



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 13.12.2018		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/857/2018		
Nr. 3 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		15.11.2018
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	13.12.2018		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Tüllinghofer Straße / Am Feldbrand

I. Beschlussvorschlag:

A. Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße/Am Feldbrand“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu beschließen.

B. Der KEPS empfiehlt dem Rat die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes inkl. Begründungsentwurf sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Eigentümer/innen von Grundstücken westlich der Tüllinghofer Straße sowie nördlich der Straße Am Feldbrand beabsichtigen, die rückwärtigen Flächen ihrer tiefen Grundstücke zu bebauen. Da sich als "unbeplanter Innenbereich" gem. § 34 BauGB keine planungsrechtliche Zulässigkeit ableiten lässt, beantragen diese, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden solle (siehe Anlage).

Der Vorschlag wird aus Sicht der Stadtverwaltung positiv bewertet, da die zum Teil 50-70m tiefen Grundstücke zur innerstädtischen Nachverdichtung geeignet sind. Insbesondere zur Tüllinghofer Straße sind auch nennenswerte Baukörpervolumen / -höhen vorhanden, so dass eine rückwärtige moderne Bebauung dort nicht zu einer Unmaßstäblichkeit führen muss.

Eine mögliche Erschließung der rückwärtigen Flächen über eine Sammelstraße wurde seitens der Verwaltung geprüft und hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und Grundstücksnutzbarkeiten ausgeschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen über Einzelzufahrten (Pfeiffenkopf-Erschließung) wird hier für umsetzbar und richtig empfunden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus der Verortung der bauwilligen Antragssteller/innen sowie des städtebaulichen geordneten Zusammenhanges. Für die Grundstücke entlang der Struckstraße bildet das Gebäude

Struckstraße 49a bereits ein Vorbild für die Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Mögliche Bauwünsche können daher nach § 34 BauGB zugelassen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Gliederung der Planflächen in vordere und rückwärtige Baufelder vor.

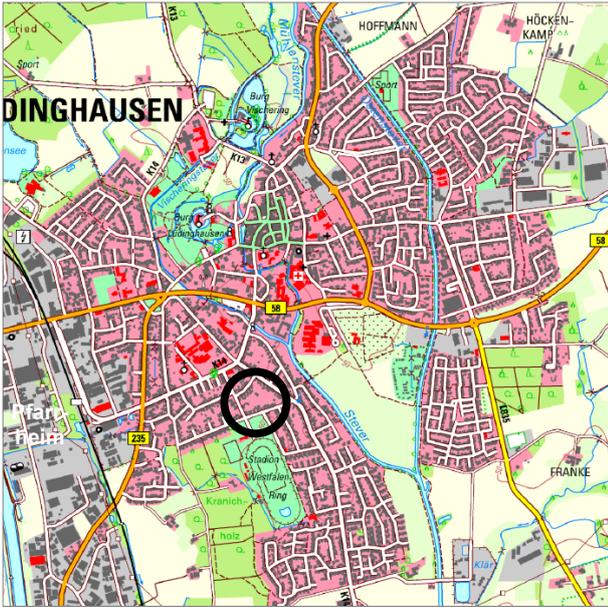
Die Festsetzungen zu den vorderen Baufeldern entlang der Erschließungsstraße greifen die Bestandbebauung auf. Zur Tüllinghofer Straße werden maximal 3 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe bis 13,0 m sowie einer Traufhöhe bis 9,0 m festgesetzt. Am Feldbrand sind 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe bis 11,0 m und einer Traufhöhe bis 6,8 m vorgesehen. Das Flachdach wird ausgeschlossen. Aufgrund des heterogenen Bestandes, werden keine Firstrichtungen oder Dachneigungen vorgegeben.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird das Nutzungsmaß der rückwärtigen Baufelder (Höhe, Geschossigkeit, Wohneinheiten) in Bezug zur Bestandsbebauung herabgestuft. Die geplante rückwärtige Bebauung erzeugt keine öffentliche Präsenz, sodass auf gestalterische Festsetzungen (z. B. Dachform und Neigung) aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden kann. Auch moderne Bauformen (Bauhaus, Flachdach) werden dadurch möglich. Auch für die planungsrechtliche Beurteilung der potenziellen rückwärtigen Bebauung entlang der Struckstraße erfüllt die Gebäudegestalt kein Einfügekriterium nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und erfüllt die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden; es gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen

Aufgrund der Anzahl der Antragssteller/innen sowie der Zahl der durch den Bebauungsplan begünstigten Anwohner/innen soll der Bebauungsplan durch die Stadtverwaltung durchgeführt werden.

