



<b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>am 06.05.2021</b>		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/371/2021		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		19.04.2021
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	06.05.2021		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost", 21. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“ gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 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 individueller 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 Baunutzungsverordnungen 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 potenziell mehr Wohnraum in den Dachgeschosßflächen generiert werden.

Mit Anpassung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Änderungen übernommen und in einem Planwerk zusammengefasst. Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften werden hinsichtlich bisher getroffener Befreiungen oder Abweichungen korrigiert. Im Sinne der Bestimmtheit der Planung werden die festgesetzten Baufelder bemaßt und teilweise dem Gebäudebestand mit entsprechenden Entwicklungsraum angepasst. Insbesondere entlang der Straße „An der Umflut“ findet eine Begradigung der Baufluchten statt. Der Vorgartenbereich kann so geschlossen werden, was zu einem harmonischen Bild des Straßenraumes führt. Gleichzeitig wird dem beidseitigen Gebäudebestand mehr Entwicklungsspielraum eingeräumt.

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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, sodass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

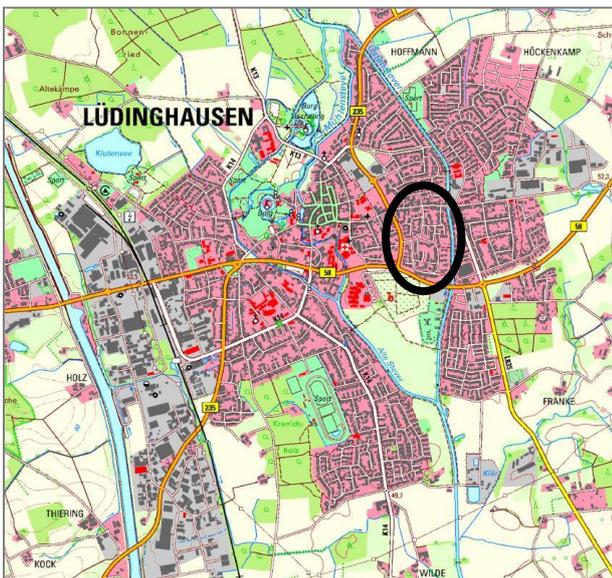
### Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss  
gem. § 2 (1) BauGB

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

Satzungsbeschluss  
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im **Stadtgebiet** (nicht maßstäblich)



**Plangebiet** (nicht maßstäblich)

