

Beschlussvorlage	öffentlich	Nr. VL-103/2023
Fachbereich IV	Aktenzeichen 61.615-04/36 7.Ä. Wa	Datum 06.11.2023
Produkt 090101001	Verfasser/in Thorsten Walper	
Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Auf dem Bruche"		
Beratungsfolge:		
Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	27.11.2023	
Rat	14.12.2023	

Anlagen:

Nr. 36.7_2023-11-08_Verfahren + Geltungsbereich.docx
 BPlan Nr. 36.0
 BPlan Nr. 36.1
 BPlan Nr. 36.2
 BPlan Nr. 36.3
 BPlan Nr. 36.4
 BPlan Nr. 36.5
 BPlan Nr. 36.6

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Widukindstadt Enger beschließt die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Auf dem Bruche“ im Normalverfahren gemäß § 2 Bau-gesetzbuch (BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem als Anlage beigefügten La-geplan durch eine schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet und umfasst im Einzelnen die Flurstücke 9, 143, 145, 192, 193, 198, 199, 201, 202, 207/144, 286, 318, 321-326, 336 (tlw.), 358, 364, 365 (tlw.) 397, 389, 401-403, 404 (tlw.), 406 (tlw.), 408, 413, 414, 427-434, 451 (tlw.), 453, 454, 457 (tlw.), 458 (tlw.), 467, 468 der Gemarkung Enger, Flur 5 sowie die Flurstücke 20, 25, 224, 253 (tlw.), 255, 256, 269 (tlw.), 270 (tlw.), 535, 572-574, 579, 580, 589, 590, 593-596, 608, 613, 618-620, 809, 818 (tlw.) der Gemarkung Enger, Flur 8.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Auf dem Bruche“ ist in seiner Ursprungsfassung seit 1980 rechtsverbindlich. Seither hat es für einzelne räumliche Teilbereich Ände-rungsverfahren gegeben. Zudem gab es in der jüngeren Vergangenheit Bestre-

bungen, nicht unmittelbar gewerbegebietstypische Nutzungen im Plangebiet zu etablieren.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen insbesondere die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, um den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes zu verbessern.

Besonders hervorzuheben ist, dass im Gewerbegebiet derart Grünflächen als Saum zum Rand des Gewerbegebietes festgesetzt wurden, dass diese als eigenständige Grünflächen zu begreifen sind und nicht den einzelnen Gewerbegrundstücksflächen zuzuordnen sind. Das heißt im Klartext: Bei der optimalen, größtmöglich anzustrebenden Ausnutzung der Gewerbegrundstücke werden die Grünflächen nicht in die Grundflächenzahl (GRZ) einbezogen. Die GRZ bestimmt, wie stark eine Fläche überbaut werden darf. Wird eine bauliche Anlage geplant, darf diese aktuell nur auf 80 % der Grundstücksfläche liegen, exklusive der festgesetzten Grünflächen. Würden die festgesetzten Grünflächen mit in die Ausnutzung der GRZ einfließen dürfen, können bauliche Anlagen teilweise deutlich größer ausfallen. Damit wäre eine höhere Flächeneffizienz zu erzielen. Die Festsetzung der Grünflächen kann so umgestellt werden, dass dieser Effekt greifen kann.

Gegenüber früher ist die Art und Weise, wie in Gewerbegebieten heute die Lage der Lärm verursachenden Betriebe gesteuert wird, eine (nicht grundsätzlich) andere. Der Bebauungsplan weist aber die früher üblichen Abstandsklassen aus und setzt je nach Lage zu den Lärm empfindlichen Wohngebieten im Umfeld des Bebauungsplanes unterschiedlich stark eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Es kann, ohne ein Schallgutachten durchgeführt zu haben, zumindest erwartet werden, dass bei einer heutigen Neubewertung der Lärmsituation weniger Einschränkungen für die Gewerbebetriebe bezüglich der Lärm verursachenden Betriebsabläufe gemacht werden müssen. Wohl mindestens auf der südlicheren, von den lärmempfindlichen Nutzungen abgewandten Seite dürfte die Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf weniger störende Betriebe/Betriebsabläufe etwas gelockert werden können.

Anpassungsbedarf besteht für den Bebauungsplan auch hinsichtlich der Festlegung für das Maß der baulichen Nutzung, weil die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen bei Gewerbebauten üblicherweise gar nicht greift. Sinnvoll könnte hier die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe und der Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ) sein.

Zeitgemäße Festsetzungen aus der Thematik „Klimaschutz, Umweltschutz“ (z.B. Dachbegrünung und Solardachfestsetzung) sind anzuwenden.

Kosten und Mittelbereitstellung:

Die Kosten des Verfahrens trägt die Widukindstadt Enger. Entsprechende Mittel sind im Haushalt im Produkt 090101001 „Räumliche Planung und Entwicklung“ berücksichtigt.

Thomas Meyer
Bürgermeister