



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/09/657
Federführend:	Status: öffentlich
Bau- und Umweltamt	Datum: 22.06.2009
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>B-Plan 60, 3. Änderung "Moorkamp" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.07.2009	Bau- und Planungsausschuss

- A: Sachbericht
- B: Stellungnahme der Verwaltung
- C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit  
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
- D: Finanzielle Auswirkungen
- E: Beschlussempfehlung

### Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das Projekt wurde zuletzt beraten am 03.06.09 mit dem Wunsch nach einer differenzierteren Nutzungsstruktur. Dabei ging es in erster Linie um die Standorte für Wohnhäuser.

Die Entwicklungsperspektive aus der Sicht der Betriebsinhaber beinhaltet den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber, den Bau eines Schuppens für Fahrzeuge und Gerät sowie die Überdachung der Ausstellungsfläche im Anschluss an das Gartencentergebäude. Für die Betriebsinhaber ist es wichtig, schnell auf Marktveränderungen reagieren zu können, insoweit besteht der Wunsch, in der gartenbaulichen Nutzung den größtmöglichen Spielraum zu erhalten.

Verwaltungsseitig wird nun vorgeschlagen, analog zur Ursprungsplanung den Bereich des Mischgebiets in zwei Quartiere zu teilen (s. Anlage). Im westlichen Teil an der Straße Moorkamp werden Wohngebäude, Geschäfts und Bürogebäude sowie Gartenbaubetriebe zugelassen. Im nordöstlichen Anschluss werden nur noch Gartenbaubetriebe zugelassen. Trennungslinie der Nutzungen bildet die hintere Fluchtlinie des bestehenden Gartencentergebäudes (in der Anlage blau dargestellt). Damit bleiben die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe an den Straßenverlauf Moorkamp angelehnt und innerhalb der bebauten Ortslage. In dem „Außenbereichsquartier“ nordöstlich der Nutzungstrennlinie sind dann nur noch gartenbauliche Betriebsanlagen zulässig.

Dieses Konzept entspricht im Kern dem Konzept der Ursprungsfassung. In vorliegender Mischgebietsfassung wird demgegenüber jedoch zusätzlich die Geschäfts- und Büronutzung angeboten. Das hat zunächst planungsrechtlichen Hintergrund. Ein Mischgebiet ist nur dann auch planungsrechtlich ein Mischgebiet, wenn die dort zulässigen Nutzungen auch den Charakter dieses Baugebiets widerspiegeln. Wenn von den nach BauNVO zulässigen 8 Nutzungen lediglich 2 zulässig bleiben (z. B. Wohnen und Gartenbau), ist der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt. Mit dem zusätzlichen Angebot der Geschäfts- und Büronutzung wird jedoch der Charakter des Mischgebiets erfasst und solche Festsetzung rechtlich sicher.

Der überarbeitete Plan wird zur Sitzung vorgestellt.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

Die Umwidmung von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Mischgebiet erfordert eine Überarbeitung der Grünordnungsplanung, diese wird im weiteren Verfahren entwickelt.

#### **2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, der grünordnerische Teil vom Büro Landschaftsarchitektur Zumholz. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Für das Gebiet nordöstlich der Straße Moorkamp in einer Tiefe von ca. 150 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 140 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans 60 aufgestellt. Planungsziel ist die Bereitstellung eines Mischgebiets anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft.

2. Der anliegende Plan wird Beschlussbestandteil.

3. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt durch das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Anlage:** Nutzungskonzept

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister