Betreff:**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Holtesch I" im Bereich Steinfelder Straße**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	15.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.09.2020	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ im Bereich nördlich der Steinfelder Straße zu ändern (Aufstellungsbeschluss für eine 4. Änderung). Dabei soll die Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ geändert werden. Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Bevor ein entsprechender Vorentwurf erstellt wird, sind die konkreten Festsetzungen zur zulässigen Höhe und Größe der Gebäude bzw. zur Zahl der Wohneinheiten im Arbeitskreis Nachverdichtung zu beraten.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ – 1. Änderung – aus dem Jahre 1990 setzt die Grundstücke an der Nordseite der Steinfelder Straße als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Diese Festsetzung rührt daher, dass hier zur Zeit der Bebauungsaufstellung mehrere Handwerksbetriebe mit Betriebsleiterwohnhäusern ansässig waren; außerdem befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Steinfelder Straße ebenfalls ein Gewerbegebiet (Firmen Kellner, Heller, Heitmann ...)

Im Bereich nördlich der Steinfelder Straße wurde ein Teil der Handwerksbetriebe inzwischen aufgegeben; die Wohnnutzung dominiert.

Einer der Grundstückseigentümer in diesem Bereich hat nunmehr den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 51 zu ändern: Statt eines Gewerbegebietes solle hier ein Mischgebiet ausgewiesen werden, damit hier Wohnhäuser und Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Auf dem Grundstück des Antragstellers ist konkret die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (1. und 2. Reihe) mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der gewünschten Nachverdichtung und Innenentwicklung des Stadtgebietes durchaus sinnvoll. Problematisch ist an dieser Stelle allerdings, dass sich bei einer Ausweisung als Mischgebiet möglicherweise Probleme für die benachbarten und gegenüberliegenden Gewerbebetriebe ergeben. Da für die entstehende Wohnnutzung höhere Schutzansprüche hinsichtlich Lärm, Geruch usw. bestehen, könnte dies im Umkehrschluss zu höheren Auflagen bzw. eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten für diese Gewerbebetriebe führen.

Der Antragsteller hat zu dieser Frage inzwischen die schalltechnische Untersuchung eines Fachbüros vorgelegt, wonach eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf seinem Grundstück mit den Interessen der gegenüberliegenden Betriebe vereinbar wäre. Die Nachbargrundstücke wurden allerdings nicht untersucht.

Neben der grundsätzlichen Änderung von Gewerbe- in Mischgebiet ist von den Ratsgremien festzulegen, wie hoch etwaige Mehrfamilienhäuser an der Steinfelder Straße in erster und zweiter Reihe sein dürfen und wie viele Wohneinheiten zulässig sein sollen. Hiermit sollte sich zunächst der Arbeitskreis Nachverdichtung befassen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2018 bereits ein Änderungsbeschluss für

den Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ gefasst wurde; und zwar für den Bereich östlich der Holdorfer Straße. Hier soll laut Beschluss das bestehende „Kleinsiedlungsgebiet“ in „Mischgebiet“ geändert werden – ebenfalls mit dem Ziel der Nachverdichtung durch Wohnhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Finanzielle Auswirkung

Keine – Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie der notwendigen Gutachten wird dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

Anlagen