

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 25.06.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 27.06.2019

TOP: 7 öffentlich

TOP: 14 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Baumgarten"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschluss zur Offenlage

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 07.12.2017, TOP 3 ö.S., und des Rates vom 14.12.2019, TOP 19 ö.S.

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

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

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung, die Ausbauten im Dachgeschoss weniger einzuschränken, wird gefolgt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Baumgarten“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
4. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Neben der Entwicklung der Gebäudehöhen war insbesondere die Fragestellung einer möglichen Hinterlandbebauung zu erörtern. Im Vorfeld erfolgte die Auslage von zwei Planvarianten für die Dauer von 14 Tagen, in dem anschließenden Termin wurden mit den Anwesenden

die verschiedenen Optionen diskutiert. Die betroffenen Grundstückseigentümer waren fast vollständig erschienen, so dass die Niederschrift (Anlage I) ein umfassendes Meinungsbildung wiedergibt.

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass die Anwesenden keine Veränderung im Gebiet wünschen und den Charakter beibehalten möchten.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan ohne eine zweite Bauzeile aufzustellen. Die Grundstücke sind dafür eigentlich nicht tief genug und nur eingeschränkt zusätzlich bebaubar. Ohne den Wunsch der Eigentümer sind gemeinsame Erschließungsanlagen nicht zu realisieren. Der einzige Eigentümer, der sich eine zusätzliche Bebauung wünscht, wohnt nicht im Gebiet und hat sich daher dahingehend geäußert, dass er seine Wünsche gegenüber der Mehrheit zurückstellen möchte.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplanentwurf jedoch sehr großzügig ausgewiesen, um Anbauten zu ermöglichen, so dass in den Gebäuden auch nachträglich separate Wohnungen gebildet werden können.

Bezüglich der möglichen Dachausbauten sollte ein Kompromiss zwischen gestalterischen Mindestanforderungen, Nachbarschutz und möglichst großen Nutzungsmöglichkeiten gewählt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher eine Unzulässigkeit von Dachausbauten im Spitzboden vor, ermöglicht jedoch nahezu uneingeschränkt Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss.

Die Vorstellung des Planentwurfes erfolgt in der Sitzung.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Planentwurf offenzulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinformationsdienst

- Anlage I -Niederschrift frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.04.2019
- Bebauungsplanentwurf
- Entwurf der Begründung
- Planvarianten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung