



SV/FD3/021/2017

Sitzungsvorlage

öffentlich

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A "Landriede II"
- Entwurfsbeschluss und erneute öffentliche Auslegung**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	05.04.2017 Schwarze, Stephan
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
03.05.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
22.05.2017	Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss stimmt dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A „Landriede II“ zu und beschließt, den Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemacht werden können.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat am 13.06.2016 beschlossen, das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A „Landriede II“ einzuleiten. Ziel war es, die jetzigen Festsetzungen von Mischgebieten durch Allgemeine Wohngebiete zu ersetzen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind sowohl von einem an das Plangebiet angrenzenden Betrieb als auch von Trägern öffentlicher Belange Bedenken erhoben worden. Es wird durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten befürchtet, dass die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes hinsichtlich der mit möglichen Erweiterungen verbundenen Lärmbelastigungen eingeschränkt wird. Zudem wurde vom Landkreis Diepholz Zweifel an der Zulässigkeit der Festsetzung eines vorbelasteten Allgemeinen Wohngebietes geäußert.

Um die vorgetragenen Bedenken zu möglichen Einschränkungen des Bestandsbetriebes rechtssicher abwägen zu können, wurde die Problematik einem Schallgutachter vorgelegt. Dieser hat verdeutlicht, dass eine rechtssichere Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nur denkbar sei, wenn eine Schallkontingentierung für das angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet erfolge. Dies hätte zwangsläufig Einschränkungen für den Bestandsbetrieb zur Folge. Ggfls. würden zusätzlich noch Schallschutzeinrichtungen notwendig. Vor diesem Hintergrund sollte aus Sicht der Verwaltung auf die weitere Verfolgung der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten verzichtet werden.

Die Grundstücke im derzeit ausgewiesenen Mischgebiet MI1 (s. Auszug aus derzeit gültigem BPlan) sind derzeit nur für betriebliche Zwecke nutzbar. Die Grundstücke des ausgewiesenen Mischgebietes MI2 nur für eine Wohnnutzung. Durch diese starre Festlegung haben die bisherigen langjährigen Vermarktungsbemühungen für die Grundstücke im Mischgebiet MI1 keinen Erfolg gehabt.

Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, die bisherige Nutzungsgrenze aufzugeben und den Bereich insgesamt als ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen, welches nebeneinander dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Auf diese Weise könnte zukünftig ein Wohnen und

Arbeiten unter einem Dach auf einem Grundstück ermöglicht werden.

Eine Einschränkung für den bestehenden Betrieb ist nicht zu erwarten, da sich die Schutzansprüche eines Mischgebietes gegenüber den zurzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändern.

Die vorgenannten Änderungen machen gemäß § 4a Abs.3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplans erforderlich.

Anlagen:

- Auszug aus der Planzeichnung der 1. Änderung BPlan Nr. 68A „Landriede II“
- geänderter Entwurf der Planzeichnung
- geänderter Entwurf der Begründung

Bürgermeister