



Stadtrat am 10.10.2019		öffentlich		
Nr. 17 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/090/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 24.09.2019		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	01.10.2019		Vorberatung	
Stadtrat	10.10.2019		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost", 21. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Änderungsentwurf und dessen Begründung durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost" ist seit 1967 rechtskräftig und regelt die Zulässigkeit des Wohngebietes Pastorenkamp. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan, aufgrund individuellen Bebauungswünsche oder Neuplanungen, 20mal in Teilbereichen geändert. Dabei wurden die Rechtsgrundlagen (Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung) zum jeweiligen Änderungszeitraum zu Grunde gelegt.

So sind zur Bestimmung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben unterschiedliche Rechtsgrundlagen im Wohngebiet heranzuziehen. Neben dem resultierenden hohen Verwaltungsaufwand kommt es so zu ungleichen Genehmigungsanforderungen und -ansprüchen sowie Unverständnis bei den Bauherrschaften.

Insbesondere ist der Umstand zu nennen, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Baunutzungsverordnung von 1962, 1968 und 1977 neben den Flächen der Vollgeschosse auch Aufenthaltsräume und deren Flure und Treppenzugänge in anderen Geschossen (Dach- oder Staffelgeschoss) mit einzurechnen sind. Dies führt in Teilbereichen dazu, dass kein weiterer Wohnraum in den Dachgeschossen – die keine Vollgeschosse sind – geschaffen werden kann. Die

zulässige Geschosßflächenzahl würde aufgrund der damaligen Berechnung häufig überschritten werden.

Mit der aktuellen Baunutzungsverordnung von 2017 wäre die Geschosßfläche rein auf die Vollgeschosse abzustellen. Durch die Anpassung der Rechtsgrundlage kann daher mehr Wohnraum in den Dachgeschosßflächen generiert werden.

Mit Anpassung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Änderungen übernommen und in einem Planwerk zusammengefasst. Festsetzungen zum Dachausbau (Dacheinschnitte, Gauben, Zwerchgiebel) sowie die Gestaltungsvorschriften werden hinsichtlich bisher getroffener Befreiungen oder Abweichungen korrigiert.

Am östlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche abgestuft zwischen Wohngebietsfläche und Ostenstever fest. Bei den angrenzenden Eigentümer/Innen besteht teilweise der Wunsch zur Ausweitung der Grundstücksfläche und Nutzung als private Grünfläche. Da eine gradlinige Abgrenzung zwischen öffentlicher Grünfläche und privater Grundstücksfläche aus städtebaulicher und grünpflegerischer Sicht vernünftig erscheint, soll der Bebauungsplan im Rahmen der 21. Änderung an dieser Stelle angepasst werden.

Die übrigen Festsetzungen und Grundzüge der Planung werden durch die 21. Änderung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ist demnach anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplan zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, sodass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Verfahrensstand:



