

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2016	15 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 6 / Bedburg, 2. Änderung
hier: Beratung und Beschließung über den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1
BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Bebauungsplanänderung zu und fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 / Bedburg, 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Oder

b) Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt aus städtebaulichen Gründen - Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Beibehaltung des Gebietscharakters - den Antrag auf die 2. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 6 / Bedburg ab und fasst keinen Aufstellungsbeschluss.

Begründung:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag vom 07.06.2016 auf Bebauungsplanänderung für das „Nachtigallengelände“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 / Bedburg vor, in dem eine Änderung der Baugebietsart von „Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ angeregt wird (vgl. Anlage ‚Antragsschreiben‘). Konkret wird die Änderung für ein Grundstück im Fasanenweg beantragt, jedoch müsste eine Änderung der Baugebietsart im vorliegenden Fall aus baurechtlichen Erfordernissen auf ein größeres Gebiet bezogen werden (vgl. Anlage ‚Plangeltungsbereich‘). In dieser Angelegenheit wurde bereits in der Sitzung am 05.05.2015 diskutiert und im Ergebnis kein Aufstellungsbeschluss gefasst (vgl. WP9-2/2015).

Das Gebiet soll aus Sicht der Verwaltung weiterhin dem Gewerbe vorbehalten und lediglich durch Betriebswohnungen ergänzt werden. Zahlreiche Gewerbetreibende haben in der Vergangenheit im Vertrauen auf ein langfristiges Fortbestehen des Gewerbegebietes ihre Betriebe dort aufgebaut und weiterentwickelt. Solange Betriebe bestehen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nur in Gewerbegebieten zulässig sind, soll diese Planungssicherheit auch in Zukunft gewährleistet sein. Zugleich ist von hoher Bedeutung, dass die wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet fortbestehen, den Gewerbetreibenden ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht wird und mögliche Nachfolger sich im Gebiet etablieren können, ohne dass konkurrierende Nutzungen eine Genehmigungsfähigkeit in Frage stellen bzw. zu städtebaulichen Konflikten führen könnten. Dies würde durch eine Änderung der Baugebietsart geschehen, da im Falle eines Mischgebietes sowohl das Wohnen als auch das Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander stehen und zu vermehrter gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Dies würde insbesondere „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ nach § 8 BauNVO einschränken, da diese häufig die zulässigen Lärmwerte in einem Gewerbegebiet ausnutzen, jedoch in einem Mischgebiet als zu hoch und somit störend angesehen werden müssten. Denn Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Damit wäre jeglicher Entwicklungsspielraum im genehmigten Bestand stark eingeschränkt und neue Betriebsansiedlungen würden aufgrund verstärkter Restriktionen deutlich erschwert. Somit wäre der Weg zu einem faktischen Mischgebiet mit Tendenzen zu einem Wohngebiet geebnet, das aus Sicht der Verwaltung aus besagten Gründen der Flächenverfügbarkeit für Gewerbe nicht aktiv gefördert werden sollte.

Zusammenfassend betrachtet, wird daher seitens der Verwaltung Beschlussvorschlag „b“ empfohlen und von einem Aufstellungsbeschluss abgeraten.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:

Die gewerbliche Weiterentwicklung und Standortsicherung im Stadtgebiet sichert und schafft zahlreiche Arbeitsplätze in Bedburg sowohl für jetzige als auch zukünftige Generationen. Somit trägt die Gewerbeflächenentwicklung zu einem lebenswerten Umfeld bei und hat maßgeblich positiven Einfluss auf eine stabile Arbeitsmarktsituation in Bedburg.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers:**

Bedburg, 11.10.2016

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sibille Brabender-Lipej
Allgemeine Vertreterin des
Bürgermeister