

**Vorlage Nr. 26/0024**

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	22.01.2026	7

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 28 und Nr. 28, 1. Änderung**

**Gebiet: Hartmannshof**

**I. Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB**

**Begründung:**

**Ausgangssituation**

Anlässlich der Bestrebungen zum Erlass einer Rückbauverfügung zum Objekt Busfortshof 18 (siehe Vorlage Nr. 25/0325) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen ermittelt. Das Grundstück Busfortshof 18 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, Gebiet: Hartmannshof. Die Aufstellung des seit dem 31.12.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 diente seinerzeit der städtebaulichen Ordnung einer Restfläche zweier ehemaliger Höfe. Durch den Bebauungsplan wurden die Erschließung und die Bebauung der Fläche, die Anfang der 1960er Jahre bereits durch einzelne Wohnblocks bebaut war, nach städtebaulichen Gesichtspunkten sichergestellt. Es entstand ein reines Wohngebiet beidseitig entlang der Straße Busfortshof (siehe Anlage 2).

Die planungsrechtliche Prüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan unter mehreren nicht heilbaren, sogenannten materiellen „Ewigkeitsmängeln“ leidet, die insgesamt zu seiner Unwirksamkeit führen.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Die materiellen Mängel beziehen sich u.a. auf die folgenden Festsetzungen:

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

- es fehlt eine in der zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung 1962 noch nicht vorhandene Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist unbestimmt

Gestalterische Festsetzungen

- Unbestimmtheit der Festsetzung Nr. 1.3 zur farblichen Eindeckung der Dachflächen
- Unbestimmtheit der Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von „großflächigen“ Anlagen der Außenwerbung
- Fehlende Ermächtigungsgrundlage der Festsetzung Nr. 3 zur Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen

Mit Kenntnis über diese Mängel darf der Bebauungsplan nicht mehr angewendet werden. Es ist zwingend ein Verfahren zur förmlichen Aufhebung des Bebauungsplanes durchzuführen, um die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes für jedermann offenkundig mitzuteilen und Rechtssicherheit herzustellen.

**Planungsrechtliche Folgen**

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straße Busfortshof ist davon auszugehen, dass die zukünftige planungsrechtliche Bewertungsgrundlage der nachhaltigen und städtebaulichen Ordnung nicht zuwiderlaufen würde. Da das Baugebiet überwiegend entwickelt ist, ergeben sich nach überschlägiger Prüfung für private Grundstückseigentümer insbesondere auch aufgrund der neuen Vorschriften des § 34 Abs. 3b BauGB (sogenannter „Baturbo“) keine erkennbaren Einschränkungen (mit unten folgender Ausnahme für das Objekt Busfortshof 18).

Die konkreten Folgen und etwaigen Erfordernisse zur Feinsteuerung innerhalb eines neuen Bebauungsplanes werden im Weiteren während des Aufhebungsverfahrens ermittelt und dargestellt. Zur Gewinnung dieser Erkenntnisse und weiterer Belange ist auch innerhalb des Aufhebungsverfahrens die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger:innen wesentlich und förmlich vorgesehen.

### **Auswirkungen auf das Objekt Busfortshof 18**

Im Bereich des Objektes Busfortshof 18 setzt der Bebauungsplan bisher ein Reines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung und eine maximale Achtgeschossigkeit als Maß der baulichen Nutzung fest. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes würde das Gebäude gemäß einer zukünftigen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB die Umgebung jedoch nicht mehr mitprägen. Das Bestandsgebäude steht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in einem auffälligen Kontrast zu seiner Umgebungsbebauung. Es überragt die Umgebungsbebauung, welche vor allem durch 2- bis 3- geschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise geprägt ist, hinsichtlich der Geschosszahl und der Höhe deutlich. Auch die mit 4 bis 5 Geschossen ausgestatteten gegenüberliegenden Nachbargebäude bleiben deutlich hinter dem achtgeschossigen Gebäude des Busfortshof 18 zurück. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von mindestens 10 Metern zwischen dem Gebäude Busfortshof 18 mit ca. 26 m Höhe und der umgebenden maximal 4- bis 5-geschossigen Bebauung mit ca. 16 m Höhe. Zusammen mit dem zusätzlichen Kontrast der unterschiedlichen Grundflächen stellt sich das Bestandsgebäude Busfortshof 18 als singuläre Anlage innerhalb seiner näheren Umgebung dar. Es fällt völlig aus dem im Übrigen durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen heraus, ist nicht maßstabbildend und bei der Bewertung der Eigenart der näheren Umgebung außer Betracht zu lassen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung findet das Bestandsgebäude auch selbst kein Vorbild in seiner näheren Umgebung und fügt sich demnach nicht in die nähere Umgebung. Eine erneute Baugenehmigung wäre für das Bestandsgebäude aus diesen planungsrechtlichen Gründen nicht mehr möglich.

Gleichwohl ist grundsätzlich eine maßstabsgerechte, wohnbauliche Nutzung des Grundstückes auch in Zukunft noch nach § 34 BauGB realisierbar.

Eine Notwendigkeit, kurzfristig einen neuen Bebauungsplan aufzustellen ergibt sich aus den Möglichkeiten, die nach § 34 BauGB zur Entwicklung des Grundstückes bleiben, derzeit nicht. Mittelfristig ist zur Feinsteuerung der städtebaulichen Ordnung ein Einbezug in den benachbarten, im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 180, Gebiet: Hartmannshof/ Brauckstraße (Vorlage Nr. 20/0104) denkbar.

### **Verfahren**

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 und Nr. 28, 1. Änderung, Gebiet: Hartmannshof soll im sogenannten Vollverfahren mit Umweltbericht und frühzeitiger Beteiligung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens werden eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I sowie ein Umweltbericht erstellt. Das etwaige Erfordernis weiterer Gutachten wird im laufenden Verfahren ermittelt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersicht Abgrenzung des Aufhebungsbereiches

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 28 und 1. Änderung – zeichnerische Festsetzungen

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 28 – textliche Festsetzungen

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- folgende

**Ergebnisrechnung**

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

*Das Aufhebungsverfahren wird durch eigene personelle und sachliche Ressourcen bearbeitet. Es können derzeit nicht bezifferbare Kosten für eine rechtliche Beratung anfallen, die vom weiteren Verfahrensablauf abhängig sind. Ggf. ist je nach Umfang der Anforderungen ein externes Büro für die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.*

**Klimarelevante Auswirkungen:**

- keine wesentliche Klimarelevanz**  
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**  
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**  
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen werden im Laufe des Aufhebungsverfahrens ermittelt und in der Begründung und dem Umweltbericht dargelegt.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen beschließt wie folgt:

**I. Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufhebung**

1. Für den Bebauungsplan Nr. 28, Gebiet: Hartmannshof, rechtsverbindlich seit dem 31.12.1965, sowie Nr. 28, 1. Änderung, Gebiet: Hartmannshof, rechtsverbindlich seit dem 19.05.1972, ist das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie entsprechend § 6 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.

Die Bürgermeisterin  
i.V.



- Dr. Volker Kreuzer -  
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
  - Rates
  - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: