



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 15.12.2015 Nr. 3 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/311/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 20.11.2015		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	15.12.2015		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Lindenstraße" - Antrag auf 5. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem im Sachverhalt benannten Konzept das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (gem. §3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB einzuleiten.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

In der KEPS-Sitzung am 16.6.2015 ist über den Antrag der Eigentümer des Grundstücks "Akazienweg 2" beraten worden, eine BPlan-Änderung zugunsten eines nordöstlichen Anbaus mit etwa 100m² Grundfläche einzuleiten.

Nahezu zeitgleich hatte ein Architekt für die Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks "Akazienweg 4" eine informelle Anfrage zur Bebauungsmöglichkeit gestellt. Sie berücksichtigt zwar die bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen, lässt diese aber auch als mittlerweile überarbeitungswürdig erscheinen: Das Gebäude mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefe von 21m x 13,5m hätte sich kaum in die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung eingefügt.

Ein von den Anliegern angeregter Ortstermin im September hat die Interessenlage nochmals verdeutlicht. Seitens der Nachbarschaft sind zur Wahrung des Quartierscharakters folgende Festsetzungen vorgeschlagen worden:

1. *Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf höchstens 2 WE je Grundstück (analog der Begrenzung der Anzahl der WE in aktuellen Baugebieten)*
2. *Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen angepasst der vorh. Bebauung*
3. *Festsetzung der Firstrichtung*
4. *Verbot der Hinterlandbebauung.*

Die Eigentümer "Akazienweg 4" möchten nicht mehr bauen, sondern das Grundstück im Bestand verkaufen. Unabhängig davon hat der o.g. Architekt von sich aus einen überarbeiteten Vorschlag eingereicht, der 6 Wohneinheiten vorsieht (s. Anhang).

Folgendes Konzept für die BPlan-Änderung ist mittlerweile seitens der Stadtverwaltung in den Grundzügen erstellt worden:

Geltungsbereich

- Der bislang vorgesehene knappe Geltungsbereich ist auf den gesamten Block ausgeweitet worden. Falls dort weitere private Bauvorhaben vorbereitet werden, sollten dort ebenfalls aktuelle Vorgaben gelten.

Anzahl der Wohneinheiten

- Investorensseitig wurden zunächst neun, dann acht, dann – auf Eigeninitiative des Architekten – sechs Wohneinheiten vorgeschlagen.
- Seitens der Nachbarschaft werden lediglich 2 Wohneinheiten je Grundstück gewünscht.
- Die angehängte Übersicht zeigt auf, wie viele Wohneinheiten gemäß den Hausakten genehmigt sind. Das Plangebiet ist geprägt durch Gebäude mit wenigen Wohneinheiten (3 bis 4 sind die Obergrenze), lediglich im Eckbereich Ahornweg / Lindenstraße finden sich etwas größere Gebäudetypen (4 plus 2). Deshalb wird seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, dass

- in einem freistehenden Einzelhaus (wozu nach BauNVO formal auch ein Mehrfamilienhaus mit beidseitigen Abstandsflächen gehören würde)	maximal 4 Wohneinheiten
- in einer Doppelhaushälfte	maximal 2 Wohneinheiten
- in einer Reihenhausscheibe	maximal 2 Wohneinheiten

zulässig sein sollten.

Somit wäre sichergestellt, dass noch Nachverdichtungen in gemäßigttem Umfang stattfinden können, ein zu intensiver Bebauungsdruck auf bislang vergleichsweise extensiv genutzten Grundstücken jedoch vermieden würde.

Baugrenzen

- In seiner bislang gültigen Fassung setzte der Bebauungsplan bislang ein

- 20m tiefes Baufenster für die Gebäude am Eschenweg,
- 22m tiefes Baufenster für die Gebäude an der Lindenstraße,
- 16m tiefes Baufenster für die Gebäude am Ahornweg und
- 22m tiefes Baufenster für das Gebäude Akazienweg 4

fest. Zwischen den Gebäuden Akazienweg 2 und 4 beließ er jedoch einen nicht-bebaubaren Korridor.

