



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 29.08.2023 Nr. 5 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/727/2023		
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 26.07.2023
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.08.2023		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Stadtstannenweg", 4. Änderung
hier: Abstimmung des Verfahrens

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, weitergehende Abstimmungen mit den Anwohner*innen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtstannenweg“ bezüglich der Inhalte einer Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.05.2023 wurde beantragt, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtstannenweg“ einzuleiten. Städtebauliches Ziel ist die Erweiterung des festgesetzten Baufeldes für das Flurstück 80 (Gemarkung LH-Stadt, Flur 36), um dort ein weiteres Gebäude errichten zu können.

Ausgangspunkt für die Überlegung ist die räumliche Lage der Parzelle, die mit dem „Knick“ der Königsberger Straße einen besonderen Zuschnitt erhält. Das bisher hier festgesetzte Baufeld spart dabei einen wesentlichen und nutzbaren Teil des Grundstücks aus, der mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen werden soll. Hierdurch soll der im Bebauungsplan vorhandene Versprung des bebaubaren Korridors enger am Straßenverlauf ausgerichtet werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus dem Kontext der Entstehung heraus („Flüchtlingssiedlung / Selbstversorgergärten“) großzügig geschnitten und entsprechen nicht

mehr den heutigen Anforderungen an bauliche Ausnutzung. Verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplans wurden bereits durch Änderungen überplant, konkretisiert oder nachverdichtet. Lediglich für den östlichen Bereich der Königsberger Straße (auf den sich auch die Änderung bezieht) gelten noch die Festsetzungen des Originalplans.

Um eine einheitliche städtebauliche Struktur in dem Quartier zu erzielen, bietet es sich an, anlässlich des Antrags den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu überprüfen und gegebenenfalls an die heutigen Ansprüche an Baugrundstücke anzupassen. Denkbar ist ein generelles Heranrücken des Baufensters an die Königsberger Straße (nicht nur auf beantragtem Grundstück), um eine gleichwohl verträgliche als auch effiziente Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen.

Darüber hinaus können im Rahmen eines Änderungsverfahrens ggf. auch bauliche Lücken im Quartier geschlossen werden, die aufgrund der bestehenden Baugrenzen nicht überbaubar sind. Anfragen zu einer Nachverdichtung in dem Quartier sind aufgrund der großzügigen Zuschnitte der Grundstücke sowie der allgemeinen Trends der Baulandentwicklung absehbar. Durch eine Änderung im gesamten Geltungsbereich können Nachverdichtungspotenziale bereits frühzeitig und unter Wahrung der städtebaulichen Qualität des Quartiers aktiviert werden, sodass parzellenbezogene Einzellösungen in Form von „Briefmarken“ – wie hier beantragt - nicht weiter erforderlich sind.

Mit Blick auf diese erweiterte Aufgabenstellung soll zunächst die Meinung der Anwohner*innen des Quartiers eingeholt werden, um deren Wünsche in einem möglichen Änderungsverfahren abzubilden. Auf dieser Grundlage sollen Umgriff und Inhalte des jetzt beantragten Änderungsverfahrens konkretisiert werden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



**Auszug aus dem rechtskräftigen Stands des Bebauungsplans „Stadtstannenweg“ /
Änderungsvorschlag aus dem Antrag**



IV. Anlagen:

- Antragsschreiben zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtstannenweg“ vom 16.05.2023
- Zustimmung der Nachbarn (Königsberger Straße)