

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2023/160

Fachbereich/Amt: II - Planungs- und Umweltamt

Datum: 06.11.2023

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Ahlers / 604-610

| Beratungsfolge                            | Termin     | Behandlung       |
|---|------------|------------------|
| Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt | 28.11.2023 | öffentlich       |
| Verwaltungsausschuss                      | 12.12.2023 | nicht öffentlich |

### **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 93 - Specken/Am Busch: hier: Vorstellung des Vorentwurfes sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 – Specken/Am Busch wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 – Specken/Am Busch nebst örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
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 Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sachverhalt:**

Im Verwaltungsausschuss am 08.11.2022 TOP 3.5 wurde grundsätzlich einem Antrag auf Änderung (2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 93 der Friedrichs Immobilien GmbH im Auftrag der Eigentümer des Grundstücks hinsichtlich einer Wohnbebauung zustimmend beraten.

Zurzeit liegt das Grundstück (8.236 m<sup>2</sup>) in einem eingeschränkten Gewerbegebiet und wird durch die Fa. TB Motor Block (PKW- Verkauf und Reparaturen) sowie weiteren gewerblichen Vermietungen genutzt. Direkt angrenzend ist eine Nutzung für sportliche Zwecke, der Kampfkunstschule „Tora e.V.“, deren Zuwegung über das Grundstück der Eigentümer Block erfolgt. Östlich und nördlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden.

Die Firma TB Motor – Block möchte sich verkleinern und lediglich noch PKW-Verkauf, Beratung, Service sowie kleinere Reparaturen anbieten. Die im jetzigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ist daher städtebaulich nicht mehr erforderlich und wird im vorliegenden Entwurf als Mischgebiet festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Verkleinerung des Betriebes und dem Erhalt der Kampfkunstschule im hinteren Bereich zur angrenzenden Wohnbebauung werden weitere Wohnbauflächen festgesetzt und entwickelt.

Städtebaulich ist diese Entwicklung sinnvoll und wird von der Verwaltung befürwortet. Der derzeit vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Die neue Erschließungsstraße in das zu schaffende Baugebiet wird privat hergestellt. Der Gemeinde werden zur Selbstvermarktung 3 Grundstücke zum Ankauf zur Verfügung gestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Antragsteller möchten dieses Gebiet selber entwickeln, daher wird im Rahmen der vertraglichen Verhandlungen, die Kostenübernahme der erforderlichen Bauleitplanung einschließlich notwendiger Gutachten (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) vereinbart.

**Anlagen:**

1. Entwurf des BP 93
2. Änderung