



<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b> <b>am 23.04.2024</b> Nr. 7 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/843/2024			
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung			Datum: 26.03.2024
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	23.04.2024		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Große Busch-Wolfsbieke" / 1. Änd. - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beauftragt die Stadtverwaltung, die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Busch - Wolfsbieke“ sowie für die im Parallelverfahren laufende 34. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ widmet sich überwiegend der Regelung der gewerblichen Nutzung des Areals zwischen Seppenrader Straße und Marderweg. Auf Antrag des Flächeneigentümers wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet (siehe Vorlage FB 3/659/2023), um im südöstlichen Bereich der Liegenschaft zusätzliche Baufelder für Wohngebäude zu schaffen. Da die dort bisher vorgesehenen Festsetzungen zum Bau einer Stellplatzanlage für die gewerblichen Nutzer der angrenzenden Großimmobilie dauerhaft nicht mehr benötigt wird, ist eine Umwandlung in eine wohnbauliche Fläche aus funktionaler Sicht denkbar.

Bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde auf die hohe Bedeutung einer städtebaulich verträglichen Lösung hingewiesen, durch die sich die zusätzliche Bebauung maßstabswahrend in die Nachbarschaft des Marderwegs einfügt und die Belange des sich anschließenden Ortsrandes bzw. Freiraums berücksichtigt werden. Auch schafft das Naturdenkmal nördlich des Geltungsbereichs gewisse Rahmenbedingungen, die einzuhalten sind. Nach einigen Arbeitstreffen mit der Stadtverwaltung konnte der Antragssteller einen Rahmenplan vorlegen, der als zustimmungsfähig

angesehen wird und nun in den Vorentwurf des Bebauungsplans überführt wurde.

Städtebauliches Ziel des Rahmenplans ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden. Diese orientieren sich an einer vorgelagerten Erschließungsfläche, die von der bestehenden Hoffläche der angrenzenden Gewerbeimmobilie aus abzweigt. Im parallelen Verlauf zum Marderweg werden die Gebäude sowie die Erschließungsfläche durch eine 5 m breite Pflanzung abgetrennt, die in Teilen bereits im Bestand vorhanden ist. Die festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung setzt sich westlich der Baufelder fort und markiert die konsequente Grenze zwischen Wohngrundstücken und Außenbereich. Die Wohngebäude „rücken“ hierdurch in den Kontext der Gewerbebauten zurück.

Die Kubatur der zwei Baukörper, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegeben wird, zielt auf ein störungsfreies Einfügen in das städtebauliche Ensemble des Marderwegs. Die straßenbegleitenden Fronten von etwa 15 bzw. 17,5 m orientieren sich am Umfang der bestehenden Wohngebäude, weisen mit rund 20 m jedoch eine höhere Bautiefe auf – diese erstreckt sich allerdings in Richtung des Gewerbeareals und tritt damit in den Hintergrund.

Die Höhenstaffelung der Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss soll insbesondere aus der Straßensicht des Marderwegs verträglich wirken und ist für die zwei Vollgeschosse auf 7,5 m begrenzt. Der zuvor erwähnte Rücksprung der Gebäude, die mit etwa 11m Abstand vom Straßenraum platziert werden, unterstreicht die Verträglichkeit dieser Kubatur. Die Staffelgeschosse orientieren sich in Richtung Norden, um für diesen etwa 3 m höheren Gebäudeteil einen nochmals größeren Abstand zur Bebauung südlich des Marderwegs zu erreichen. Die Gesamthöhe der Objekte inkl. Staffelgeschoss von 10 m entspricht der Höhe des östlich folgenden zweigeschossigen Gewerbe- bzw. Bürobaus.