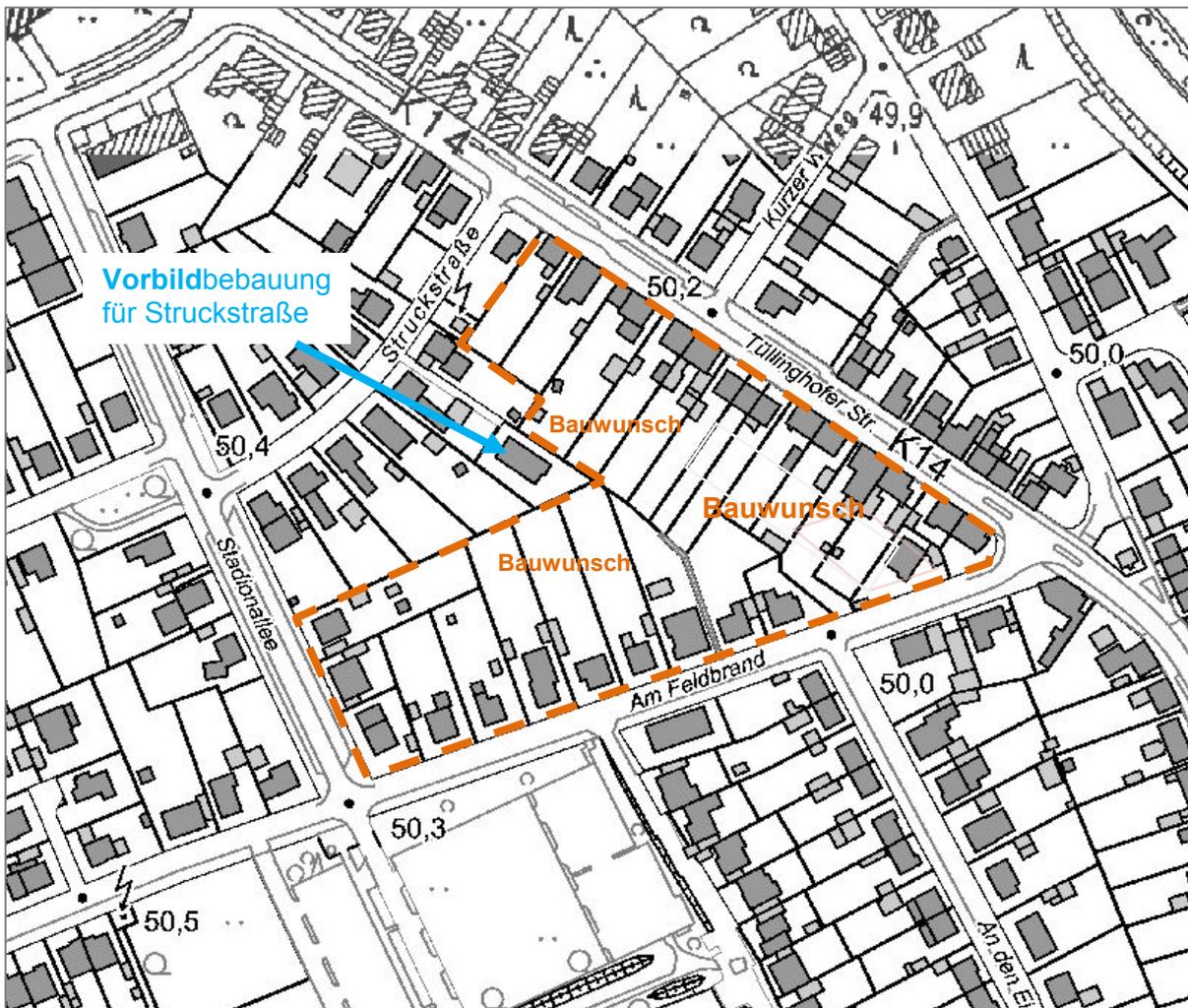
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Abgrenzung des Bebauungszusammenhanges mit Bauwunsch (nicht maßstäblich)



Entwurf des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße/Am Feldbrand“ (nicht maßstäblich)

