



<b>Mitteilungsvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/20/028-1</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.02.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>Fraktionsantrag der SPD-Fraktion: Antrag zur Erweiterung des Geltungsbereiches von B-Plan 91 im Ortszentrum Friedrichstraße / Pappelweg / Wilhelm-Schildhauer-Straße</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.03.2020	Bau- und Planungsausschuss	

### **Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Von Seiten der SPD-Fraktion wird eine Ausweitung des B-Plans 91 nach Norden bis zur Norderstr./Von-Helms-Str. vorgeschlagen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Ziel ist es, eine städtebauliche Entwicklung zu forcieren, die den Darstellungen des Konzeptes zur Ortskernentwicklung (AC Planergruppe, 2017) entspricht.

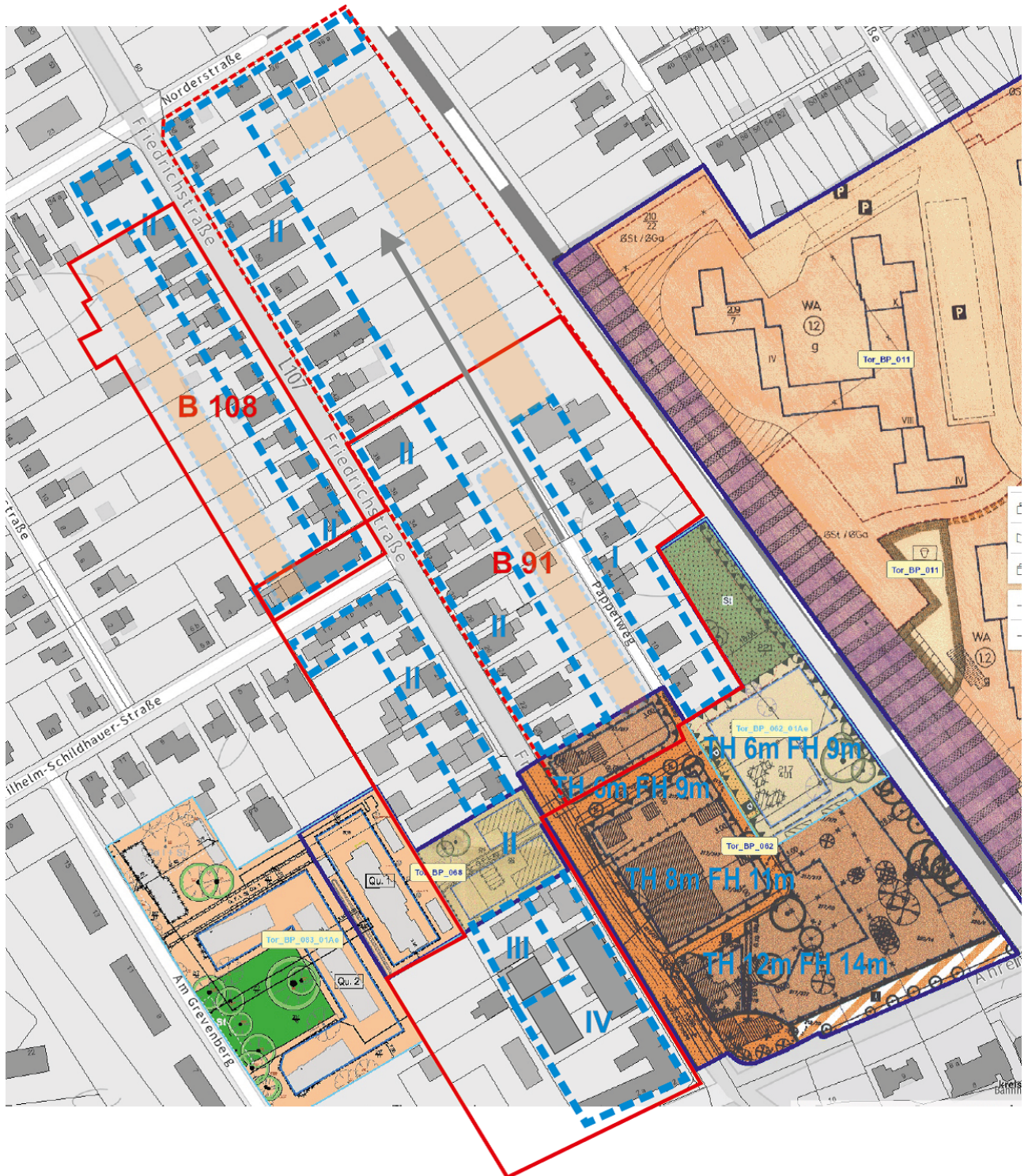
Für den Bereich westlich der Friedrichstraße (nördlich Wilhelm-Schildhauer-Straße) wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 108 gefasst, hier hat sich ein Vorhabenträger, welcher in engem Kontakt mit einigen der Grundeigentümer steht, bereit erklärt, die externen Planungskosten zu übernehmen. Für den Bereich östlich der Friedrichstraße liegt (nördlich der Hausnummer 38) kein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan vor; im Gegensatz zur Westseite ist hier das nach § 34 BauGB heute schon mögliche „Baufenster“ durch die in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Mehrfamilienhäuser wesentlich tiefer. Verwaltungsseitig wird ein rechtliches Problem darin gesehen, die heute möglichen Baufenster durch die Festsetzungen eines B-Plans (ggfls. sogar in unterschiedlicher Tiefe) einzuschränken – zumal bereits sieben Grundstücke im Bestand größere Bautiefen aufweisen. Eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im vorderen Grundstücksteil wäre allenfalls dann städtebaulich ausreichend zu begründen, wenn im Gegenzug eine 2.Bautiefe im hinteren Grundstücksteil ermöglicht werden würde. Dies jedoch wäre mit Schwierigkeiten bei der Erschließung verbunden: Sowohl bei einer Verlängerung des Pappelweges nach Norden, als auch bei der Bündelung von Erschließungsstichen zur Friedrichstr. wäre die Kooperation vieler Grundeigentümer erforderlich. Im Falle des B-Plans 108 (Westl. Friedrichstr.) ist dieser Kooperationsgedanke vor Aufstellung des Bebauungsplanes unter einigen Grundeigentümern gewachsen. Gleichwohl wäre es von Seiten der Stadt dennoch denkbar, auf eigene Kosten einen B-Plan („Östlich Friedrichstr.“) aufzustellen und entsprechende Vorgaben zu machen (Einschränkungen im vorderen Bereich, Erweiterung der Möglichkeiten im hinteren Bereich), um eine weitere städtebaulich ungünstig gelöste Verdichtung entlang der Friedrichstr. zu verhindern.

Verwaltungsseitig wird jedoch dringend empfohlen, die Planungsziele nicht über einen großen B-Plan erreichen zu wollen, sondern eher kleinere Einheiten mit überschaubaren Geltungsbereichen und Wirkungszusammenhängen zu bilden – auf diese Weise erhöht sich die

Chance, externe Planungskosten durch Dritte übernehmen zulassen, v.a. aber würde ein zu großer B-Plan eine viel zu lange Verfahrenszeit in Anspruch nehmen. Die Abstimmung mit einer Vielzahl an Grundeigentümern und Vorhabenträgern ließe sich kaum koordinieren; wäre eine Einigung an der einen Stelle erfolgt, so dauerte eine Einigung an anderer Stelle ggfls. so lange, dass die erste Einigung schon wieder hinfällig wäre. Ganz abgesehen von den für Teilbereiche mit Sicherheit erforderlich werdenden schalltechnischen Untersuchungen, verkehrlichen Betrachtungen oder Bodenuntersuchungen – diese sind nicht nur kostenintensiv und wären dann durch die Stadt zu tragen, sondern können auch sehr lange dauern. Denn bei einem zu großen Geltungsbereich könnte die Problematik auftreten, dass ein kleines Problem an nur einem Grundstück das gesamte Verfahren lahmlegt - bei einzelnen kleinräumigeren B-Plänen dagegen könnten die Verfahren der anderen Pläne fortgeführt werden.

Das Ziel einer städtebaulichen Entwicklung gemäß des Konzeptes zur Ortskernentwicklung (AC Planergruppe, 2017) kann in Teilen auch ohne neuen B-Plan erreicht werden (rechtskräftige B-Pläne Nr. 62 und 68 sowie Einfügegebot nach § 34 BauGB), um eine stärkere Nachverdichtung zu ermöglichen, wäre in Teilbereichen jedoch die Aufstellung entsprechender B-Pläne notwendig.

Folgender Plan zeigt die planungsrechtliche Situation und denkbare Regelungsinhalte künftiger Bebauungspläne auf.



Übersichtsplan Friedrichstraße

Legende:

- Flächige Farbdarstellung: Geltungsbereiche rechtskräftiger B-Pläne
- Durchgezogene rote Linie: Geltungsbereiche von B-Plänen mit Aufstellungsbeschluss
- Gestrichelte rote Linie: Geltungsbereich eines möglichen künftigen B-Plans „Östlich Friedrichstr.“
- Dicke gestrichelte blaue Linie mit röm. Ziffern: grobe Baufenster im derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen mit grober zulässiger Höhenentwicklung (hier vereinfachend als Anzahl der Geschosse dargestellt – nach § 34 BauGB ist jedoch nur die Höhe maßgeblich!)

- Dünne gestrichelte blaue Linie mit orangefarbener Füllung: durch künftige B-Pläne festzusetzende grobe Baufenster
- Blaue Beschriftung: Anzahl zulässiger Vollgeschosse bzw. Trauf- und Firsthöhen (in rechtskräftigen B-Plänen)

**Prüfungen:**

**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

gez.  
Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

**Anlage/n:**

keine