



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0585/2020/2		Datum: 19.01.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 25 "Baugebiet Lüderitzstraße", Änderung Nr. 9			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			
Gremienweg:			
11.03.2021	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
01.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
09.02.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	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 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“, Änderung Nr. 9 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Der am 17.07.1985 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 25 „Baugebiet: Lüderitzstraße“ Änderung Nr. 1 setzt für die hier in Rede stehenden Grundstücke Gemarkung Pfaffendorf, Flur 6, Flurstücke Nrn. 24/37, 24/38 und 24/39 (Lüderitzstraße 27) ein reines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Ferner ist eine offene Bauweise festgesetzt sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig (zur Lüderitzstraße) über eine Baulinie sowie rückwärtig durch Baugrenzen definiert. Die Baulinie liegt in einem mittleren Abstand von ca. 12,0 m zur Lüderitzstraße, die Tiefe des Baufensters selbst beträgt 15,0 m.

Mit Schreiben vom 06.08.2020 wurde die Absicht der Grundstückseigentümer an die Verwaltung herangetragen, auf dem hier in Rede stehenden Grundstück Lüderitzstraße Nr. 27 das Bestandsgebäude abzureißen und dafür eine Doppelhausbebauung zu errichten. Die Erschließung des Vorhabens ist über die Lüderitzstraße gesichert. Die notwendigen Stellplätze sollen sowohl vor als auch hinter dem geplanten Neubau errichtet werden (vgl. Anlage Vorhabenskizzen).

Zur Realisierung des beabsichtigten Vorhabens ist im Wesentlichen die Festsetzung im Hinblick auf den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche anzupassen. Änderungen an der Grundflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude und der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) sind nicht beabsichtigt.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 25 im hinteren Grundstücksbereich eine überbaubare Grundstücksfläche festsetzte (vergleichbar mit der westlichen Nachbarbebauung Lüderitzstraße Nr. 25a). Im Rahmen der Änderung Nr. 1 wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf Veranlassung der damaligen Eigentümer gestrichen. Die jetzigen Eigentümer und Antragsteller haben bereits im Jahr 2013 eine Bebauungsplanänderung mit dem Planungsziel angestrebt, auf diesem hinteren Grundstücksbereich wieder eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung wurde am 06.06.2013 im Stadtrat gefasst. Im Zuge des seinerzeitigen Änderungsverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass die hintere Grundstücksfläche (Flurstück 24/39) über eine hohe ökologische Wertigkeit verfügt und die geplante Nachverdichtungsmaßnahme daher nicht weiterverfolgt werden sollte (vgl. BV/0591/2013). Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.12.2013 aufgehoben. Die nunmehr beabsichtigte Planung tangiert die hinteren Gartenbereiche nicht – hier soll weiterhin keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Stattdessen soll im vorderen Grundstücksbereich die behutsame Nachverdichtung – durch die Errichtung eines Doppel- statt eines freistehenden Einzelhauses – erfolgen.

Der hintere Grundstücksbereich soll in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden, um hier – soweit erforderlich – weitere Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen treffen zu können.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahren liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlüssigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Die Antragsteller haben sich bereits im Antrag zur Bebauungsplanaufstellung bereit erklärt die Kosten des Verfahrens zu tragen. Hinsichtlich der Kosten und weiterer Regelungen ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Zwischenzeitlich wurde die Lage der Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück angepasst. Statt bisher 5 Stellplätze sind nun 3 Stellplätze „hinter dem Haus“ geplant – die weiteren Stellplätze sind im vorderen Bereich des Grundstücks vorgesehen (vgl. hierzu die beiden Variantendarstellungen in der Anlage). Auf dem Vorhabengrundstück sind per Baulast 2 Stellplätze angebunden. Diese beiden angebundenen Stellplätze sollen nach den aktuellen Planungen des Eigentümers verlegt werden und künftig zwei der drei „hinter dem Haus“ geplanten Stellplätze belegen. Hierzu ist die Baulast parallel zum Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Lage der Stellplätze auf dem Grundstück anzupassen.

Historie:

Die Beschlussvorlage (BV/0585/2020) wurde dem Stadtrat in der Sitzung am 30.09.2020 zur Beratung und Beschlussfassung bereits vorgelegt – aufgrund weiteren Beratungsbedarfs wurde die Angelegenheit noch einmal in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) verwiesen.

Die Beschlussvorlage wurde dem ASM am 10.11.2020 als /1-Vorlage erneut zur Beratung vorgelegt. Die Entscheidung über die Vorlage wurde vertagt – die Verwaltung bzw. der Antragsteller erhielten den Prüfauftrag die Lage und Organisation der Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück zu überarbeiten. Nunmehr soll die entsprechend angepasste Planung (vgl. anliegende Vorhabenskizzen - 2 Varianten) dem ASM als /2-Vorlage erneut zur Beratung vorgelegt werden.

Anlagen:

- Lageplan
- Antrag auf Bebauungsplanaufstellung
- Vorhabenskizzen (2 Varianten)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.