

**Sitzungsvorlage**für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2006

für den **Rat der Stadt**

Datum: 26.09.2006

TOP: 2 öffentlich

---

**Betr.:** 1. Änderung des Sanierungsgebietes II "Nordteil"  
hier: Einleitung eines Änderungsverfahrens

---

**Bezug:** Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 23. September 1997,  
TOP 2.5 ö.S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,--€

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

 Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet II "Nordteil" für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorzubereiten.

---

**Sachverhalt:**

Die Eigentümerin des im Lageplan gekennzeichneten Grundstückes beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet II "Nordteil". Angrenzend an das Wohnhaus ist ein Nebengebäude genehmigt worden, welches außerhalb der Baugrenze liegt. Für dieses soll nunmehr eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken erfolgen, da das eigentliche Wohngebäude für die Familie und das Architekturbüro zu klein geworden ist. Eine ähnliche Anregung hat die Eigentümerin bereits im Aufstellungsverfahren des heutigen Bebauungsplanes vorgetragen. Da der nördliche Nachbar Bedenken geäußert hatte, wurde die Anregung nicht übernommen. Nunmehr hat er für das Nebengebäude die notwendige Abstandsflächenbaulast übernommen (an selbiger Stelle stand ein bestandsgeschütztes baufälliges Nebengebäude gleicher Höhe) und hat zur Kenntnis gebracht, dass keine Bedenken gegen eine Bebauungsplanänderung bestehen, sofern die Höhe des heute vorhandenen Nebengebäudes beibehalten wird.

Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass die Erweiterung der Baugrenze in dem Bereich im Hinblick auf die großzügigen Baugrenzen auf dem südlich gelegenen Grundstück städtebaulich akzeptabel ist. Die Grundflächenzahl von 0,4 würde nahezu eingehalten. Da es sich hier vor allem um nachbarliche Belange handelt, erscheint es jedoch wesentlich, die Baugrenzen eng um das bestehende Nebengebäude zu ziehen und die Höhen auf das heutige Maß zu beschränken.

Der Bebauungsplan bietet zwar durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit steilem Dach im Bereich der Altbebauung alternativ die Möglichkeit aufzustocken, dies sollte jedoch aufgrund der historischen Bausubstanz und der Giebelgestaltung nicht weiter in Betracht gezogen werden. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern und entsprechend vorzubereiten.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
Lageplan  
Ansichten