

Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	16.09.2021	öffentlich

Bebauungsplan SBG Nr. 15 „Wasserstraße/Schürenstraße“ 4. Änderung -Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Wasserstraße 5 -Änderungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach ersten Beratungen in der Sitzung des Infrastrukturausschusses vom 25.03.2021 erfolgten weitere Abstimmungsgespräche mit dem Grundstückseigentümer und den Anliegern zur geplanten Bebauung. Im Ergebnis wird nunmehr ein zweigeteiltes Bebauungsplanverfahren für zielführend erachtet. Hierbei wird zunächst im nördlichen Teilbereich des Grundstückes Wasserstraße 5 ein Baufenster für zwei Mehrfamilienhäuser mit fünf bis sechs Wohneinheiten (WE) geschaffen. Die geplante Bauausführung sieht hierbei, direkt an der Wasserstraße gelegen, ein 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vor. Im hinteren Grundstücksteil entsteht ein ebenfalls 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach.

In einem späteren Bebauungsplanverfahren wird der innere, bislang unbebaute Bereich der Grundstücke im Quartier zwischen Schürenstraße, Wasserstraße und Wickenkamp, inklusive des südlichen Grundstücksteiles Wasserstraße 5, planungsrechtlich neu geordnet. Das Planungsbüro WoltersPartner wird hierzu beauftragt, einen Planungs-, Bebauungs- und Erschließungsvorschlag zu erarbeiten, der zu gegebener Zeit im Infrastrukturausschuss vorgestellt wird.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wasserstraße/Schürenstraße widersprechen aktuell der geplanten Bebauung im nördlichen Teilbereich des Grundstückes Wasserstraße 5, so dass insoweit eine Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes für folgende Punkte vorzunehmen ist:

- Anpassung des Baufensters
- Anpassung der Geschossigkeit auf II
- Anpassung der Dachneigungen und Dachformen
- Anpassung der First- und Traufhöhen
- Anpassung der Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl (GRZ + GFZ)

Um dem planerischen Ziel der Entwicklung des Wohnungsbaus sowie der Innenverdichtung Vorschub zu leisten, sollte eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wasserstraße / Schürenstraße“ im Rahmen einer 4. Änderung auf der Grundlage des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan SBG Nr. 15 ‚Wasserstraße / Schürenstraße‘ wird im Rahmen einer 4. Änderung für das Grundstück Wasserstraße 5 für die nachfolgend

aufgeführten Punkte gem. § 13a BauGB geändert:

- Anpassung des Baufensters
- Festsetzung der Geschossigkeit auf II
- Festsetzung der Dachform auf Zeltdach für das Gebäude an der Wasserstraße
- Festsetzung der Dachform auf Satteldach für das Gebäude im weiteren Grundstücksverlauf
- Festsetzung der Dachneigung auf 20° für das Gebäude an der Wasserstraße
- Festsetzung der Dachneigung auf 40° für das Gebäude im weiteren Grundstücksverlauf
- Festsetzung der First- und Traufhöhen auf 11,55 / 8,70 m für das Gebäude an der Wasserstraße
- Festsetzung der First- und Traufhöhen auf 9,85 / 3,35 m für das Gebäude im weiteren Grundstücksverlauf
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4
- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2

Weiter wird die Verwaltung beauftragt, zu den unter 1. genannten Ausführungen einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes ‚Wasserstraße / Schürenstraße‘ zu fertigen. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen der Beschleunigung des Planverfahrens verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, zur Absicherung der Planungskosten einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer zu schließen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Vorbereitung eines späteren Bebauungsplanverfahrens, für den inneren, derzeit unbebauten Quartiersbereich zwischen Schürenstraße, Wasserstraße und Wickenkamp, einschließlich des südlichen Teiles des Grundstückes Wasserstraße 5 eine Neuordnung vorzubereiten. Hierzu wird das Planungsbüro WoltersPartner beauftragt, einen Planungs-, Bebauungs- und Erschließungsvorschlag zu erarbeiten. Dieser wird zu gegebener Zeit im Infrastrukturausschuss vorgestellt.“

DBgm.