



Stadtrat am 03.11.2022				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/608/2022	
Nr. 2 der TO				Datum: 29.09.2022	
Dez. I FB 3: Planen und Bauen					
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung		22.09.2022		Vorberatung	
Stadtrat		03.11.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Im Rott-Südost"
hier: Satzungsbeschuß

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat folgt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zum Bebauungsplan „Im Rott-Südost“ zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
2. Der Rat beschließt den Bebauungsplan „Im Rott-Südost“ inkl. der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

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.

Das Areal westlich des Baumschulwegs ist, im Vergleich zur Fortsetzung des Gewerbegebiets östlich der Straße, 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.

Diese räumlich ablesbare Entwicklung des Bereichs „weg“ von einem großflächigen Gewerbestandort 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. Daher zielt der Bebauungsplan „Im Rott-Südost“ darauf ab, die Wohnnutzung als gleichberechtigten Baustein neben dem Gewerbe zuzulassen.

Dies wird mit der Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO erreicht. In der Summe wird somit eine verbesserte Ausnutzung der Flächen bei Wahrung ihres gewerblichen Charakters ermöglicht. Mit der beschriebenen „Insellage“ und dem geringen räumlichen Umfang des bisher ausgewiesenen Gewerbegebiets stellt der Geltungsbereich einen weitgehenden Einzelfall ohne Übertragbarkeit auf größere Gewerbeausweisungen dar.

Im Zuge der Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan wurden eine Reihe von Eingaben durch die Träger öffentlicher Belange getätigt, die im Wesentlichen auf den allgemeinen Schutz der gewerblichen Anlieger zielen. Von den ansässigen Betrieben selbst wurden keine Einwände erhoben.

Mit Blick auf die Bestandssituation sind keine Beeinträchtigungen der angesiedelten Betriebe festzustellen. Da die Gewerbeansiedlung im genannten Areal östlich des Baumschulenwegs als ausentwickelt bzw. abgeschlossen anzusehen ist, sind auch perspektivisch keine substanziellen Einschnitte in die planungsrechtlich möglichen Entwicklungsoptionen erkennbar. Zudem besteht für diese Bereiche bereits ohne die jetzt vorgesehene Festsetzung des Mischgebiets eine umfassend schutzwürdige Umgebung in Form angrenzenden reinen Wohngebiete der Bebauungspläne „Im Rott“ und „Im Rott-Ost“.

Mit dem Abschluss der Offenlage und den vorliegenden Vorschlägen zur Abwägung kann der Bebauungsplan inkl. der Begründung nun für den Satzungsbeschluss herangezogen werden.

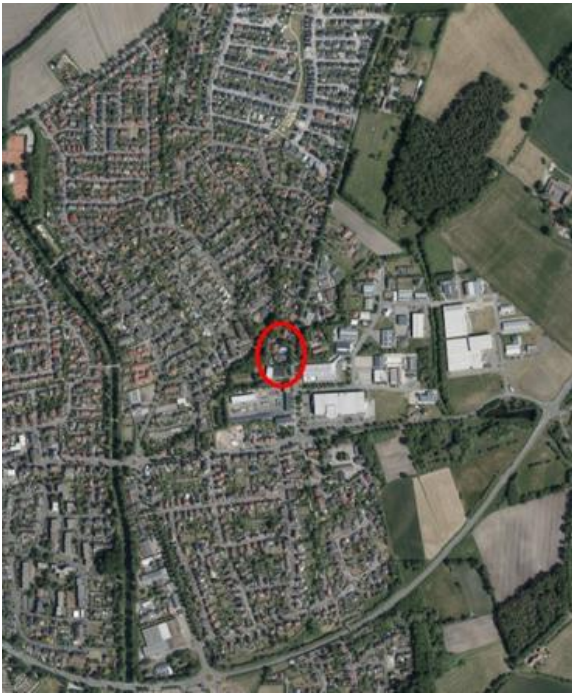
Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

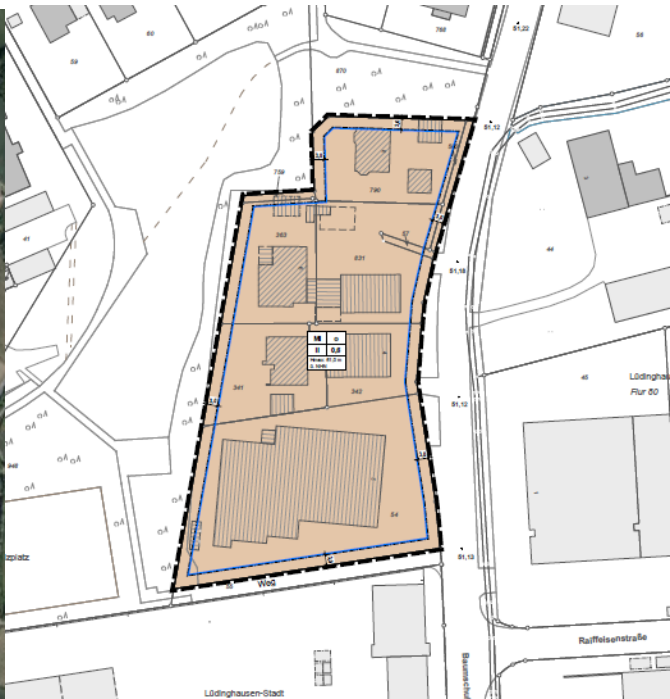
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

**Lage im Stadtgebiet
Südost** (nicht maßstäblich)



**Auszug des Bebauungsplans „Im Rott -
Südost** (nicht maßstäblich)



IV. Anlagen:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan „Im Rott-Südost“
- Begründung zum Bebauungsplan „Im Rott-Südost“
- Abwägungstabelle zum Bebauungsplan „Im Rott-Südost“
- Immissionsschutzgutachten Bebauungsplan „Im Rott Südost“ (Normec/Uppenkamp, Ahaus – nur digital hinterlegt)