Diese zulässigen Gebäudetiefen wurden bisher bei weitem nicht ausgeschöpft. Katasterplan und Luftbild verdeutlichen, dass die rückwärtigen Bereiche des Quartiers von Hauptgebäuden freigehalten wurden und lediglich Nebengebäude (wie Gartenhütten, Pavillons o.ä.) in den Gärten zu finden sind. Die bis zu 45m tiefen Grundstücke bieten sich auch nicht für eine separate Bebauung "in zweiter Reihe" an. Dies stünde lediglich zur Debatte, wenn sich bspw. die Eigentümer Rücken an Rücken liegender Grundstücke des Ahorn- und des Eschenwegs auf ein gemeinsames Vorgehen verständigen würden, um eine ergänzende Blockinnenbebauung in die Wege zu leiten.

- Mit dem Ziel, den Rahmen der künftig denkbaren Bebauung enger zur Straßenseite hin zu fassen und die Gartenbereiche der Nachbarschaft von Hauptgebäuden frei zu halten, sollte die Baufenstertiefe

- am Ahornweg	mit 16m		beibehalten
- am Eschenweg	von 20m	auf 16m	reduziert
- am Akazienweg	von 22m	auf 16m	reduziert
- an der Lindenstraße	mit 22m		beibehalten

werden. Dabei soll die straßenseitige Baugrenze im Grundsatz unverändert bleiben, die bisherige Baumöglichkeit im rückwärtigen Raum würde hingegen reduziert.

Entlang der Lindenstraße soll sie mit 22m beibehalten bleiben, weil ein rückwärtiger Anbau diese rückwärtige Baugrenze bereits fast vollständig ausnutzt und zudem die Lindenstraße

ohnehin eher durch etwas größerformatige Gebäude geprägt ist, so dass der Beibehalt dieser Tiefe gerechtfertigt ist.

- Am Akazienweg wäre es sinnvoll, das südliche und das von Norden hineinragende Baufenster miteinander zu **verschmelzen**. Für das bisherige Freihalten lässt sich nur schwer eine städtebauliche oder ökologische Notwendigkeit erkennen.

First- und Traufhöhen

- Die Gebäude im Plangebiet sind ausschließlich zweigeschossig erstellt worden. Ihre Firsthöhen liegen zwischen 8,40m und 10,70m, ihre Traufhöhen bewegen sich zwischen 6,10m und 7,20m. Wie es zu der Bauzeit üblich war, haben die meisten einen Sockel von ca. 0,5 bis 1m Höhe.
- Die künftigen Festsetzungen sollen diesen Charakter wahren, wobei jedoch durch Verzicht auf eine Sockelvorgabe behindertengerechte Bauweise ermöglicht werden soll.

Hauptfirstrichtung (s. Luftbild)

- Nahezu alle Gebäude – *mit Ausnahme des Akazienwegs 4 und der Lindenstraße 6* – sind traufständig zu den sie erschließenden Straßen orientiert. Somit säumen sie optisch mit ihrer Längsseite die Straßen.
- Zugleich ließe sich aber auch die Regelmäßigkeit herleiten, dass sämtliche Gebäude – *mit Ausnahme der beiden Gebäude Lindenstraße 4 und 8/8a* – mit ihrem First in Richtung Süden orientiert sind.
- Daher ließe sich nur schwer begründen, dass eine bestimmte Firstrichtung aus städtebaulichen Gründen erforderlich wäre.

Dachform (s. Luftbild)

- Der bisherige Bebauungsplan hat keine Dachform festgesetzt. Dennoch sind – wie in der Entstehungszeit oft üblich – ausschließlich Häuser mit Satteldach errichtet worden.
- Daher sollte das Satteldach auch als Dachform für die zukünftige Bebauung festgesetzt werden.

Dachneigung

- Der bisherige Bebauungsplan hat keine Dachneigung festgesetzt. Dennoch zeigt sich ein recht einheitliches Bild: Die Dachneigungen der Hauptgebäude bewegen sich durchweg in einem Bereich zwischen 30° - 37°.
- Daher sollte dieser o.g. Bereich auch zur Begrenzung des Spielraums der zukünftig zulässigen Dachneigung herangezogen werden.

Immissionsschutz

- Aktuell wird gutachterlich geprüft, inwieweit die seinerzeit getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bei dem mittlerweile veränderten betrieblichen Umfeld noch erforderlich sind.

