

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.06.2026	öffentlich			

**Betreff:** Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 "Maschstraße", 8. Änderung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beschlussvorschlag:

1. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschstraße“ wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird beschlossen.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
5. Der genaue Geltungsbereich ist in der beiliegenden Anlage gekennzeichnet.

### Sachverhalt / Begründung:

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Maschstraße“. 7. 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 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in 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.

Bei der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschstraße“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die Vorschriften des § 1 a BauGB anzuwenden. Dabei sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) sowie die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Bestandteil der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschl. der SAP sowie das Ergebnis des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

- 1. Beschluss über die Aufstellung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- 2. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
3. Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanentwurfes, Begründung, Umweltbericht, sämtliche Gutachten
4. Beschluss über die Öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bauleitplanes, der Begründung und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
5. Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 2 Abs. 2 bis 4 BauGB aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 u. 2 und § 4 Abs.1 u.2 BauGB.
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

#### **Anlagenverzeichnis:**

Geltungsbereich B-Plan 10-8 - Maschstraße