

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	25.04.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Antrag auf Änderung der Bauleitplanung für den Bereich der Gewerbeinsel
Hofstraße, Zeisigstraße, Schlangenstraße, Brückenstraße
- Stadtbezirk Mitte -**

Betroffene Produktgruppe

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag eines Grundstückseigentümers im Plangebiet vom 08.02.2013, die oben genannte Gewerbeinsel im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche auszuweisen und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/14.00 entsprechend als Mischgebiet zu überplanen, wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

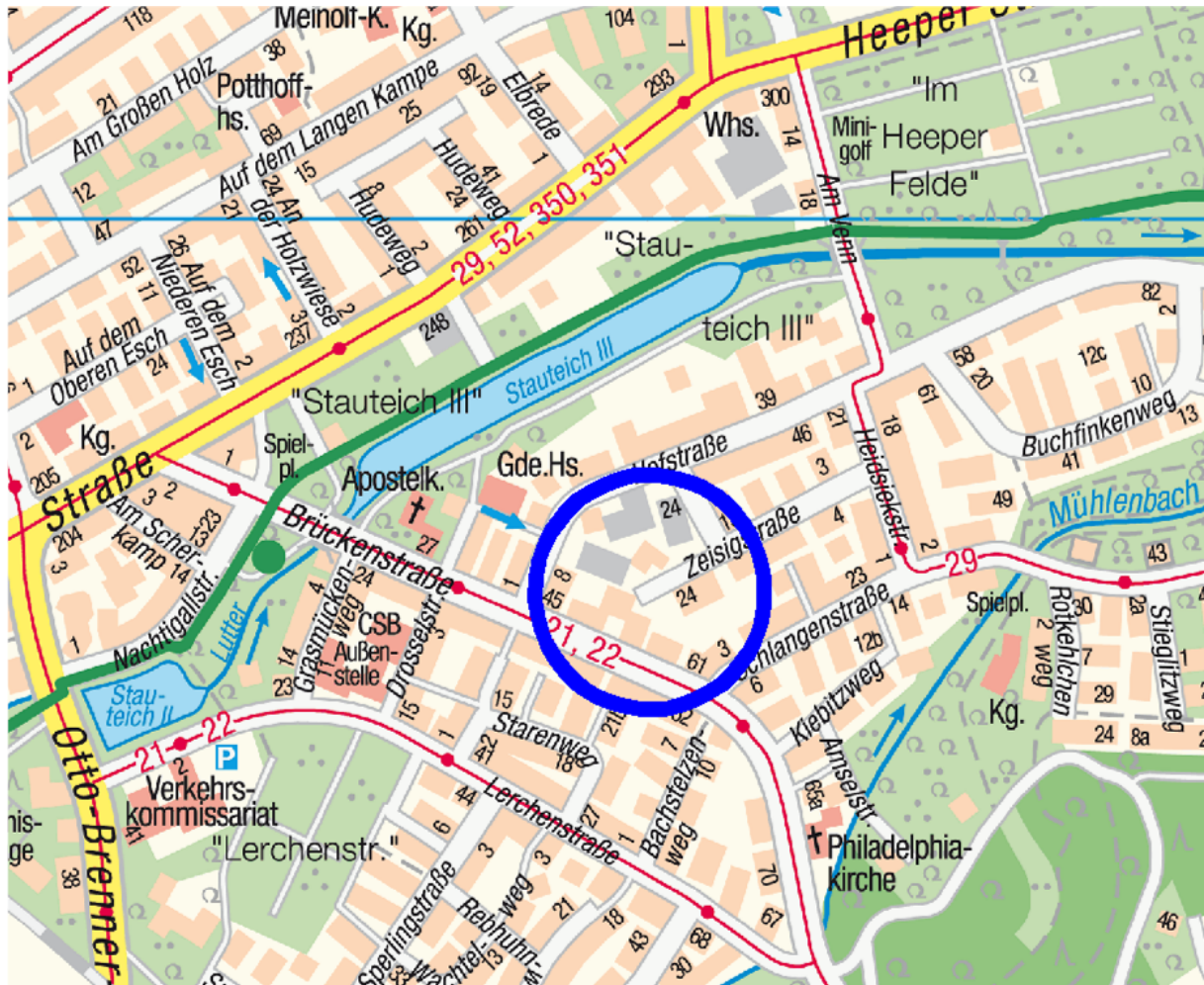
Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Räumliche Lage

Das für die Überplanung vorgesehene Gebiet im Stadtbezirk Mitte wird begrenzt von der Hofstraße im Norden und Osten, der Schlangenstraße im Süden und der Brückenstraße im Südwesten.

Stadtplan-Auszug

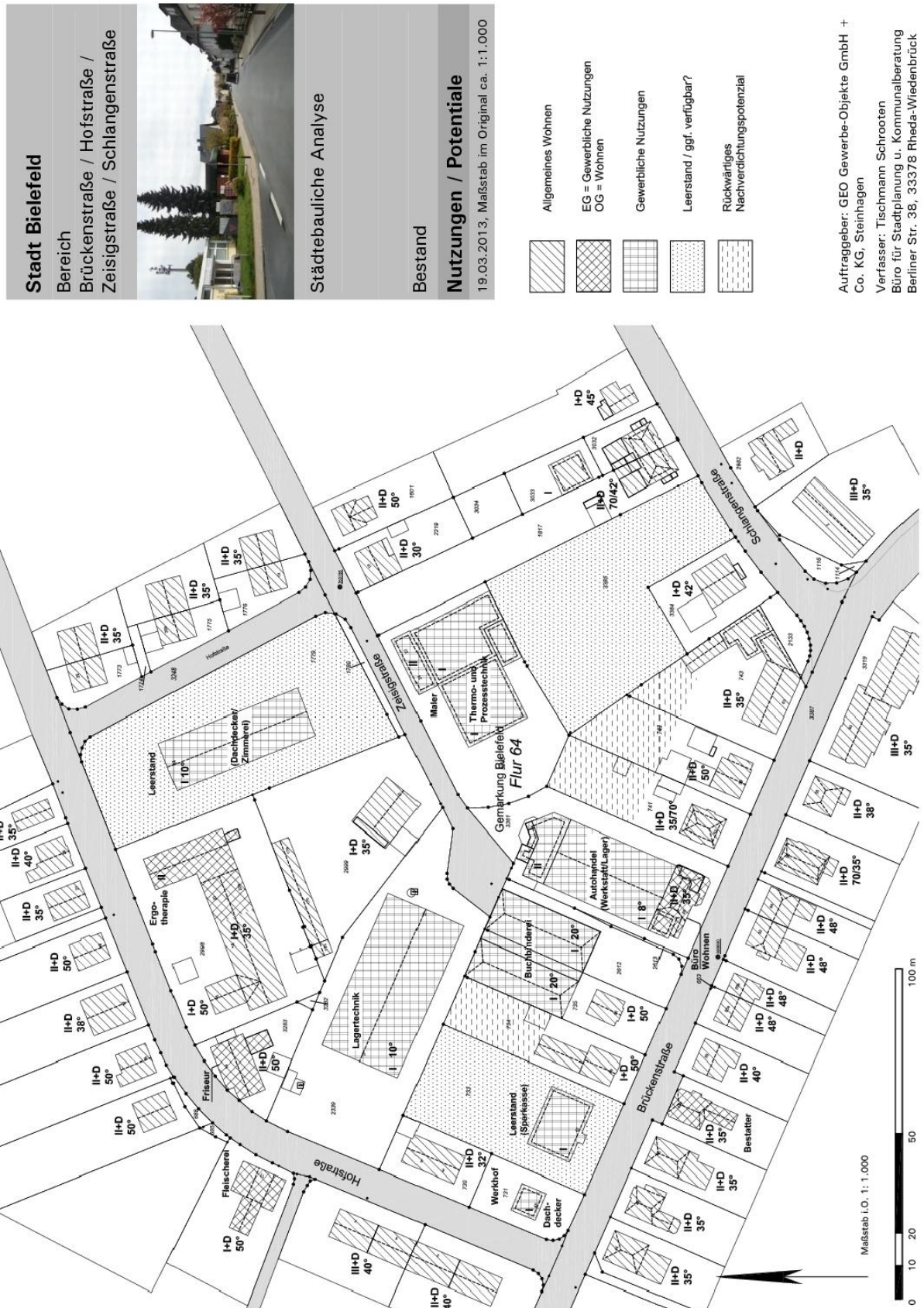


Änderungswunsch für den Bereich der Gewerbeinsel Hofstraße, Zeisigstraße, Schlangenstraße, Brückenstraße

Der Eigentümer des unbebauten Grundstückes zwischen Schlangenstraße 3 und 7 (Flurstück 385) beantragt eine Änderung der Bauleitplanung von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche, um sein Grundstück (auch) zu Wohnzwecken nutzen zu können.