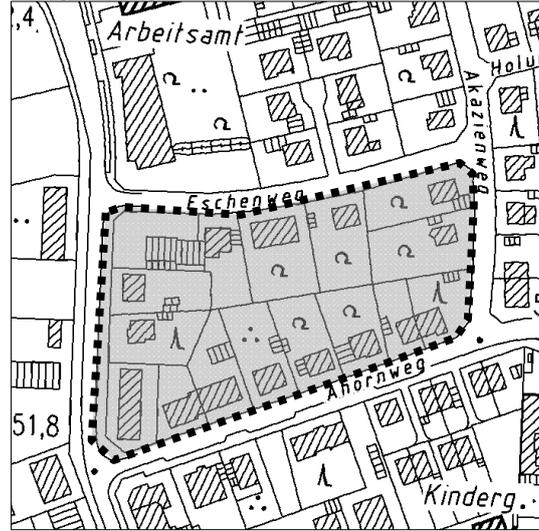
Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll dieser Entwurf in Kürze in das einstufige, beschleunigte Verfahren (Bürgerbeteiligung sowie Einholen der Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange) eingebracht werden. Es wird ein Votum des KEPS erwartet, welche der o.g. Festsetzungsmöglichkeiten für dieses Verfahren zur öffentlichen Auslegung gewählt werden sollen.

Die Vorschläge der Verwaltung greifen viele der von den Anliegern vorgebrachten Aspekte auf. Hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aber eine Abänderung vorgeschlagen, auch die – zur Wahrung der rückwärtigen Gartenbereiche – vorgeschlagenen reduzierten Baufenstertiefen greifen in bisherige Zulässigkeiten ein. Sie sollen eine Verlässlichkeit für die zukünftig zu erwartende Bebauung auf dem eigenen wie auf dem Nachbargrundstück geben.

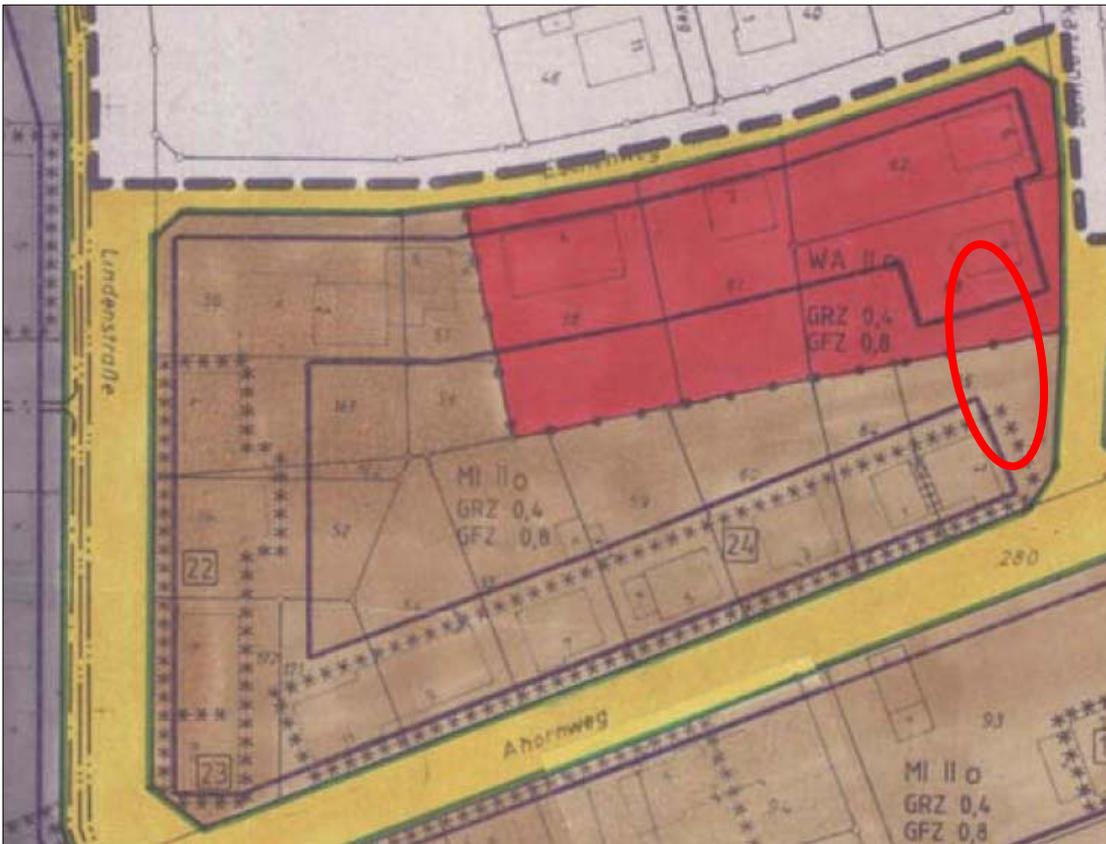
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



