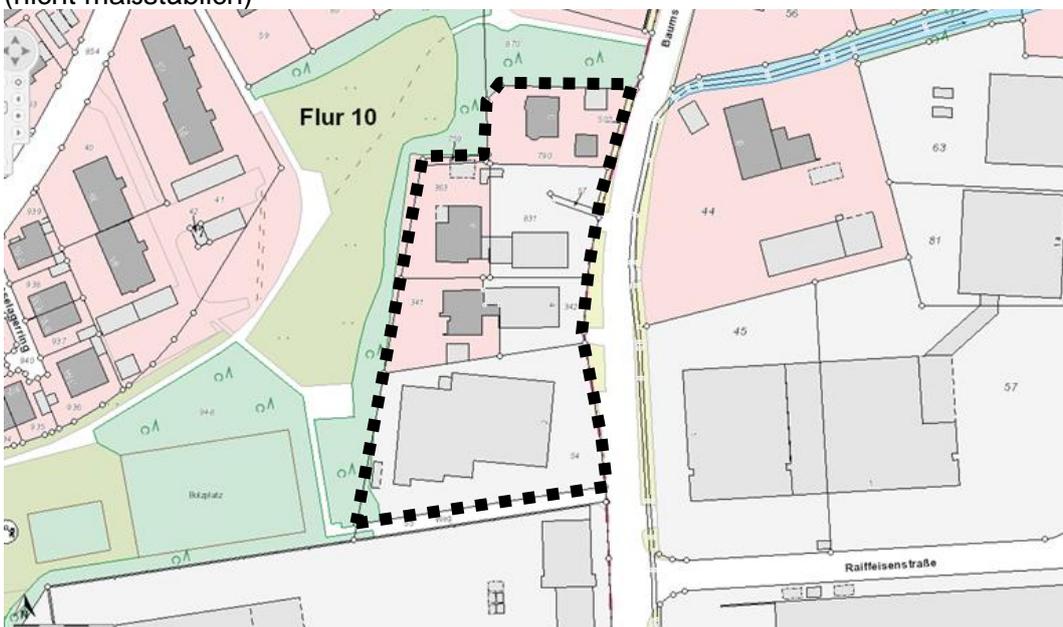
IV. Anlagen:

- Antragschreiben zur Änderung/Aufstellung des Bebauungsplanes vom 09.11.2021

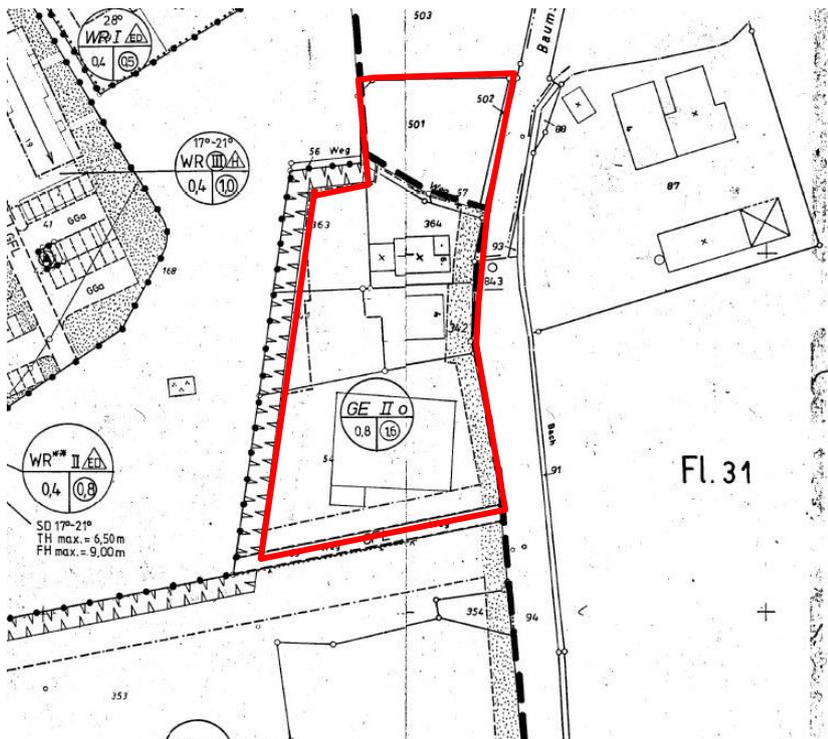
Lage im Stadtgebiet (Luftbild unmaßstäblich)



**Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Rott - Südost“
(nicht maßstäblich)**



Auszug des Bebauungsplans „Im Rott“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Rott - Südost“ (nicht maßstäblich)



Auszug des Bebauungsplans „Im Rott - Ost“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Rott - Südost“ (nicht maßstäblich)

