Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 10.10.2013

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.10.2013

TOP: 3 öffentlich

Betr.: 3. Änderung des Bebauungsplanes "Friethöfer Kamp"
hier: Vorstellung einer Planänderung zur Innenverdichtung

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,- Euro

Finanzierung durch Mittel bei Produktkonto 09010.54310000
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten.

Sachverhalt:

Das Gewerbegebiet „Friethöfer Kamp“ hat sich in vielen Jahrzehnten entwickelt und hat durch Firmenaufgaben, Neugründungen und Firmenteilungen eine dauernde Weiterentwicklung durchlaufen. Der Bebauungsplan „Friethöfer Kamp“ wurde im Jahre 1992 aufgestellt und enthält verschiedene Regelungen zur Ausnutzung der Grundstücke. Neben einer festgesetzten Grundflächenzahl zwischen 0,7 und 0,8 sind zusätzliche Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes getroffen worden. Der Bebauungsplan ist ein sog. zweigeteilter Bebauungsplan, der zusätzlich noch eine Fläche im Bereich der Berkel als Ausgleichsfläche festgesetzt hat. Damals gab es noch nicht die Möglichkeit zum externen Ausgleich, z. B. über ein Ökokonto.

Zwar wurde im Rahmen der Baugenehmigungen der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen z. B. im Lageplan gefordert. Im Rahmen der Betriebstätigkeit hat sich jedoch bei Vielen nachträglich weiterer Bedarf für Rangier- und Parkflächen etc. ergeben. Viele solcher Baumaßnahmen sind genehmigungsfrei, so dass auch keine weitere Kontrolle vorgesehen ist. Bei manchen Grundstücksteilungen wurden zudem Freiflächen vom Betriebsteil getrennt, so dass heute im gesamten Plangebiet etliche Betriebe zu fast 100 % versiegelte Betriebsflächen aufweisen. Gewerbetreibende haben auch wenig Verständnis dafür, dass sie ihre Betriebsflächen nicht für die notwendigen Bewegungsflächen etc. nutzen können. Einzig die Pflanzgebote um das

Plangebiet sind umgesetzt worden und haben auch einen klar erkennbaren Nutzen. Sie sind gerade zum Wohngebiet und zur freien Landschaft auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Die externe Ausgleichsfläche hat sich im Gegensatz zu den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sehr gut entwickelt. Tatsächlich ist sie heute auch wesentlich größer (+2400 qm) als damals geplant.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Firmenerweiterung und einer notwendigen Firmenteilung ergeben sich nunmehr genehmigungsrechtliche Probleme, da die betroffenen Firmen zu wenige verbleibende Freiflächen nachweisen können. Maßgebliche Flurstücke sind zu fast 100 % versiegelt. Im Gewerbegebiet gibt es keine Freiflächen oder Erweiterungsflächen, die dieses Problem lösen können. Es ist abzusehen, dass dieses Problem noch weitere Betriebe betreffen könnte. Grundsätzlich ist die Entwicklung bestehender Firmen in dem Gebiet sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll. Eine effektive Ausnutzung bestehender Infrastruktur und gewerblicher Bauflächen ist sinnvoller, als die Neuversiegelung bisher unbebauter Bereiche. Außerdem ist eine planungsrechtliche Lösung auch Wirtschaftsförderung.

Im Zusammenhang mit der neuen BauGB-Novelle wurde die Möglichkeit eröffnet, aus städtebaulichen Gründen eine größere Verdichtung zuzulassen, um den Erfordernissen der Innenentwicklung besser Rechnung zu tragen. So ist es nunmehr nach § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, im Gewerbegebiet die zulässige Grundflächenzahl höher als 0,8 festzusetzen, sofern die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn-) und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das Plangebiet ist nicht sehr groß. Durch die kleinteilige Gliederung und die innere Erschließung sind im Kern alle Grundstücke Eckgrundstücke oder Straßenrandbebauung, die Grundstücke an den Außenkanten liegen zur freien Landschaft oder zu Wohngebieten, getrennt durch die Land- und Kreisstraßen. Durch eine intensivere Nutzung ist nicht zu befürchten, dass es Grundstücke geben wird, auf denen eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht mehr gewährleistet ist.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu ändern und in großen Teilen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen. Die Änderung soll sich jedoch nicht auf die örtlich festgesetzten Pflanzflächen an den Außengrenzen des Plangebietes beziehen.

Es ist angestrebt, die Planänderung im Verfahren nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. Dort ist Nachverdichtung als Planungsziel ausdrücklich genannt. Die Bebauungsplanänderung dient mehreren Gewerbebetrieben. Um eine faire Kostenübernahme zu organisieren, wäre ein unangemessener Verwaltungsaufwand erforderlich. Daher wird vorgeschlagen, darauf zu verzichten.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Im Ratsinfosystem ist ein farbiges Luftbild vom Gewerbegebiet hinterlegt