



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.0.10/6	17.11.2021	Fb 6/423/2021					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	08.12.2021						

Betreff:

Bebauungsplan 18-02 „Unter der Grotenburg“, 4. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 18-02 „Unter der Grotenburg“, 4. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: Im Bereich zwischen Hindenburgstraße, Unter der Grotenburg und westlich
Krokusweg
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach
§ 2 (4) BauGB anzuwenden
- III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats
öffentlich darzulegen und dazu eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Verwaltung liegt mit Datum vom 08.11.2021 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 18-02 „Unter der Grotenburg“ vor.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Hindenburgstraße 19 (Gemarkung Hiddesen, Flur 11, Flurstück 861) die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage. Dazu ist der Abriss des bestehenden Gebäudes (ehemalige Pension „Kaiserhof“, Nutzung ist weitestgehend aufgegeben) und eine Grenzregulierung mit dem angrenzenden, ebenfalls bebauten Grundstück Hindenburgstraße 19a (Fl.st. 859) erforderlich.

Zu I.:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 18-02 „Unter der Grotenburg“ von 1980 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit grundstücksbezogenen einzelnen Baufenstern und für diese Zeit und den Ortsteil Hiddesen durchaus üblichen Grundstücksgößen von ca. 800 m² bis über 1.000 m² sowie eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude fest. Eine Besonderheit stellt dabei das

Grundstück der Pension Kaiserhof dar. Für das damals noch ungeteilte Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 6.300 m² sieht der Bebauungsplan im östlichen Grundstücksbereich zwei Baugrundstücke mit einzelnen Baufenstern in Einfamilienhausgröße vor. Im westlichen Grundstücksbereich entlang der Hindenburgstraße ist im Eckbereich zur Straße Unter der Grotenburg unter Einbezug der damaligen Nebenanlagen der Pension ein weiteres Baufenster in Einfamilienhausgröße festgesetzt. Um das Pensionsgebäude selbst ist eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Kurheim“ sowie am nördlichen Grundstücksrand zwölf ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem seinerzeit noch geplanten großen Kurgebiet für Hiddesen auf der gegenüberliegenden Seite der Hindenburgstraße. Die Kurgebietsplanung ist zwischenzeitlich obsolet geworden, seit 2003 ist hier der Bebauungsplan 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ rechtskräftig, der für den ursprünglich geplanten Kurgebietsbereich nun Wohngebiet und Grünflächen festsetzt. Somit ist auch auf dem Kaiserhofgrundstück die „planerische Legitimation“ für ein Kurheim als größerer zusammenhängender Baukörper entfallen. Für eine Um- oder Nachnutzung des Grundstücks ist daher die städtebauliche Entwicklungsvorstellung eines aufgelockerten Wohngebietes –wie im übrigen Plangebiet auch– zugrunde zu legen. Dazu müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Die Verwaltung begrüßt daher grundsätzlich das geplante Vorhaben einer Nachnutzung des weitestgehend brachliegenden Kaiserhofgrundstücks durch neue Wohnbebauung und empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Auf Grundlage der beantragten Baukonzeption sollte der Verfahrensschritt „frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit“ inklusive einer Bürgerversammlung durchgeführt werden. Nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen könnte dann über die konkreten planerischen Festlegungen z. B. zur Baustruktur, Bauungsdichte, etc. für den Verfahrensschritt „Entwurfsoffenlegung“ entschieden werden.

In die Abgrenzung des Bebauungsplan-Änderungsgebietes wird das gesamte ehemalige Kaiserhofgrundstück einbezogen, welches durch zwischenzeitliche Grundstücksteilung heute in die Flurstücke 859, 861, 983 und 984 aufgeteilt ist. Hier sollen Regelungen zur Erschließung der beiden rückwärtigen Baugrundstücke (Fl.st. 983 und 984) getroffen werden. Die am nordöstlichen Rand des Antragsgrundstücks (Fl.st. 861) vorhandene Zuwegung zum Kaiserhofgebäude wird auch von der angrenzenden Bebauung Hindenburgstraße 15 und 15a als Zufahrt genutzt und ist für diesen Zweck über eine Baulast gesichert. Über diese Zuwegung soll künftig auch das rückwärtige Flurstück 983 erschlossen werden. Gleichzeitig soll hier die planerische Option für eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung von der Hindenburgstraße nach Osten Richtung Krokusweg und Römerweg gemäß der Fußwegekonzeption aus den alten rechtskräftigen Bebauungsplänen 18-02 „Unter der Grotenburg“ und angrenzend 18-08 „Römerweg/Krokusweg“ gesichert werden.

In diesen Bebauungsplänen ist ebenfalls auf der Südseite der Hindenburgstraße (von Haus Nr. 9 bis zur Einmündung Lärchenweg) eine Straßenverbreiterung vorgesehen. Die Querschnittsaufweitung soll primär eine Angebotsverbesserung für Fußgänger und Radfahrer bewirken. Hier sollen gemäß den verkehrsplanerischen Zielvorstellungen innerhalb des Ortsteils Hiddesen mobilitäts- und naherholungsrelevante Netzstrukturen und Durchquerungsmöglichkeiten in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung geschaffen werden. Da die Umsetzung auch mit Grunderwerb von Privat verbunden ist, handelt es sich hierbei um eine mittel- bis langfristige Ziel- und Maßnahmenplanung. Die Stadt möchte jedoch planungsrechtlich bereits gesicherte Netzbausteine nicht „ohne Not“ aufgeben und will sich in solchen Planungs- und Grundstücksangelegenheiten, wo sich aktuelle Veränderungen ergeben, ihre „Zugriffsoptionen“ sichern. Daher soll bei der Bebauungsplanänderung im Bereich Kaiserhof der Grundstückstreifen für die Straßenverbreiterung auch weiterhin festgesetzt werden.

Zu II.:

Es handelt sich bei diesem Planungsfall um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (= Nachnutzung/Nachverdichtung im Siedlungsbestand). Da auch die sonstigen formalrechtlichen Anforderungen an einen sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfüllt sind, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Zu III.:

In diesem Planverfahren soll trotz der Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB eine vollumfängliche „frühzeitige Beteiligung“ gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB und zusätzlich eine Bürgerversammlung durchgeführt werden. In Hiddesen lässt sich ein erkennbares Interesse der Ortsbevölkerung an der baulichen Entwicklung des Ortsteils feststellen. Da das Planvorhaben an einer Hauptverkehrsstraße und Zufahrtstraße zum Hermannsdenkmal liegt, entfaltet es eine bedeutsame ortsbildprägende Außenwirkung. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sollen in die weitere Konkretisierung des Bauprojektes und anschließend in die formalen Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.

Der Antragsteller wird ein externes Planungsbüro für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung beauftragen und hat sich zur Übernahme sämtlicher Planungskosten (incl. Gutachten, z. B. Artenschutz) bereit erklärt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung aus den dargelegten Gründen, dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zu folgen und dazu den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	x				
Im Budget enthalten	x				
			Ertrag		
			Aufwand	5.000,- € *	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	x				
Im Budget enthalten	x				
			Einzahlung		
			Auszahlung	5.000,- € *	

*= geschätzter Verwaltungsaufwand für die Betreuung des Bebauungsplanverfahrens (nicht refinanzierbare Verwaltungstätigkeiten)

Der Bürgermeister
i. A.

Kölczner

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Luftbild

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Schreiben des Antragstellers mit Anlagen