Mit dem nun vorliegenden Stand der Unterlagen kann für beide Planwerke (1. Änderung Bebauungsplan „Große-Busch-Wolfsbieke“ sowie 34. Änderung des Flächennutzungsplans) durch frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

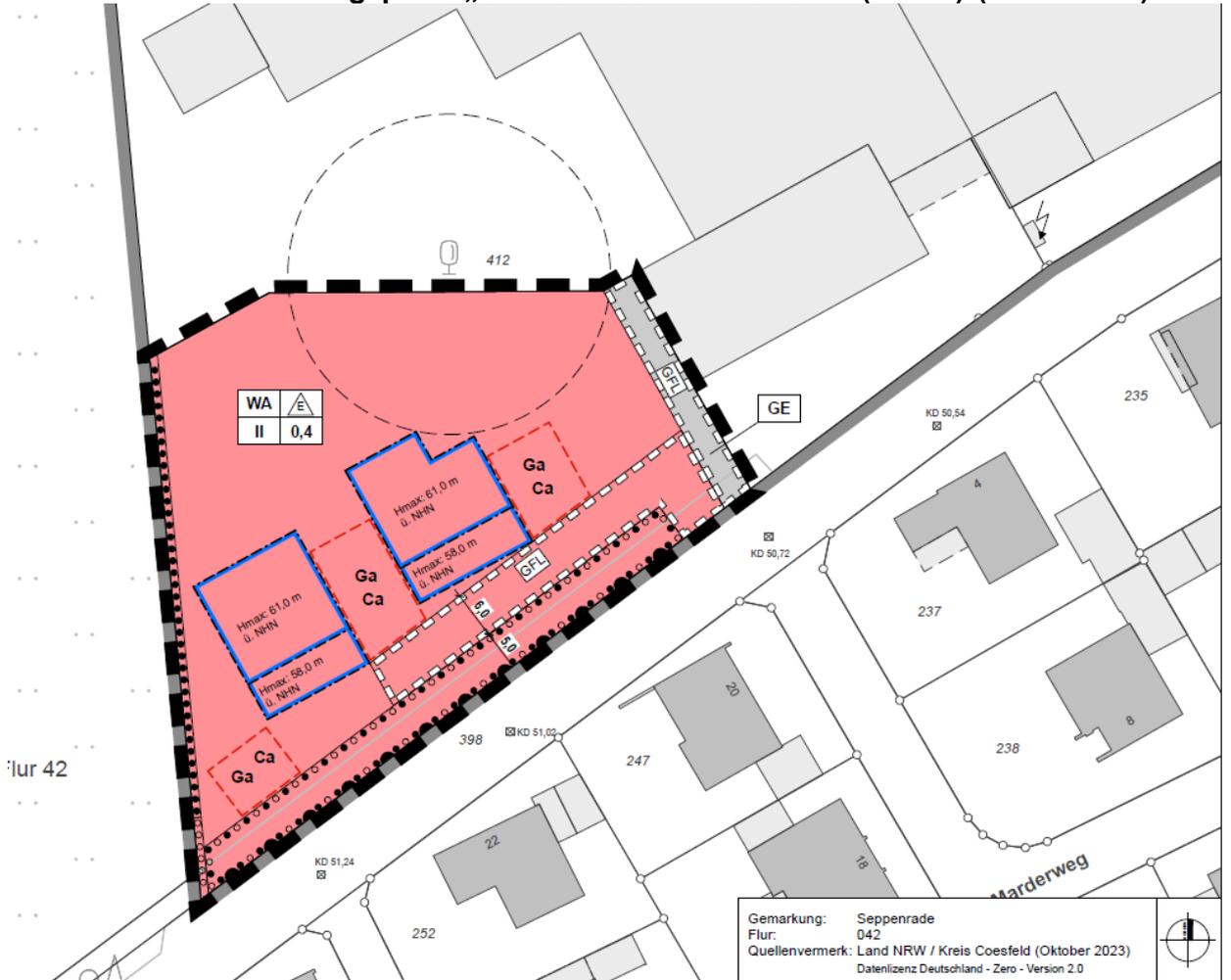
### Verfahrensstand:



### Schrägluftbild der Bestandssituation



## Ausschnitt des Bebauungsplans „Große Busch - Wolfsbieke“ (1. Änd) (Vorentwurf)



### V. Anlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplans „Große Busch - Wolfsbieke“ (1. Änd.)
- Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans „Große Busch - Wolfsbieke“ (1. Änd.)
- Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans
- Vorentwurf der Begründung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans