

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 29.11.2022

für den **Rat der Stadt**

Datum: 15.12.2022

TOP: 3 öffentlich

---

**Betr.:** Bebauungsplan "An der Welle Josefstraße"  
hier: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur  
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach §  
4 Abs. 2 BauGB

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 04.05.2021,  
TOP 6 ö.S. und des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am  
02.11.2021, TOP 2

---

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 Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
2. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Welle/Josefstraße“ 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 betroffenen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

---

**Sachverhalt:**

Die Bauvorhaben an der Welle 6 und 6a sowie die Überplanung des Grundstückes mit dem Fahrradgeschäft sind bereits in öffentlicher Sitzung beraten und als Ausnahmen von der 2020 erlassenen Veränderungssperre zugelassen worden. Die damals vorgestellten Vorhaben finden nunmehr auch Eingang in den Planentwurf.

In den vergangenen Wochen haben Gespräche mit den Eigentümern der übrigen Grundstücke stattgefunden. An der Josefstraße wurden die zukünftigen Planungen der Eigentümer abgefragt und über eine Weiterentwicklung der Baumöglichkeiten beraten. Konsens war bei den Eigentümern, dass ein Festhalten an den stringenten Trauf- und Firsthöhen nicht erwünscht ist. Auch wenn nicht jeder einen aktuellen Bauwunsch hat, wird die Möglichkeit einer Erweiterung in die Höhe begrüßt. Insbesondere im Bereich der niedrigeren Hausnummern bestehen auch aktuelle Bauwünsche.

Zudem wurde erörtert wie mit der Grenzbebauung und rückwärtigen Bauteilen umgegangen werden soll und wie eine gegenseitige Verschattung auf den kleinen Grundstücken möglichst vermieden werden kann.

Zudem fand auch ein Gespräch mit den Eigentümern der Grundstücke An der Welle 4 und 4a statt, da auch hier eine abweichende Bauweise vorhanden ist.

Der Planentwurf wird in der Sitzung vorgestellt. § 13a BauGB sieht den Verzicht auf ein frühzeitige Beteiligungsverfahren vor. Im Rahmen der Offenlage können alle Betroffenen noch einmal schauen, ob Sie Anregungen oder Bedenken formulieren möchten. Die Verwaltung steht für Rückfragen zur Verfügung, zumal aufgrund der relativ komplizierten Festsetzungen der abweichenden Bauweise hier eine Spezialität des Baurechtes vorliegt. Sofern sich noch Änderungsbedarf ergibt kann dieser im weiteren Verfahren noch aufgenommen werden.

Die Veränderungssperre wurde bis zum 26.06.2023 verlängert. Verwaltungsseitig wird angestrebt eine erneute Verlängerung zu vermeiden und den Bebauungsplan vorher zur Rechtskraft zu bringen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Stefan Holthausen  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

*Nur Ratsinfosystem:*

Entwurf der Planzeichnung

Entwurf der Begründung