



Aktenzeichen: Corell  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.06.2022 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/185/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.06.2022	
Bauausschuss	07.07.2022	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	

### **Änderung der Grundstücksausnutzung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet am Kellerborn 2. BA 1. Änderung**

#### **Sachdarstellung:**

In der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2021 wurde beschlossen, eine ca. 2500 m<sup>2</sup> große Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 an die Adam Hall GmbH zu veräußern.

In einem Gespräch mit der Firma Adam Hall am 04.04.2022 wurde der Wunsch geäußert, bestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan zu ändern. Zur besseren Ausnutzung soll die Baufenstertiefe von 15,0 m auf 20,0 m erweitert, sowie die GRZ von 0,4 auf 0,5 und die GFZ von 0,8 auf 1,0 erhöht werden. Des Weiteren soll die max. Anzahl von 6 Wohneinheiten je Gebäude, die max. Gebäudebreite von 18,0 m und die in der Begründung dargelegte Anzahl von max. 2 Wohngebäuden entfallen.

Durch die gewünschten Änderungen des Bebauungsplanes kann eine bessere Ausnutzung des Grundstücks entstehen, bspw. kann dadurch auch ein Dreispänner (Gebäude mit Hausflur, worüber 3 Wohnungen je Etage erschlossen werden können) realisiert werden. Die Verwaltung gibt, auch aus städtebaulicher Sicht, folgende Hinweise zu den gewünschten Vorstellungen / Änderungswünsche des Bauherrn.

#### GRZ/GFZ:

Da es sich bei den Grenzwerten zur GRZ und GFZ in der Baunutzungsverordnung nur noch um Orientierungswerte handelt und diese nicht mehr als Obergrenze zu werten sind, kann die GRZ und die GFZ auf die gewünschten Werte angepasst werden.

#### Baufenster:

Die Erweiterung des Baufensters auf 20 m Tiefe kann grundsätzlich verändert werden. Es würde sich dadurch jedoch die Verdichtung verfestigen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer des Flurstücks 373/1 (Michelbacher Straße 27) in der letzten Beteiligungsphase bereits eine Stellungnahme abgegeben haben. Darin wurde dargelegt, dass die jetzt geplante Fläche ursprünglich als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde und bei der eigenen Entscheidungsfindung zum Kauf des Grundstücks Michelbacher Straße 27 auf die Festsetzung der Ausgleichsfläche vertraut wurde. Zudem wird in der Einwendung angesprochen, dass auf den Parzellen in der Michelbacher Straße max. 2 Wohneinheiten zulässig sind und dies auf dem Nachbargrundstück um das 6-fache überschritten werden würde (ehem. 12 Wohneinheiten sozialer Wohnungsbau). Zudem wurde auf weitere Beeinträchtigungen durch den Bolzplatz, die Heisterbach-Verlängerung und den Verkehren in den Kreisel hingewiesen.

Durch eine eventuelle Vergrößerung des Abstandes zur bestehenden Bebauung in der Michelbacher Straße (derzeit 3,0 m) könnte ggf. Abhilfe geschaffen werden.

### Gebäudebreite / max. 2 Wohngebäude:

Der Entfall der max. Gebäudebreite von 18,0 m würde sich erheblich auf die entstehende Kubatur und Dichte auswirken. Der Kontrast zur umliegenden Bebauung würde sich dadurch verschärfen. Bei einer offenen Bebauung sind gemäß BauNVO eine Gebäudebreite bis 50 m zulässig, sodass eine Riegelbebauung mit 50 m Länge entstehen könnte. Durch den Entfall dieser Festsetzung würde auch automatisch die Argumentation in der Begründung des Bebauungsplanes mit 2 Gebäuden entfallen, da auch nur ein Gebäude errichtet werden kann.

### Begrenzung Wohneinheiten:

Durch die Änderung der anderen Festsetzungen können ggf. mehr Wohnungen entstehen, allerdings sollte trotzdem eine Begrenzung im Bebauungsplan erhalten bleiben, um eine entsprechende Anzahl an Wohnungen zu realisieren (keine Mikroapartments). Hierzu wird die Verwaltung gemeinsam mit Adam Hall einen plausiblen Vorschlag erarbeiten, der dann im endgültigen Bebauungsplan Einzug finden soll.

Der Bebauungsplan hat sich bereits im Herbst 2017 in der 2. Offenlage (förmlichen Beteiligung) befunden. Eine weitere Offenlage und Beteiligung der TöBs und der Öffentlichkeit muss mit möglichen Änderungen der Festsetzungen durchgeführt werden. Nach entsprechender Beschlussfassung werden die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst und die erneute Offenlage angestrebt. Dies wäre der schnellste Weg für Adam Hall, das Vorhaben zu realisieren.

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. folgende Änderungen der Festsetzungen

1....

2....

3....

in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:  
Bebauungsplanentwurf Stand 08.08.2017  
Textliche Festsetzungen  
Begründung