Die Bestandssituation hinsichtlich der ausgeübten Nutzungsarten und das gewünschte Planungsziel sind in den beiden Plänen auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Bestandsituation: aktuell ausgeübte bauliche Nutzungen



Planungsziel zur Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

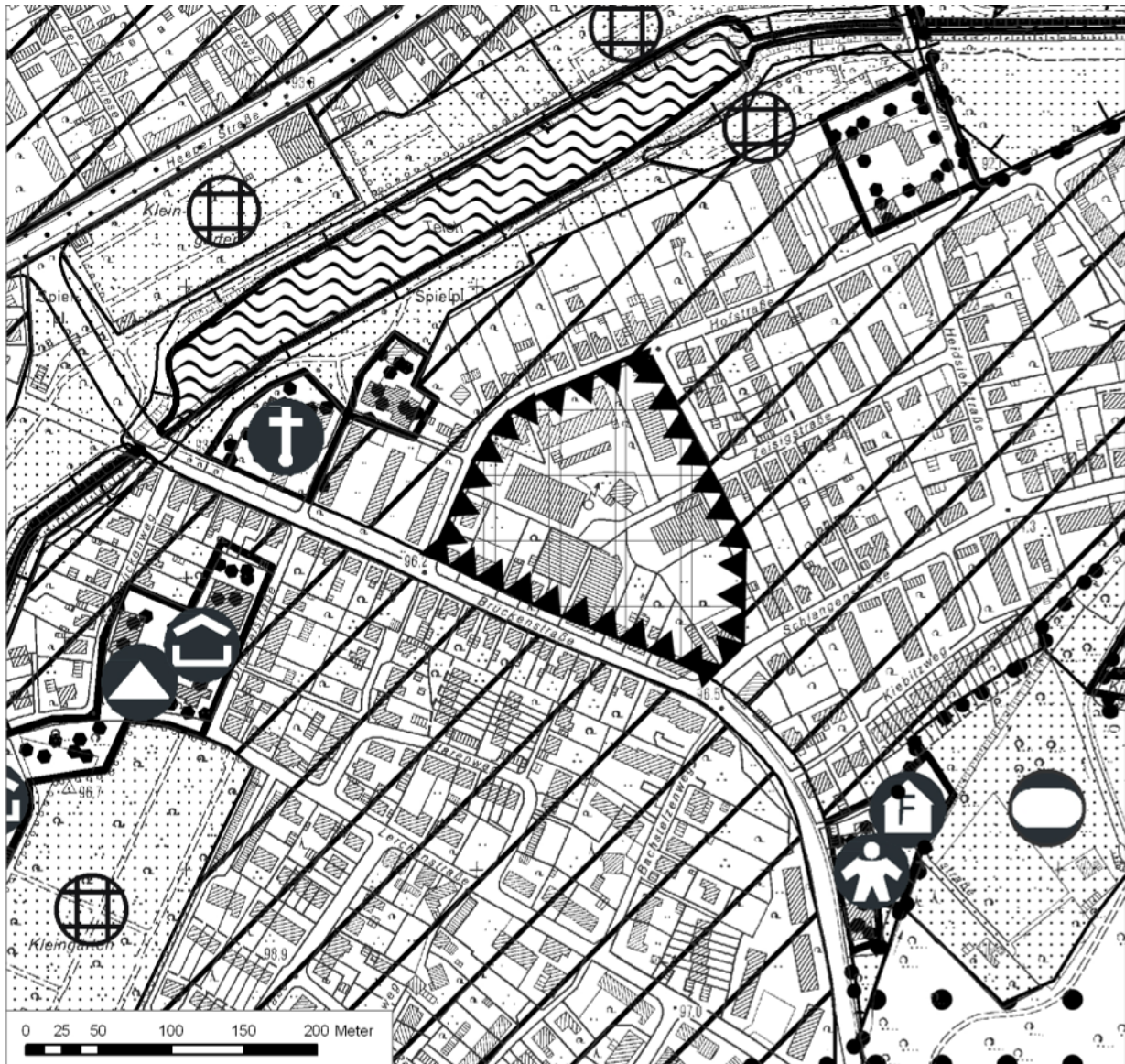


Fachliche Prüfung durch die Verwaltung

a) Derzeitige Rechtssituation

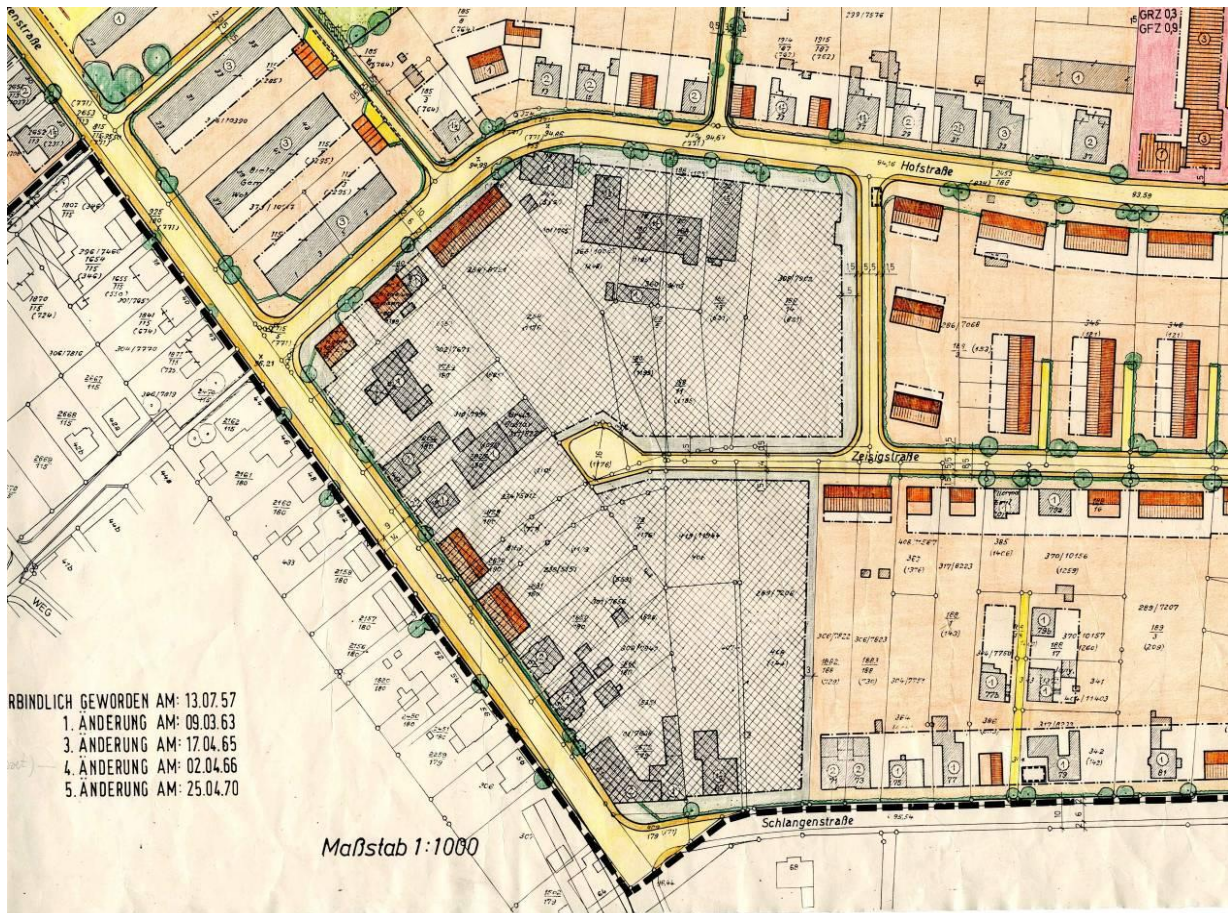
Das Quartier zwischen den Straßen Hofstraße, Schlangenstraße und Brückenstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan - siehe nachstehend - als gewerbliche Baufläche (kariert) dargestellt und ringsum von Wohnbauflächen (Schrägschraffur) umgeben.

Flächennutzungsplan-Auszug



Es liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 (ehem. Durchführungsplan D 69) vom 13.07.1957. Dieser - siehe nachstehend - weist das Flurstück als Teil eines 2,95 ha großen Gewerbegebietes nördlich der Schlangenstraße und südlich der Hofstraße aus. Hier können nur nicht störende Betriebe errichtet werden. Nördlich und östlich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist ein reines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur die Errichtung von Wohnbauten mit den zur unmittelbaren Versorgung bestimmten Läden und Werkstätten gestattet ist.

Bebauungsplan-Auszug



Südlich der Schlangenstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/55.00 ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, während die Baugrundstücke südwestlich der Brückenstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/20.01 als reines Wohngebiet festgesetzt sind.

b) Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan

Aufgrund der gewünschten Umwandlung müsste im Flächennutzungsplan die Darstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „gemischte Baufläche“ geändert werden. Auf die bislang die gewerbliche Baufläche umgrenzende Hinweislinie „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ könnte künftig verzichtet werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan müsste das festgesetzte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert werden.

c) Städtebauliche Beurteilung

Im Plangebiet sind noch mehrere bestandsgeschützte Wohngebäude aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden. Daneben haben sich einige nicht störende gewerbliche Betriebe angesiedelt. Heute ist im Plangebiet ein durchmisches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen vorzufinden.

Die beantragte Umwandlung soll die Zulassung von selbständigen Wohnnutzungen im Plangebiet ermöglichen. Im derzeitigen Gewerbegebiet sind allenfalls betriebsgebundene Wohnungen möglich. Die mit der bestehenden Baugebietsausweisung angestrebte Nutzung durch gewerbliche Betriebe hat sich nur zum Teil eingestellt. Einige Grundstücke sind baulich unter genutzt oder liegen – wie das des Antragstellers – brach.

Es hat in den letzten Jahren bereits mehrfach Nachfragen in Richtung Wohnungsbau gegeben. So wurde für das Grundstück Hofstraße 24 (Flurstück 1779) schon 2001 wegen einer möglichen Umwandlung in Mischgebiet angefragt. Ein Herauslösen eines einzelnen Grundstückes aus der Gewerbeinsel wurde damals von der Bauverwaltung nicht für sinnvoll erachtet und das Entstehen neuer Wohnbebauung neben einem verbleibenden Gewerbegebietsteil konnte aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden.

Die ungünstige Insellage des kleinen Gewerbegebietes, die umgebende dominierende Wohnbebauung und die geringen Grundstücksgrößen erschwerten zunehmend eine angemessene gewerbliche Bodennutzung. 5 Jahre später wurde, da das vorgenannte Grundstück nur noch zu Lagerzwecken vermietbar war, nochmals die Möglichkeit der Zulassung von Wohnbauvorhaben erfragt. Diesmal antwortete die Bauverwaltung, dass bei einer gewünschten Umwandlung das gesamte Gewerbegebiet einzubeziehen sei und es darüber hinaus gelte, die Belange der weiteren dort ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Für eine zeitnahe Realisierbarkeit sei ein Planungsbüro für städtebauliche Leistungen zu beauftragen und die Übernahme der entsprechenden Planungskosten von privater Seite erforderlich. Dabei blieb es.

Auch für das Grundstück des aktuellen Antragstellers hat es in jüngster Zeit diverse Versuche einer baulichen Grundstücksnutzung gegeben. Erst der jetzige Eigentümer ist bereit, ein externes Planungsbüro zu beauftragen und die Kosten für die Überplanung des gesamten Gewerbegebietes zu übernehmen.

Das Ziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes, um hier auch Wohnnutzungen ermöglichen zu können. Im bisherigen Gewerbegebiet gibt es die Einschränkung für Neuansiedlungen, dass es nur nicht störende Betriebe sein dürfen. Damit wird sowohl auf die angrenzenden Wohngebiete als auch auf die plangebietsinternen bestandsgeschützten Wohngebäude Rücksicht genommen. Es haben sich hier in den letzten Jahrzehnten tatsächlich auch nur nicht störende Betriebe niedergelassen. Für diese wäre eine Umwandlung in Mischgebiet städtebaulich auch vertretbar. Denn auch in einem Mischgebiet sind „nicht störende“ Betriebe zulässig. Die Belange des Immissionsschutzes wären von gleichem Gewicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden. Der Unterschied zum bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet besteht darin, dass in einem Mischgebiet ausdrücklich ein Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe gewünscht ist, sodass die vorhandenen Wohnhäuser über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden und auch selbstständiges Wohnen neu dazu kommen kann, ohne dass Betriebsnutzungen eingeschränkt oder neue Betriebsansiedlungen verhindert werden. Das neu auszuweisende zulässige Maß der baulichen Nutzung kann sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,2) orientieren. Damit kann es zu flexibleren Grundstücksnutzungen und zu Bodenpreissteigerungen kommen. Eigentümer von relevanten Gewerbeimmobilien wurden bereits über das Änderungsbegehren informiert.

Für eine langfristig nachhaltige Bodennutzung ist die Umwandlung in ein Mischgebiet an dieser Stelle städtebaulich durchaus zweckmäßig und kann daher seitens der

Bauverwaltung befürwortet werden. Da angesichts des anzustrebenden ausgewogenen Mischungsverhältnisses von Wohnen und Gewerbe in der Summe mit einer eher geringeren Immissionsträchtigkeit des künftigen Mischgebietes zu rechnen wäre, ergeben sich durch die Umwandlung für die umgebenden Wohngebiete tendenziell günstigere Wohnumfeldbedingungen.

d) Weiteres Vorgehen

Sofern und sobald dem Antrag auf Änderung der Bauleitplanung zugestimmt worden ist, kann zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das auf Seite 4 umgrenzte Gebiet mit dem Ziel der Ausweisung eines Mischgebietes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Aufgrund der begrenzten Gebietsgröße und Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den