

**Bebauungsplan Nr. 309 "Windhagen - Kaiserstraße" und Aufhebung der
Bebauungspläne Nr. 1 und 1a sowie Nr. 1 und 1a / 4. Änderung im
Geltungsbereich des BP 309; Aufstellungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
10.06.2020	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan (Original im Maßstab 1:5000) durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ der Bebauungsplan Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a aufgehoben.

Begründung:

Mit Schreiben vom 23.04.2020 hat die Firma AMC Projektentwicklung GmbH, vertreten durch Herrn Alexander Müller, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB gestellt. An dem Standort an der Kaiserstraße soll die bisherige gewerbliche Nutzung teilweise aufgegeben und zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden.

Die dargestellte Nutzung ist aufgrund der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ nicht zulässig. Es ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Die Voraussetzung hierfür ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnliche Nutzung der heute festgesetzten gewerblichen Flächen zu ermöglichen. Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes wird eine Fläche für Mischgebiet festgesetzt.

Die städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtsituation wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Die Verwaltung schlägt vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ gem. § 30 (1) BauGB zu schaffen.

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes sind noch verschiedene

planungsrechtliche Abstimmungen (Immissionsschutz, äußere Erschließung, Stellplatzbedarf /-konzept, ...) erforderlich. Auf der Grundlage dieser planungsrechtlichen Abstimmung sind durch den Investor unterschiedliche städtebauliche Varianten zu entwickeln und zu visualisieren.

Hierfür ist eine jedoch eine positive Grundaussage zur städtebaulichen Zielaussage einer Wohnnutzung an dieser Stelle erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung bestehen hiergegen keine Bedenken. Innerhalb des bisher festgesetzten Gewerbegebietes befinden sich derzeit drei Wohngebäude und ein Großhandelsbetrieb. Die Umgebung ist im Wesentlichen durch eine Wohnnutzung sowie durch einen Gastronomiebetrieb bzw. durch ein Hotel geprägt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich auf dem Antragsgrundstück eine „klassische“ gewerbliche Nutzung entwickeln wird.

Die durch den Investor zu entwickelnden städtebaulichen Konzepte werden in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt.

Anlage/n:

Übersichtsplan