

Vorlagennummer: FB 61/1142/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 14.08.2025

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 593 - Hünefeldstraße/ Hickelweg -; hier: Sachstandsbericht und Beschluss der weiteren Vorgehensweise

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.09.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt optional, dass

- bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 die GRZ von 0,8 beibehalten wird
- bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 die GRZ auf 0,7 reduziert wird oder
- auf eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 verzichtet wird.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 593 - Trierer Straße, Hickelweg, Freunder Weg und Zeppelinstraße - vom 08.03.1973 geändert werden. Anlass ist zum einen die aktuelle Entwicklung im Bereich des sogenannten Thouet-Grundstücks sowie der 2022 erfolgte Beschluss, bei zukünftigen Bauleitplänen Maßnahmen für eine vertikale Nachverdichtung umzusetzen.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 03.07.2025 wurde der Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 - Hünefeldstraße / Hickelweg - beraten (s. Vorlage FB61/1087/WP18). Der Beschluss wurde jedoch vertrag und die Verwaltung aufgefordert zu prüfen, ob zum Ausgleich zu einer höheren Dichte bzw. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden kann. Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 könnte künftig eine GRZ von 0,7 festgesetzt werden.

Die Änderung älterer Gewerbebebauungspläne ist grundsätzlich sehr komplex, da diese Gebiete bereits seit vielen Jahren bebaut sind und entsprechende Baugenehmigungen vorliegen, die die jeweiligen Nutzungen sichern. Bei diesen Bebauungsplänen gilt jeweils die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültig war. In diesem Fall ist es die BauNVO von 1968.

Um möglichst nicht in die bestehenden Nutzungen bzw. Genehmigungen einzugreifen, wurde für die I. Änderung ein sogenanntes „unselbständiges Verfahren“ gewählt. Dabei werden nur die Festsetzungen geändert, die zur Erreichung des Ziels einer höheren Nachverdichtung erforderlich sind. Und nur die geänderten Festsetzungen werden dabei auf die aktuelle BauNVO umgestellt. Da die Änderung (Streichung der Geschossflächenzahl (GFZ), Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe) einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dient und diese nicht einschränken, bietet dieses Verfahren aus Sicht der Verwaltung einen rechtssicheren Weg. Auch eine GRZ könnte in diesem Rahmen geändert werden, jedoch wird durch eine Reduzierung der GRZ und Umstellung der BauNVO die Nutzung der Grundstücke künftig eingeschränkt.

Bei einer Reduzierung der GRZ auf 0,7 mit dem Ziel, dass 30 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben, müsste zudem ausgeschlossen werden, dass dieser Wert durch Stellplätze und Zufahrten überschritten werden darf. Nach aktueller BauNVO liegt diese Grenze bei 0,8, in besonderen Fällen auch höher. In der bislang geltenden BauNVO von 1968 wurden Stellplatzflächen nicht eingerechnet. Dies führte dazu, dass Grundstücke teilweise zu 100 % versiegelt wurden.

Im Falle einer Änderung bedeutet dies, dass bestehende Nutzungen, z.B. das im Plangebiet vorhandene Autohaus mit seinen großen Stellplatzflächen, auf den Bestandsschutz gesetzt und weiterhin in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Dies könnte evtl. Klageverfahren und Schadensersatzansprüche auslösen. Eine Schadensersatzpflicht (§ 42 BauGB) besteht, wenn eine ausgeübte Nutzung geändert wird, z.B. wenn derzeit genehmigte Stellplätze nicht mehr möglich sind. Es bedarf schon einer schwerwiegenden städtebaulichen Begründung, wenn Nutzungsrechte in Zukunft nicht mehr ausgeübt werden können. Zusätzlich wäre eine detaillierte und zeitaufwändige Prüfung aller im Geltungsbereich vorhandenen Grundstücke erforderlich, sowohl hinsichtlich der Genehmigungslage, als auch hinsichtlich der Verhältnisse vor Ort, um eine rechtssichere Abwägung vollziehen zu können.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes ergeben sich aus Sicht der Verwaltung folgende Lösungswege:

- a) Das Ziel der Nachverdichtung wird umgesetzt. Es bleibt bei den vorgeschlagenen Änderungen und bei der bislang festgesetzten GRZ von 0,8, um nicht in bestehende Nutzungen einzugreifen. Es besteht keine Möglichkeit die Versiegelung zu reduzieren.
- b) Die festgesetzte GRZ wird auf 0,7 reduziert. Es wird weiterhin festgesetzt, dass eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig ist. Trotz der Einschränkung für bestehende Betriebe und den hiermit verbundenen Risiken kann so erreicht werden, dass 30 % des Grundstückes nicht versiegelt werden.

Es wird auf eine Änderung des Bebauungsplanes verzichtet. An der festgesetzten 4-geschossige Bauweise und einer GFZ von 1,6 wird festgehalten. Dies bedeutet, dass ein 4-geschossiges Gebäude nur in einem Teil des Grundstückes möglich ist.

Anlage/n:

1 - Anl.1_Übersicht (öffentlich)

2 - Anl.2_Luftbild (öffentlich)