AZ: 61-26-117 / Herr Müller

Drucksache Nr.: 1018/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus- schuss	06.07.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117
"Gewerbegebiet Gadelander Straße /
Krokamp"**
- Billigung des Entwurfes
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Der Erweiterung des Plangeltungsbereiches wird zugestimmt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp“ für das Gebiet im Stadtteil Wittorf zwischen der Straße Krokamp im Süden und den Flurstücken 233 und 294 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp“ mit der dazugehörigen Begründung soll nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp“ gefasst. Für den Bereich der Grundstücke zwischen der Straße Krokamp und den Flurstücken 233 und 294 wurde durch die Eigentümerin ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp“ gestellt. Der Eigentümer beabsichtigt den Gebäudekomplex Krokamp 25-29 in seinem ursprünglichen Zustand als Wohn- und Bürogebäude zu nutzen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 117. Dieser bildet dort derzeit die Grundlage des geltenden Planrechts. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Planänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen des hier angewandten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB anzupassen und entsprechend der Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche vorzusehen.

Die Planänderung dient der Nutzung des Gebäudekomplexes in seiner ursprünglichen Funktion. Damals wurde der heute westliche Gebäudeteil als Wohngebäude genutzt. In der Folge wurde hier eine Büronutzung untergebracht, die durch einen östlichen Anbau ergänzt wurde. Der heute gültige Bebauungsplan Nr. 117 wurde zum Zeitpunkt der alleinigen Büronutzung aufgestellt. Um wieder eine Wohnnutzung zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da im Gewerbegebiet (GE) keine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Darüber hinaus grenzt westlich ein Wohngebiet an.

Dementsprechend soll ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt werden, welches in seinem westlichen Teilbereich (MI 1) primär Wohnnutzungen und in seine östlichen Teilbereich (MI 2) primär gewerbliche Nutzungen vorsieht. Diese Festsetzungen, sowie die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhenbegrenzungen und Anzahl der Vollgeschosse sollen ebenfalls diese Untergliederung unterstützen.

Der Plangeltungsbereich wurde nördlich des MI 2 geringfügig (um einen ca. 5m breiten Streifen) erweitert, um die derzeit tatsächliche Grundstücksabgrenzung auch auf Bebauungsplanebene abzubilden.

Das Plangebiet wird über die Straße Krokamp erschlossen. Über diese Straße geschieht auch die weitere Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz (z. B. Südumgehung). Auf Höhe des Planänderungsbereiches wird der Krokamp in Richtung Westen zu einer Tempo-30-Zone mit Durchfahrtsverbot für LKW.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung.

Am 18.05.2017 fand eine Bürgeranhörung im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirat Wittorf statt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden in diesem Zusammenhang nicht geäußert.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung (Verkleinerung) mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung