



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 22.09.2022 Nr. 2 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/581/2022		
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 11.08.2022
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	22.09.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Ascheberger Straße / Windmühlenberg"

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Entwicklung des Wohnquartiers zwischen der Ascheberger Straße und dem Windmühlenberg wird in den zurückliegenden Jahren durch eine Reihe von Anfragen zu Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen – der „2. Reihe“ – geprägt. Da diese bisher gemäß § 34 BauGB im Einzelfall zu entscheiden waren, fehlte eine übergeordnete räumliche Leitvorstellung für das Areal. Mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“ wurde eine planungsrechtliche Konzeption ausgearbeitet, die den Umgang mit möglichen Nachverdichtungen verbindlich und flächenübergreifend festsetzt.

Die Erstellung des Planentwurfs fußt dabei wesentlich auf der Beteiligung der Anlieger bzw. Eigentümer, die sowohl öffentlich im Rahmen einer Informationsveranstaltung als auch einzeln postalisch zu konkreten persönlichen Bauvorhaben und zu generellen Entwicklungszielen für das Quartier befragt wurden.

Als zentrales Ergebnis der Befragung zeigt sich ein ungefähres Gleichgewicht von Eigentümern mit und ohne Interesse an baulichen Nachverdichtungen, die sich auch räumlich diffus über das Quartier verteilen. Diese Haltung zur Weiterentwicklung des Standorts wurde, ebenso wie die kommunalen Ziele der Stadtentwicklung (Innenentwicklung, Schaffung von Wohnraum etc.) und fachlich-

städtebaulichen Aspekte (räumliche Gliederung der Baukörper etc.), der Konzeption des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

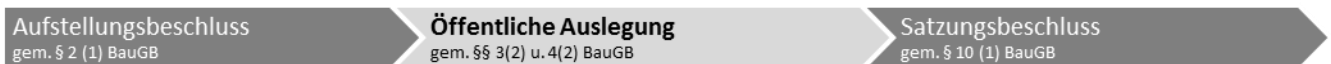
Im Ergebnis soll der Bebauungsplan zusätzliche Neu- und Anbauten im Quartier umfassend ermöglichen. Aufgrund der räumlich diffusen Interessenslage und den unterschiedlichen Zuschnitten der Flurstücke zeigt sich dabei keine enger fassbare städtebauliche Figur für die 2. Reihe, sodass der Innenbereich mit Blick auf die Gestaltungsfreiheit umfassend als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Ein einheitlicher „hinterer Korridor“ für die zusätzlichen Baufelder ist mit dem Anspruch, allen Eigentümern ein gleichartiges Baurecht einräumen zu wollen, kaum sinnvoll zeichnerisch zu fassen (u. A. im Zusammentreffen der rechtwinklig zueinanderstehenden Grundstücke). Zudem zielt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auch darauf ab, den randständigen Bestandsgebäuden Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

In der Summe dieser Anforderungen stellt die weitläufige Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen die praktikabelste Lösung dar. Gleichzeitig ermöglicht diese weit gefasste Festsetzung in Verbindung mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern eine „nachbarschaftliche“ Kooperation in der Errichtung rückwärtiger Wohngebäude, die verschiedene Synergieeffekte mit sich bringt (z. B. doppelt nutzbare Zufahrt etc.).

Um die räumliche Verträglichkeit einer ggf. entstehenden innen liegenden Bebauung sicherzustellen, setzt das Konzept auf eine umfassende städtebauliche Feindifferenzierung. Mit den entsprechenden Festsetzungen zur Höhe, Dachform, Geschossigkeit etc. wird sichergestellt, dass die „Ränder“ des Quartiers in angemessener Kubatur weiterentwickelt bzw. gehalten werden können, während der Innenbereich deutlich niedriger und kleinmaßstäblicher bebaut wird. Konkret ist für den Innenbereich eine maximale Höhe von rund 8,5 m bei max. zwei Vollgeschossen festgesetzt, während die äußeren Abschnitte mit rund 11 bis 13 m hohen Gebäuden bebaut werden können. Die Dimensionierung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung der Randbereiche folgt dabei dem städtebaulichen Charakter des Bestandes bzw. des Straßenzugs. Der dichteste Bereich findet sich daher entlang der Ascheberger Straße, die als breite innerstädtische Achse Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und 13 m Höhe aufnehmen kann.

Mit dem vorgeschlagenen Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans „Ascheberger Straße – Windmühlenberg“ erfolgt die nächste Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, innerhalb derer das beschriebene städtebauliche Konzept der Nachverdichtung breit diskutiert werden kann.

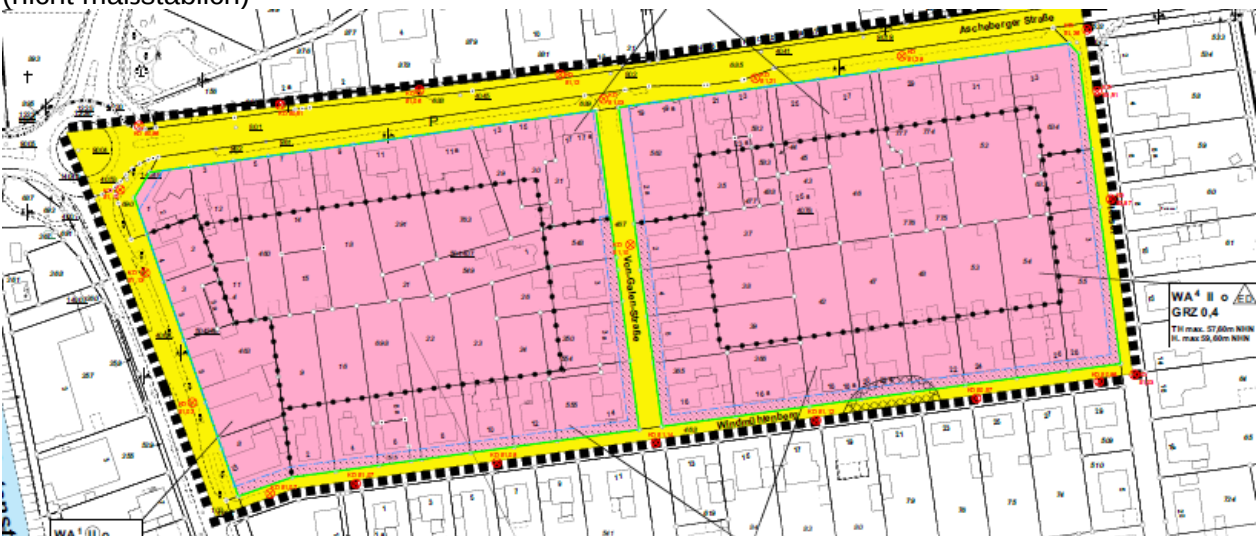
Verfahrensablauf:



Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“ (nicht maßstäblich)



IV. Anlagen:

- Planentwurf des Bebauungsplans „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“
- Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“