



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**

Verfasser/in Eberhardt, Anne

Vorlage Nr. 037/2022

Datum 04.03.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	31.03.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	12.04.2022	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Nördlich Teichstraße" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Teichstraße“ (Anlage 1)

Beschlussvorschlag:

1. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet ist gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Teichstraße“ aufzustellen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Anlass

informelle Anfrage zur Nutzungsänderung an der Teichstraße im Bereich des geplanten Geltungsbereiches „Nördlich Teichstraße“.

2. Zielsetzung der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich Teichstraße“ sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung des Gewerbestandortes
- Schutz des Gewerbestandortes vor potentiellen Nutzungskonflikten
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

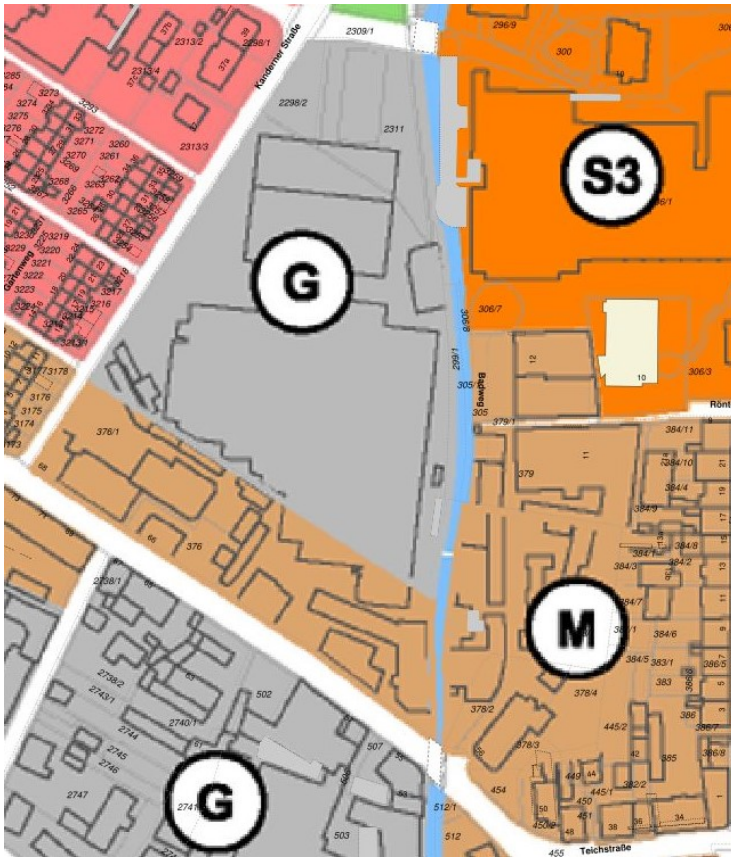
Steigende Bodenpreise sowie die Interessen von Eigentümern / Investoren in diesem Gebiet führen zu einer erhöhten Nachfrage von Umnutzung bestehender Gewerbeflächen in Wohnnutzungen. Die Entwicklung hinsichtlich der Umnutzungen von Gewerbe zu Wohnnutzungen birgt die Gefahr, von Verträglichkeitskonflikten mit bestehenden Betrieben sowie zum Verlust zentrumsnaher Gewerbeflächen.

Es soll geprüft werden, ob der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden kann.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Areal zwischen Teichstraße und Kanderner Straße.

Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan legt für den Bereich entlang der Teichstraße eine gemischte Baufläche fest. Für das rückwärtige Gebiet sieht der FNP eine gewerbliche Baufläche vor.



4. Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Das angefragte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Straßen- und Baufuchtenplanes „Im Wölblin“ vom 30.05.1958, im Geltungsbereich des Straßen- und Baufuchtenplanes „Wölblin zwischen Teichstraße und Ötlinger Straße“ vom 29.05.1934.

Innerhalb der Geltungsbereiche der Straßen und Baufuchtenpläne bildet § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens. Da entlang der Teichstraße auch einzelne Wohnnutzung und eine kleinere Handelsnutzung für nahversorgungsrelevante Sortimente vorhanden sind, besteht Regelungsbedarf im Hinblick auf möglicherweise zulässige Wohn- und Einzelhandelsnutzungen. Ebenso besteht Regelungsbedarf in Hinblick auf Vergnügungsstätten.

Alexander Nöltner
 Fachbereichsleiter