Ausschnitt BPlan (nicht maßstäblich)

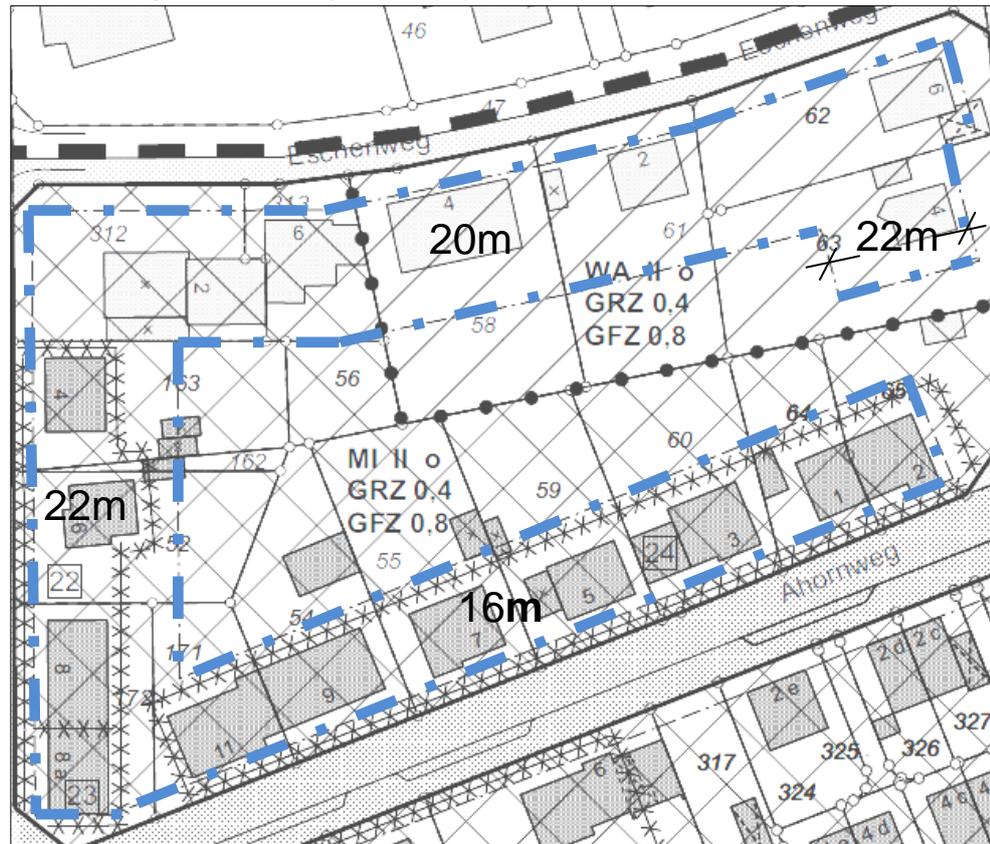


Zahl der Wohneinheiten im Bestand (gem. Baugenehmigungen)



Korrektur!
in der Papierausfertigung sind hier irrtümlich 3 WE vermerkt!

Baufenstertiefen im bisherigen Bebauungsplan



Firstrichtungen



vorgesehener BPlan-Entwurf

(incl. Darstellung, welche Ergänzungsbauten durch ihn – unabhängig von den jeweiligen Bauabsichten der Eigentümer – potentiell zu realisieren wären)

