

I

01

Herrn Nemitz

Antrag Drucksache Nr.: 00934/2023 des Ortsbeirates Neu Zippendorf**Betreff: Änderungsantrag zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf - Am Berliner Platz"****Beschlussvorschlag:**

In den textlichen Festsetzungen zu den WA1-Flächen wird folgender Satz eingefügt: „Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-3 der BauNVO werden zugelassen.“

Begründung: In der Baunutzungsverordnung sind in allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen vorgesehen, die eine Ansiedlung von Arbeitsplätzen ermöglichen. Die WA1-Flächen befinden sich unmittelbar am Berliner Platz gegenüber dem zukünftigen Vollversorger im Zentrum des Stadtteils. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplans haben die Anwohner deutlich gemacht, dass sie sich nicht nur Wohnungen wünschen, sondern auch nicht störende Arbeitsplätze, die zu einer vielseitigen Belegung des Stadtteilzentrums beitragen sollen. Auch für die wirtschaftliche Betreuung einer Schank- und Speisewirtschaft sind tagsüber konsumierende Zielgruppen wie Beschäftigte von sich dort ansiedelnden Unternehmen und deren Kunden erforderlich. Dies bezieht sich auf Beherbergungsmöglichkeiten, nicht störendes Gewerbe und Verwaltungstätigkeiten. Unabhängig davon ist es auch vor dem Hintergrund der Segregation wichtig, dass nicht nur im Stadtteil wohnende Menschen einen wichtigen Teil des Tages in Neu Zippendorf verbringen.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bereits die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Auf Antrag des Ortsbeirates Neu Zippendorf wird die textliche Festsetzung zu WA 1 wie folgt angepasst:

„1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind zulässig.“

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)**Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis**

Die im Änderungsantrag genannten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO werden mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1 Allgemeine Wohngebiete aufgenommen und zum Satzungsbeschluss angepasst.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen**Art der Aufgabe: Pflichtige Aufgabe****Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Im Antrag enthalten.**

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

Zur Überprüfung des Änderungsantrages entstehen der Verwaltung keine Kosten. Die Kosten zur Erschließung werden im weiteren Verlauf der Planung ermittelt.

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Zustimmung

Dr. Rico Badenschier