



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0346/2018/1		Datum: 13.07.2018			
Baudezernent					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/ Alt			
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 25 "Baugebiet Lüderitzstraße", Änderung Nr. 8					
a) Aufstellungsbeschluss					
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages					
Gremienweg:					
30.08.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
20.08.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
07.08.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung zur Änderung Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Der am 19.11.1985 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ Änderung Nr. 2 setzt für die beiden Grundstücke Ellingshohl Nr. 64 und 66 eine Doppelhausbebauung mit einer entsprechend hierauf zugeschnitten überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig (zur Ellingshohl) über eine Baulinie sowie seitlich und rückwärtig durch Baugrenzen definiert.

Mit Schreiben vom 12.04.2018 wurde die Absicht der künftigen Grundstückseigentümer an die Verwaltung herangetragen, das bisher noch unbebaute, ca. 720 m² große Grundstück Ellingshohl Nr. 66 mit einem freistehenden Einzelhaus zu bebauen. Die Erschließung des Vorhabens ist über die Ellingshohl sowie über die Leo-Frobenius-Straße gesichert.

Zur Realisierung des beabsichtigten Vorhabens ist die Festsetzung im Hinblick auf die Doppelhausbebauung zu ändern sowie der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche anzupassen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Grundflächenzahl (GRZ von 0,4 zulässig), der Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse zulässig) und der Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) brauchen im Hinblick auf das beabsichtigte Vorhaben nicht geändert werden. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens soll allerdings geprüft werden, ob ggf. weitere vorhaben-spezifische Festsetzungen erforderlich werden.

Grundsätzlich entspricht die Bebauungsplanänderung weiterhin dem ursprünglichen planerischen Konzept des Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“. Gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind auf den sich im Nordwesten an das Plangebiet, entlang der „Ellingshohl“, anschließenden Grundstücke Einzelhäuser zulässig. Das beabsichtigte freistehende Einzelhaus fügt sich hinsichtlich Gebäudegrundfläche, -höhe sowie Bauvolumen in die nähere Umgebung ein (vgl. Anlage: Darstellung Vorhaben einschl. Umgebungsbebauung).

Aufgrund der baulichen Bestandssituation – im bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Ellingshohl Nr. 64 wurden zwischenzeitlich in die Brandwand Fenster eingebaut (im Jahr 2003 genehmigt) – kann nicht mehr ohne Weiteres eine Doppelhaushälfte (gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans) auf dem Grundstück Nr. 66 angebaut werden. Insofern ermöglicht die Bebauungsplanänderung mit den o.g. Planungszielen künftig eine zeitgemäße bauliche Nutzung eines bisher unbebauten Grundstücks und stellt damit eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Planänderung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Hausform.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Antragsteller getragen – eine unterschriebene Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor. Hinsichtlich der Kosten und weiterer Regelungen ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Historie

Die ursprüngliche Beschlussvorlage BV/0346/2018 wurde bereits dem FBA IV am 29.05.2018 und dem HuFA am 11.06.2018 zur Beratung vorgelegt. Aufgrund weiteren Beratungsbedarfes wurde die Angelegenheit vertagt. Nunmehr werden mit der vorliegenden /1-Vorlage ergänzende Informationen (Darstellung des geplanten Vorhabens) zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

- Lageplan
- Darstellung Vorhaben einschl. Umgebungsbebauung