

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

Vorlage-Nr.: 2022/134

freigegeben am **25.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 15.08.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Wahnbek - Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Planungsidee zur Schaffung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen an der Oldenburger Straße in Wahnbek wird grundsätzlich zugestimmt. Die Nutzung der Flächen ist im Bebauungsplan sowie weiter konkretisierend in einem städtebaulichen Vertrag näher zu definieren.

Sach- und Rechtslage:

Frau Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K. hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die südlich an ihr Gewerbegrundstück der Nord-Automobile e. K. angrenzenden Flächen an der Oldenburger Straße 38 zur Schaffung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen gestellt. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

Das Plangebiet ist etwa 21.000 m² groß und umfasst ein vorhandenes Wohngrundstück sowie umliegende Grünflächen. Es grenzt im Norden an vorhandene Gewerbegebiete (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 68), im Süden an ein vorhandenes Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 34) und im Osten an Grünflächen und Wohngebiete (Bebauungspläne Nr. 88 und 103) an. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Antragstellerin plant unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungspläne in dem geplanten Bebauungsplan eine hieran angepasste Ausweisung von Gewerbe- sowie Mischgebietsflächen. Grundgedanke ist eine Aufteilung in gemischt genutzte Flächen zum angrenzenden Misch- und Wohngebiet sowie in gewerblich genutzte Flächen zu den angrenzenden Gewerbegebieten.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit an die Oldenburger Straße anzuschließen. Die Bebauung der Grundstücke soll entsprechend der angrenzenden Nachbarschaft mit Gewerbebauten sowie Wohn-, Büro- oder Geschäftsgebäuden mit den erforderlichen Stellplätzen und Frei- sowie Grünflächen bebaut werden.

Die Wohngebäude sollen laut Antragstellerin als Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. In den Bürogebäuden sollen allgemeine Büro- und Verwaltungstätigkeiten untergebracht werden. Als Beispiele werden Steuerberater, Finanzdienstleister und Architekturbüros genannt. In einem weiteren Gebäude soll ein Beherbergungsbetrieb mit gastronomischem Angebot untergebracht werden.

Die von der Antragstellerin vorgesehenen Nutzungen stellen sich voraussichtlich nachbarschaftsverträglich dar und entsprechen inhaltlich überwiegend den Vorstellungen, wie sie beispielsweise auch in gemeindeeigenen Gewerbegebieten vorgesehen sind. Um sicherstellen zu können, dass letztendlich nur die im Bauleitplanverfahren entscheidungsrelevanten Nutzungsvorschläge – und nicht doch möglicherweise unerwünschte Nutzungen – realisiert werden, sollen in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen werden.

Insgesamt stellt sich diese Fläche als Abrundung zu den bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen sowie Misch- und Wohngebietsflächen dar, sodass der Planungsidee grundsätzlich zugestimmt werden kann.

Die Antragstellerin hat bereits – auf eigenes Risiko – ein Büro für Städtebauplanung mit der Vorbereitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt, sodass mit der offiziellen Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zeitnah begonnen werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine. Die Kosten eines späteren Bauleitplanverfahrens würden durch die Antragstellerin im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen von bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen würde eine höhere Versiegelung und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen, die mit klimatischen Auswirkungen verbunden sind, erfolgen. Die konkreten Auswirkungen können erst bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens genau dargestellt werden.

Anlagen:

1. Antrag mit Planvorschlag
2. Luftbild des Plangebietes
3. Übersicht umliegende Bebauungspläne