

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/023/2025

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 06.08.2025
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61-To/Br

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	21.08.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	02.09.2025	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB**

### Sachverhalt:

An die Stadt wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 – „Hopener / West“ eingereicht (siehe Anlage). Folgende Probleme werden im derzeitigen Baurecht gesehen:

- Im Großteil des Geltungsbereiches wird eine Eingeschossigkeit ausgewiesen. Im Süden entlang des Hopener Waldes ist dagegen eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt – ein zusätzliches Staffelgeschoss ist möglich. Die Bebauung im Süden hat sich nicht in einer Dreigeschossigkeit entwickelt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Bereich der festgesetzten Eingeschossigkeit bei zumeist 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5. Im Süden können mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 mehr Flächen versiegelt werden und im Verhältnis zum Grundstück größere Gebäude entstehen.
- Zusammen mit den großen Grundstücken sind im Süden im Verhältnis zum Bestand überdimensionierte Gebäude möglich. Bspw. ist auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück eine Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 800 m<sup>2</sup> möglich, was die derzeitige Bebauung deutlich übersteigt und auch aufgrund des angrenzenden Hopener Waldes nicht verträglich ist.

Auch weitere Festsetzungen haben sich z.T. nicht entwickelt oder sind aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. In diesem Zuge schlägt die Verwaltung die gesamte Überplanung des – noch gültigen – Bebauungsplanes Nr. 41 mitsamt seiner vier Änderungen vor. Zudem sollten die südlich angrenzenden Grundstücke, die bereits als Gartenbereiche genutzt werden, mit aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden. Da ein Bebauungsplan und mehrere Änderungen sowie unbeplante Bereiche überplant werden, ist keine Änderung möglich, sondern die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 für den Bereich „Südlich der Taubenstraße / nördlich Hopener Wald“ wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

Dr. Voet

**Anlagenverzeichnis:**

Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 183  
Antrag auf Bauleitplanung