

<b>Vorlage Nr. VI 37/2025</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 3

## **Bebauungsplan Nr. 506 "Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße" Auslegungsbeschluss**

### **A Problem**

Für das Gebiet zwischen Lotjeweg, Tarnowitzer Straße und Rybniker Straße gilt derzeit der Bebauungsplan 406 „Lotjeweg/Tarnowitzer Straße“ (rechtskräftig seit 29.05.2007). Die topographische Situation dieses städtischen Areals (Senke) ist problematisch und hatte viele Jahre kein Kaufinteresse ausgelöst.

Nunmehr hat ein Investor das im o.a. Bebauungsplangebiet befindliche städtische Grundstück erworben und beabsichtigt im Sinne der Innenentwicklung die Errichtung von Reihenhäusern. Anders als nach der derzeitigen Bauleitplanung soll die vorgesehene Erschließung nicht über die Rybniker Straße, sondern über den Lotjeweg erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 soll nun ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1. BauGB aufgestellt werden, der den Bebauungsplan 406 aufhebt. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen wie in diesem Fall, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das rd.1,28 ha große Plangebiet, bei Festsetzung einer vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, lässt eine zulässige Grundfläche von rd. 5.100 m<sup>2</sup> zu und erfüllt somit die o.g. Vorgabe für ein beschleunigtes Verfahren.

Am 23.11.2022 wurde durch den Magistrat und am 01.12.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung, gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Für die vorliegende Planung (siehe Anlagen 1 und 2) wurde vom 26.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen und Beschlussempfehlungen werden zur Kenntnis genommen (vgl. Anlage 3).

### **B Lösung**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Planungskonzept (Anlage 1) als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes zu und ist damit einverstanden, dass nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt werden.

### **C Alternativen**

Keine

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Die Bau- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte. Entsprechend der Innenentwicklung werden die Belange des Klimaschutzes im weiteren Verfahren sachgerecht gewürdigt.

Ausländische Mitbürger:innen sind von diesem Beschlussvorschlag nicht in besonderer Weise betroffen. Auch werden von dieser Planung die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung nicht tangiert. Sportliche Belange sind nicht betroffen. Die Belange von Kindern und jungen Erwachsenen werden durch die Anlage eines Quartier-Spielplatzes adäquat berücksichtigt.

Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung ist im Zuge des Verfahrens adäquat erfolgt.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung in der Nordseezeitung, Einstellung des Planentwurfes mit Begründung im Internet.

### **G Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Planungskonzept als Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 506 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße“ zu und beschließt, dass die Verfahrensschritte „Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“ und „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ zeitgleich durchgeführt werden.

gez.  
Charlet  
Baustadtrat

Anlage 1: Städtebauliches Konzept Dezember 2003

Anlage 2: Kurzbegründung, Vorentwurf Februar 2024

Anlage 3: Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen