

Vorlagen-Nr.: BV/0241/2021-2026		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 16.08.2022	
DER BÜRGERMEISTER	Ansprechpartner/in: Herr Hagestedt	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	31.08.2022	Ö
Verwaltungsausschuss	13.09.2022	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 40 "Friesenweg/Ibenweg" - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen hatten mit Schreiben vom 14.02.2022 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“ hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude, der First- und Traufhöhen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse zu überprüfen. Diesem Befassungsantrag wurde vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 29.03.2022 mehrheitlich zugestimmt.

Der Siedlungsbereich westlich der Mühlenstraße ist ab Mitte der 1970-er Jahre entstanden und wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 40 aus dem Jahr 1975 bzw. dessen 1. Änderung aus dem Jahre 1978 abgedeckt. Anlass für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 war die Aufgabe der damaligen Gärtnerei Voigt mit ihren Gewächshäusern, so dass eine Fläche von ca. 0,5 ha einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten.

Dem Leitbild zur Siedlungsentwicklung dieser Zeit folgend, ging der Bebauungsplan damals von wesentlich größeren Grundstücken aus, als diese heute nachgefragt werden. Auch weisen zahlreiche Grundstücke im Geltungsbereich bei einer Tiefe von bis zu 65 m nur geringe Breiten von ca. 15 m auf.

Die kleinteilige Bebauung in Form von schmalen Einzelhäusern oder Doppelhäusern sollte sich in einer Tiefe von 20 bis 27 m entlang des Ibenweges bzw. des Friesenweges orientieren.

Der Bebauungsplan setzte hierfür überwiegend eine zweigeschossige

Bebauungsmöglichkeit fest. Tatsächlich wurde die zweigeschossige Bebauung allerdings nur teilweise umgesetzt, so dass sich vor allem der südwestliche Siedlungsbereich (Friesenweg/Rüstringer Weg) heute als eingeschossige Bebauung mit großzügigen rückwärtigen Grünflächen darstellt.

Mit einsetzendem Generationswechsel innerhalb des Siedlungsbereiches stehen zunehmend Gebäude mit ihren großzügigen Grundstücken zum Verkauf. Die Folge ist der Abbruch alter Bausubstanz und eine Verdichtung des Siedlungsbereiches durch Geschosswohnungsbau unter Ausnutzung der festgesetzten Nutzungsmaße (Zweigeschossigkeit, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3) sowie der überbaubaren Bereiche von bis zu 27 m Länge. Im Endergebnis entstehen bei Realisierung von Staffelgeschossen oder Inanspruchnahme der möglichen Gebäudelängen überproportional wirkende Gebäudeformen.

Neben der optischen Beeinträchtigung sind die verkehrlichen Belange von Relevanz für die Wohnqualität im Quartier. Insofern sind bereits Konfliktsituationen zwischen den Bewohnern der meist kleinteiligen und eingeschossigen Altbebauung und der meist zweigeschossigen neuen Bebauung mit mehreren Wohneinheiten entstanden.

Um diesen sich weiter verschärfenden Spannungsfeld vorzubeugen, soll der Bebauungsplan dergestalt geändert werden, dass einerseits eine Verdichtung ermöglicht wird, aber auch die Kleinteiligkeit gewahrt werden kann.

Dieser Bebauungsplan soll gleichzeitig als „Blaupause“ für die Überprüfung weiterer älterer Bebauungspläne in den „alten“ Wohngebieten dienen. Als nächster Schritt ist die Vorstellung des Vorentwurfs in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ja nein

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Ziel und Zweck der Planungsänderung ist eine verträgliche innerörtliche Verdichtung durch die Neufassung von Festsetzungen.

Anlagen:

- Lageplan über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“