



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.02.2023		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/659/2023		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 12.01.2023		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	07.02.2023		Vorberatung	
Stadtrat	28.02.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Große Busch - Wolfsbieke" - Empfehlung Aufstellungsbeschluss 1. Änderung (Bürgerantrag)

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Busch - Wolfsbieke“ zu fassen.
2. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens inkl. der ggf. erforderlichen Gutachten ist durch den Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ setzt für das Areal zwischen der Bundesstraße B 58 / Seppenrader Straße und dem Marderweg ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Konkret sieht der Bebauungsplan die Schaffung eines großen gewerblichen Baukörpers auf den Flurstücken 412 und 413 (Flur 42, Gemarkung Seppenrade) vor. Die maßgebliche Festsetzung in Form der Baugrenze folgt dabei dem Bestandsgebäude.

Genutzt wird die Immobilie durch die Werkstätten der Caritas sowie durch Klapheck Marketing. Mit Blick auf die verfügbaren Grundrisse der Bestandsimmobilie sowie die planungsrechtlich nicht mehr vorhandenen Ausbaumöglichkeiten (Ausschöpfung des Baufeldes) stellt der Geltungsbereich einen voll entwickelten Gewerbebestandort dar, sodass zukünftig nicht von Expansionsbestrebungen am Standort auszugehen ist.

Gleichwohl bestehen innerhalb des Plangebiets noch randständige Flächen zur Verfügung, die einer hochbaulichen Nutzung zugeführt werden können. In diesem Kontext ist der Flächeneigentümer an die Stadtverwaltung mit der Bitte um ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans herangetreten (siehe Schreiben im Anhang).

Mit Blick auf den dargestellten ausentwickelten Zustand der gewerblichen Strukturen soll eine südwestlich gelegene Teilfläche für die Errichtung einer Wohnnutzung herangezogen werden. Eine vormals angedachte Errichtung eines zusätzlichen gewerblichen Gebäudeteils, wie sie in einem zurückliegenden (ruhenden) Änderungsverfahren für die gleiche Fläche angestrebt wurde, ist aus Sicht des Eigentümers grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Insofern wird eine endgültige Umwandlung angestrebt.

Aus funktionaler Sicht ist diese planungsrechtliche Umwandlung von gewerblicher zu Wohnnutzung grundsätzlich unkritisch zu sehen, da hiermit kein Verlust von maßgeblichen Entwicklungs- oder Ansiedlungsoptionen für Gewerbebetriebe einhergehen, die positive ökonomische Impulse mit sich bringen könnten. Die Verträglichkeit der nachbarschaftlichen Situation einer neuen direkt an das Gewerbe angrenzenden Wohnnutzung ist im Planungsprozess entsprechend zu untersuchen. Im räumlichen Umfeld – speziell im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Busch“, der südlich des Marderweges ein Reines Wohngebiet festsetzt – sollte die dauerhafte Distanzierung von weiteren gewerblichen Zubauten grundsätzlich zur Stabilisierung der Immissionssituation führen, eine Verschlechterung ist auszuschließen. Dies ist auch mit Blick auf die gegenwärtig geltende Festsetzung einer Stellplatzanlage für 45 PKW auf den zur Rede stehenden Teilflächen zu unterstreichen – hier ist von einer perspektivischen Verbesserung für die umliegenden Wohngebiete auszugehen.

In städtebaulicher Hinsicht ist das Projekt im Planungsverfahren weiter zu konkretisieren. Grundsätzlich trägt ein straßenständiger zusätzlicher Gebäudekörper positiv zur Einfassung des Raumes bei. Mit Blick auf die Bestandssituation ist die passende und räumliche verträgliche Kubatur eines neuen Wohngebäudes über Festsetzungen zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Dachformen etc. zu steuern. Als gesetzter Maßstab einer verträglichen Kubatur ist die Bestandsbebauung südlich des Marderweges heranzuziehen, die eine Ein- bis Zweigeschossigkeit aufweist.

Als Vorgaben für die Entwicklung können bereits jetzt die Wahrung des Naturdenkmals (Eiche, Schutzradius 40m, Geltungsbereich der projektierten Änderung an Schutzradius angepasst) sowie eine Eingrünung des potenziellen Baufeldes zur freien Landschaft aufgeführt werden.

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Frühzeitige Unterrichtung
gem. §§ 3(1) u. 4 (1) BauGB

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

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage des Vorhabenstandorts im Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der angestrebten 1. Änderung



Schrägluftbild | städtebauliche Situation im Plangebiet



IV. Anlagen:

- Antragsschreiben vom 12.01.2023