

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.06.2026	öffentlich			
Ortsrat Lappenstuhl	16.06.2026	öffentlich			
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	öffentlich			
Rat	18.06.2026	öffentlich			

Betreff: Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93, 2. Änderung „Gewerbegebiet Lappenstuhl“

Beschlussvorschlag:

Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93, 2. Änderung „Gewerbegebiet Lappenstuhl“ wird als Satzung beschlossen.

Die als Anlage beigefügte Satzung sowie die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt / Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.06.2026 (Vorlage Nr. WP 21-26/0921 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93, 2. Änderung „Gewerbegebiet Lappenstuhl“ beschlossen.

Als Grund für die Einleitung des Planverfahrens wird auf die Begründung der o.g. Vorlage verwiesen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wirtschaftsflächen und des fortschreitenden Flächenmangels im Stadtgebiet kommt dem Erhalt und der effizienten Nutzung bestehender Gewerbegebiete eine herausragende städtebauliche Bedeutung zu.

Um diese Ausrichtung weiterhin zu fördern und rechtlich umzusetzen soll die gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet durch textliche Festsetzungen klarer definiert werden. Für die Umsetzung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die aktuellen Festsetzungen ermöglichen es, dass gewerbliche Bauflächen unter anderem für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Vergnügungsstätten aber auch für selbstständige Stellplatzanlagen und Großparkplätze in Anspruch genommen werden ohne eine gewerbliche Nutzung auszuführen.

Eine solche großflächige Inanspruchnahme von Kernflächen des Gewerbegebietes für die aufgeführten Nutzungen widerspricht der primären Zweckbestimmung des Gebietstyps. Sie entzieht dem Markt

wertvolle Wirtschaftsflächen für das Handwerk, das produzierende Gewerbe etc., ohne selbst Arbeitsplätze oder gewerbliche Wertschöpfung zu generieren.

Zudem führt die Konzentration von reinem Ziel- und Quellverkehr gebietsfremder Nutzungen zu Spitzenzeiten zu einer punktuellen Überlastung der gewerblichen Infrastruktur und kann immissionsschutzrechtliche Konflikte zur Folge haben.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es daher, den Funktionsschutz des Gewerbegebietes konsequent zu sichern und weiterzuentwickeln. Die städtebauliche Steuerung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Künftig wird festgesetzt, dass im Plangebiet Stellplätze und Garagen als Hauptanlagen sowie als Nebenanlagen nur dann zulässig sind, wenn sie den auf demselben Grundstück zulässigen gewerblichen Nutzungen dienen. Eine Inanspruchnahme von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze, die einer außerhalb des jeweiligen Grundstücks gelegenen Hauptnutzung dienen, wird im Änderungsbereich allgemein ausgeschlossen. Ferner werden die „Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ im gesamten Gebiet ausgeschlossen, bis auf die Nutzung von Anlagen für kirchliche Nutzung auf einem geringen Teilbereich.

Die konkreten Auswirkungen der künftigen Festsetzung auf den im Plangebiet vorhandenen Bestand an Stellplatzanlagen sowie die Erforderlichkeit von Übergangs- oder Ausnahmeregelungen sind Gegenstand des weiteren Verfahrens und der im Rahmen der Offenlage durchzuführenden Abwägung.

Die Verwaltung schlägt daher vor, für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch zu erlassen.

Der Entwurf der Satzung sowie der Geltungsbereich sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Anlagenverzeichnis:

2026-05-21 B-Plan 93-2 Geltungsbereich

Satzung Veränderungssperre Beb.-Plan Nr. 93, 2. Änderung