

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/087

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.05.2022

Aufstellung des Bebauungsplans 118 - Fabrikweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Für das Grundstück Fabrikweg 17/17A und 18 liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 vor. Dieser wurde im Jahr 2003 aufgestellt, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich bebaut, allerdings sind die vorhandenen Wohnungen nicht an betriebszugehörige Personen vermietet. Die Nutzung des Wohnhauses wird insoweit planungsrechtlich nicht vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstücks hat daher die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Diesem Antrag soll mit Aufstellung des Bebauungsplans 118, der das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 vollständig überplant, entsprochen werden.

Im Bebauungsplan 118 wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wobei Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe ebenso ausgeschlossen werden wie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ferner werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität) ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird – hergeleitet aus dem Gebäudebestand – eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie zur Gestaltung der Außenwände aufgenommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird die Nutzung der vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abgesichert und rechtmäßige Zustände können (wieder-) hergestellt werden.

Da der Bebauungsplan 118 ein bereits bestehendes Wohn- und Betriebsgrundstück überplant, sind die Umweltauswirkungen dieser Planung als gering zu bewerten. Für die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt sind keine bedeutsamen oder nur unerheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und hierdurch mögliche Lebensraumverluste sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden als erheblich zu bewerten.

Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltwirkungen wird im Plangebiet eine 4 m breite private Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt, die die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Landschaftsbild minimiert. Dennoch verbleiben unvermeidliche Eingriffe in die o. g. Schutzgüter, sodass eine externe Kompensation erforderlich bleibt. Diese erfolgt auf dem direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 81/9, welche im Eigentum der Antragsteller steht.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch intensivere Ausnutzung des Plangebietes unter anderem durch eine höhere Versiegelung und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen sind klimatische Auswirkungen zu erwarten, die im Umweltbericht näher beschrieben werden. Die Planung enthält verschiedene Maßnahmen, um die Auswirkungen

verringern, verhindern, vermeiden oder ausgleichen zu können.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung mit Umweltbericht