



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 29.04.2021 Nr. 4 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/331/2021			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 16.02.2021
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Stevortal"

I. Beschlussvorschlag:

1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Stevortal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.

2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.12.2020 wird beantragt, den Bebauungsplan „Stevortal“ dahingehend zu ändern, dass das bestehende Baufeld auf dem Grundstück „Im Stevortal 5“ nach Westen erweitert wird.

Bei dem in Rede stehenden Grundstück „Im Stevortal 5“ handelt es sich um ein Eckgrundstück mit ca. 732 m². Es grenzt im Norden und Osten an die Straße Im Stevortal. Der Bebauungsplan weist eine reine Wohngebietsfläche mit einem Baufeld von ca. 14x16 m aus. Der Vorgarten ist mit einer Breite von ca. 7 m im Norden und 11 m im Osten bemessen. Der Bebauungsplan sieht die Erschließung und Orientierung des Baukörpers nach Osten vor, weshalb auf dieser Seite eine Baulinie festgesetzt ist. Die Entwicklung des Baufeldes nach Westen ist im Abstand von 7,5 m zur Grundstücksgrenze begrenzt. Der Plangeber generierte damit eine Lücke zwischen der Bebauung die nach Osten ausgerichtet ist und jener die von Norden erschlossen wird. Da es sich hier um einen Grundzug der Planung handelt kann keine Befreiung von der festgesetzten westlichen Baugrenze gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Antragssteller plant die Erweiterung des bestehenden Baukörpers, um eine weitere Wohneinheit integrieren zu können. Im Sinne der Nachverdichtung des Innenbereiches entspricht dies dem städtebaulichen Leitziel. Die Erweiterung erfolgt in der Bauflucht der westlich angrenzenden Gebäude, die zur nördlichen Erschließungsseite orientiert sind. Der Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung des Baufeldes wird aus städtebaulichen Gründen zugestimmt. Durch die Ecksituation ergibt sich für das Vorhabengrundstück eine Einzelfallkonstellation, die nicht auf die angrenzenden Grundstücke übertragbar ist. Eine größere Überplanung des Ursprungsplanes erscheint daher nicht erforderlich.

Die Änderung sieht eine Fortführung des westlichen Baufeldes zum östlichen Plangrundstück vor. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände (mindestens 3,0 m), könnte sich der geplante Baukörper zur ursprünglichen Planvorgabe um ca. 4,5 m weiter nach Westen entwickeln. Da der Bebauungsplan bereits eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausweist, ist eine Anpassung hier nicht erforderlich.

Im Plangebiet wurden bereits mehrfach Abweichungen zu Fassaden- und/oder Dachmaterialien ausgesprochen, soweit sich diese deutlich unterordnen (ca. 10-15%). In der hiesigen Änderung würde diese Ausnahmeregelung mit aufgriffen werden.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

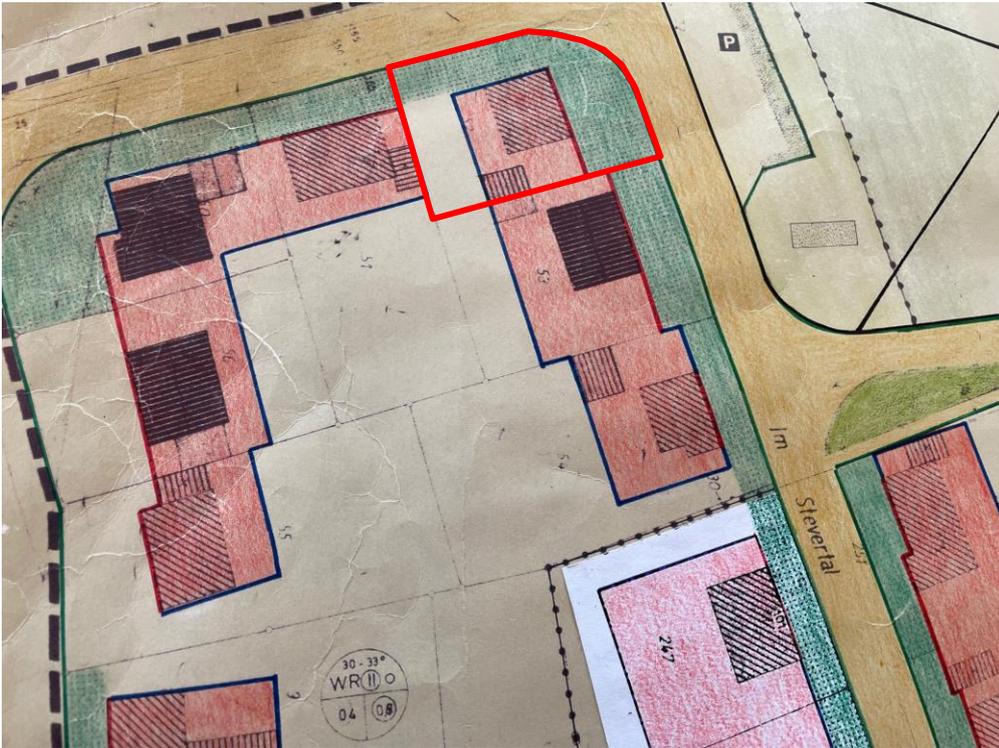
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Katastrerauszug mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (nicht maßstäblich)



Auszug des Ursprungsbebauungsplanes mit Kennzeichnung des Vorhabengrundstückes
(nicht maßstäblich)



IV. Anlagen:

- Schreiben des Antragsstellers vom 22.12.2020