

**SUPA-16/2023**

- öffentlich -

## Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 25.04.2023**

---

### **5. Änd. des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag:**

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Twedter Plack“ für das Grundstück Fördestraße 65 wird in der Fassung vom 03.04.2023 als Entwurf beschlossen.  
Die Begründung in der Fassung 03.04.2023 wird gebilligt.
2. Der Planentwurf sowie die Begründung sind für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

#### **Begründung:**

##### **Zielsetzung/Messbarkeit:**

Mittels der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der bestehenden Nutzung und die damit verbundenen Entwicklungsabsichten auf dem Grundstück Fördestraße 65 geschaffen werden. Im Kontext zu einer bestehenden gastronomischen Nutzung sollen zwei kleinere Außenschankflächen ermöglicht werden. Im gleichen Zuge sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen u. a. für die vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude auf dem Grundstück und die auf dem Grundstück bestehenden Gartenflächen entsprechend dem Bestand angepasst werden.

##### **Ausgangssituation:**

Im Rahmen der Bistro- und Restaurantnutzung des historischen Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Fördestraße 65 ist die Anlage von insgesamt vier Außenschankflächen vorgesehen, die teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und demnach - als Bestandteil der Hauptnutzung - nach geltendem Bebauungsplan nicht zulassungsfähig sind. Zwei der insgesamt vier geplanten Freisitzflächen sollen unmittelbar nördlich und südlich des Gebäudes angeordnet und gepflastert sein, zwei weitere sollen nur bei Bedarf und guter Witterung temporär auf bestehenden Rasenflächen genutzt werden.

Aufgrund der gegebenen Vor-Ort-Situation sollen die baulich genutzten Flächen als Urbanes Gebiet (MU), die vorhandenen Gartenflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden. Für die auf dem Grundstück befindliche denkmalgeschützte Kate (Angeliter Bauernhaus), die durch die geltenden Baugrenzen nicht vollständig umfasst wird, ist über den Denkmalschutz hinaus eine langfristige planungsrechtliche Sicherung angestrebt. Daher sollen die Baugrenzen an die tatsächliche Ausdehnung des Gebäudes angepasst werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die vorhandenen bzw. erforderlichen Stellplatzflä-

chen gesichert werden, ebenso eine temporäre Nutzung von kleineren Teilen der vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gartenflächen als Freisitz für die Gastronomie.

Im Zuge der Planung soll zudem ein Erhalt der auf dem Plangrundstück vorhandenen Grün- bzw. Vegetationsbestände in ihrer jetzigen Form gewährleistet werden. Diese umfassen neben dem das Grundstück prägende ehemaligen Bauerngarten, der als private Grünfläche festgesetzt ist, und dem zentral gelegenen Naturdenkmal (Hoflinde) auch den hinteren Grundstücksgarten sowie die begrünten Randflächen. Der bereits im Bebauungsplan Nr. 122 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzte Teil des Grundstücks soll entsprechend seiner tatsächlichen, auf historischen Gegebenheiten basierenden Ausdehnung festgesetzt werden.

Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 übernommen. Hingegen sollen die Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angemessen erhöht werden, nicht ohne die Belange von Natur und Umwelt in die Planung mit einzustellen.

**Global-/Teilziel:**

Keine

**Alternativen:**

Ohne Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann das Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden. Die Planung wäre zu überarbeiten oder förmlich einzustellen.

**Beteiligung:**

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.06.2022 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung, auf die die im Quartier tätigen Bürgerforen u.ä. schriftlich hingewiesen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden der Seniorenbeirat, der Stadtschülerrat und der Beauftragte für Menschen mit Behinderungen beteiligt.

**Personal- und Finanzressourcen**

	Einmalig 2023	Laufend
Personalbedarf (Vollzeitäquivalente)	in VZÄ	in VZÄ
Stadtplanerin	< 0,1	
Technische Sachbearbeitung	< 0,1	
Verwaltung	< 0,1	
Haushaltsbelastung	in €	in €
Direkt zurechenbare Aufwendungen	5.000 €	
- Direkt zurechenbarer Erträge	0	
= Ergebnis	5.000 €	

Erläuterung:

Inhaltliche Bearbeitung und Ausarbeitung, Erstellen der Planunterlagen, Begleitung des Verfahrens, Bekanntmachungskosten, eventuell städtebaulicher Vertrag etc.

Einordnung des Ressourcenaufwands

<u>Pflichtig:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung  <u>Freiwillig, investiv:</u> <input type="checkbox"/> Substanzerhalt <input type="checkbox"/> Verbesserung/Optimierung <input type="checkbox"/> Option	<u>Freiwillig:</u> <input type="checkbox"/> Deckung allgemeiner Kostensteigerungen <input type="checkbox"/> Soziale Präventionsarbeit  <u>Freiwillig:</u> <input type="checkbox"/> Sonstiger freiwilliger Mehraufwand
---	--

Deckung:

Die Kosten werden durch das Fachbereichsbudget gedeckt.

**Zeitpunkt der Umsetzung:**

Wegen der Bekanntmachungsfristen beginnt die öffentliche Auslegung innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung.

**Klimawirksamkeit**

Es werden keine Auswirkungen auf das Klima erwartet.

**Gleichstellung:**

Die Gender-Aspekte sind in Kapitel 8.1 der Begründung näher ausgeführt.

**Berichterstattung:**    Fachbereichsleitung

Stephan Kleinschmidt  
Dezernent

Eiko Wenzel  
stv. Fachbereichsleiter

**Anlagen:**

Planentwurf  
Begründungsentwurf  
Versammlungsniederschrift