



<b>Stadtrat</b> <b>am 19.12.2017</b>		öffentlich		
Nr. 15 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/743/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		29.11.2017
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.12.2017		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Große Busch - Nord", Antrag auf 3. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die bauleitplanerischen Vorarbeiten eines von der Initiatorin herbeizuziehenden externen Büros zu begleiten und das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB im Vereinfachten Verfahren mit einstufiger Bürger- und Behördenbeteiligung einzuleiten.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan "Große Busch – Nord" regelt seit 1975 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich des Marderwegs. In seiner letzten Änderung ist 2006 die Umwandlung von einem Gewerbe- in ein Mischgebiet erfolgt.

Das nach Abriss des Vorgängerbaus nun unbebaute, etwa 1.600m<sup>2</sup> große Grundstück "Große Busch 1" (Eckbereich Marderweg, siehe Skizzen) soll durch

- ein Einfamilienhaus mit Anliegerwohnung errichten und durch
- ein weiteres Einfamilienhaus

bebaut werden.

In der ursprünglichen Bebauungsplanfassung war ein sehr weitreichendes Baufenster für eine Gewerbebebauung festgesetzt, welches 2006 reduziert wurde. Hiermit sollte sichergestellt werden, dass durch die noch unbekannt künftige Bebauung nicht ein Gebäuderiegel entstehen könne, der für die westlich angrenzenden Einfamilienhäuser störend wirken würde. Das Baufenster ist daher an seiner westlichen Flanke in zwei Abschnitte untergliedert worden.

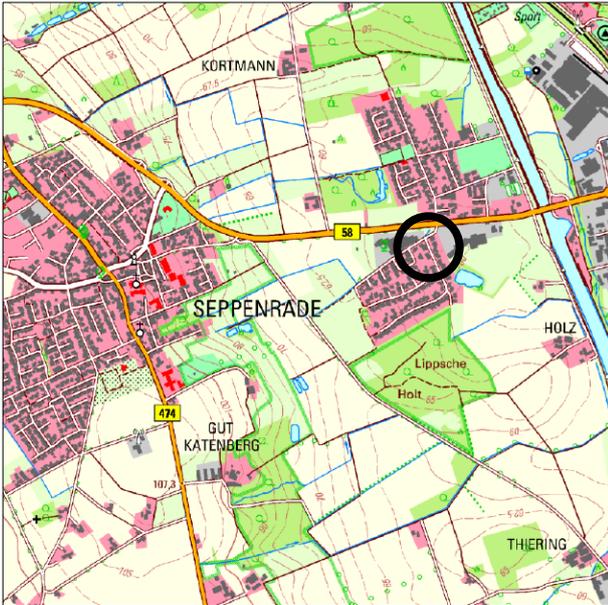
Dabei bittet die Grundstückseigentümerin darum, für die geplante Bebauung

- die Baufenster entsprechend auszuweiten und
- zu prüfen, ob nicht in Anlehnung an die heutige Architektur auch ein Flachdachgebäude, ggfs. auch ohne Klinker denkbar wäre,
- eine volle Zweigeschossigkeit bzw. ein Staffelgeschoss zu befürworten.

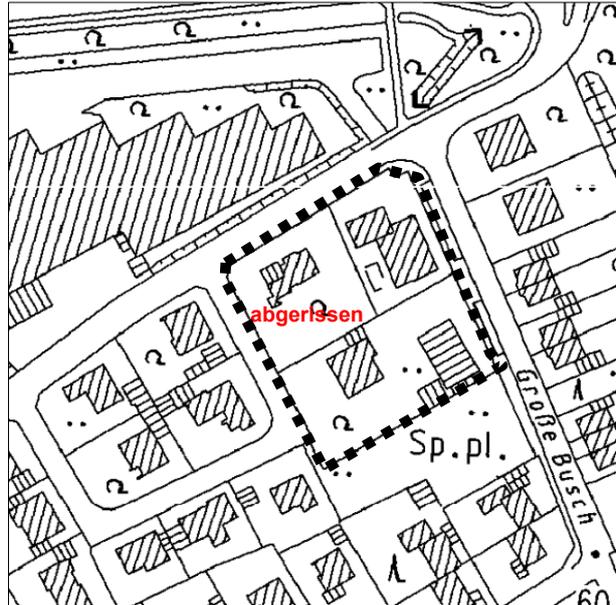
Der Vorschlag wird aus Sicht der Stadtverwaltung im Grundsatz positiv bewertet. Es muss aber auf Grundlage konkretisierter Gebäudeentwürfe (auch zu Höhe und Gestalt) sichergestellt werden, dass die Bebauung im Schnittbereich zur Wohnbebauung die Maßstäblichkeit wahrt und nicht als Fremdkörper auffällt.

Da der Nutzen dieser Bebauungsplan-Aufstellung hauptsächlich der privaten Interessentin zugute kommt, sollte sie ein privates Planungsbüro mit der Erarbeitung der Bauleitplanung beauftragen.

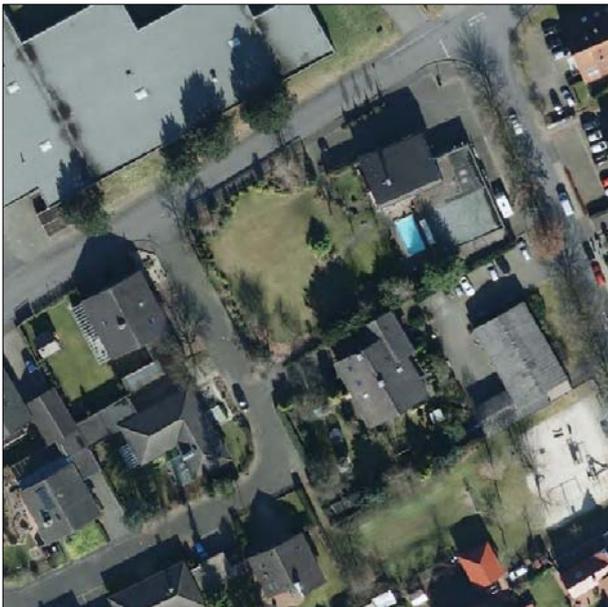
Lage im **Stadtgebiet**



Einordnung in die **Umgebung**



**Luftbild**



**Lageplan geplante Neubebauung**

