

Auf Grundlage eines Antrages eines privaten Investors sowie zweier Eigentümer wurde der Grundsatzbeschluss in der Sitzung für Stadtentwicklung und Umwelt am 03. Mai 2018 (V/2018/03443) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ in der Fassung der Erstaufstellung ist seit dem 27. Februar 1987 rechtskräftig und beinhaltet bis zum heutigen Tag vier Änderungen. Die Änderungen umfassen hauptsächlich städtebauliche Anpassungen bzw. die Möglichkeiten zur Abänderung der Dachform. Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilbereiche (A und B) des Bebauungsplanes in der Fassung der Erstaufstellung.

Entlang der Johannesstraße im Teilbereich A des Änderungsbereiches wurden Anfang des Jahres 2017 die Baugenehmigungen für die Errichtung von neun Wohngebäuden erteilt. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt ergänzend die Errichtung von Garagen und Carports zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, welche bisher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig waren. Die rückwärtigen Baugrenzen sollen als Anbauzone für die Errichtung von Terrassenüberdachungen oder Wintergärten genutzt werden können. Des Weiteren umfassen die Planungen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück zwischen den Neubauten an der „Johannesstraße“ und dem Bestandsgebäude „Bergstraße 2“. Der mögliche Gebäudekörper soll sich dabei vom Maß der baulichen Nutzung her an die umgebende Bebauung anpassen.

Im Teilbereich B des Plangebietes stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar. Der Teilbereich B umfasst zwei Grundstücke, welche im Osten durch den „Mehlemer Weg“ und im Westen durch die „Bergstraße“ begrenzt werden sowie südlich und nördlich von privaten Bauflächen umgeben sind. Straßenseitig sind 21,00 bis 28,00 m tiefe Baugrenzen auf den beiden Grundstücken festgesetzt. Die rückseitigen Gartenbereiche sind bei Grundstückstiefen von teilweise mehr als 50,00 m im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesen. Die nördlich und südlich gelegenen Bereiche zwischen „Bergstraße“ und „Mehlemer Weg“ weisen ähnliche Flächengrößen, jedoch mit anderen Grundstückszuschnitten, auf. Hier sind im rückwärtigen Bereich zusätzliche Grundstücke entstanden (nördlich insgesamt drei, südlich insgesamt vier), welche seit langem bebaut sind. Die Grundstücksgrößen von 1.163 m² („Bergstraße 9“) und von 1.121 m² („Mehlemer Weg 31“) lassen aus städtebaulicher Sicht einen Spielraum für eine Grundstücksteilung und einer ergänzende Bebauung zu.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat deshalb in seiner Sitzung am 28. März 2019 (V/2019/03779) den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauG) – beschleunigtes Verfahren - gefasst. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 23. Mai 2019 bis 24. Juni 2019 einschließlich. Nach der Offenlegung des Planentwurfes hat sich ergeben, dass im Teilbereich B des Planentwurfes die einheitlich festgesetzte Trauf- und Firsthöhe den topographischen Geländeverlauf von der „Bergstraße“ hin zum „Mehlemer Weg“ nur unzureichend berücksichtigt hatte. Aus diesem Grund wurde der Planentwurf in der Zeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019 erneut für die Dauer von

einem Monat öffentlich ausgelegt. Der Offenlageentwurf des Bebauungsplanes wurde im Teilbereich B geändert, um die First- und Traufhöhen zwischen der „Bergstraße“ und dem „Mehlemer Weg“ entsprechend dem Geländeniveau für jedes Baufenster einzeln festzusetzen.

Auf die beigefügte Begründung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird hingewiesen – siehe Anlagen.