



Stadtrat am 11.07.2019		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/029/2019		
Nr. 7 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 25.06.2019
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.07.2019		Vorberatung	
Stadtrat	11.07.2019		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Tüllinghofer Straße / Am Feldbrand"

I. Beschlussvorschlag:

A. Der Rat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße/Am Feldbrand“ in der Variante 2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Insgesamt 10 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 soll (siehe Anlage 1).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 13.12.2018 auf Wunsch der Verwaltung vertagt, um vorab eine Anliegerversammlung durchzuführen und die verschiedenen Interessen und Ansichten unterschiedlicher Akteure zur den Planungen in Erfahrung zu bringen. Die Anliegerversammlung fand am 26.03.2019 unter Teilnahme von rund 30 Bürgerinnen und Bürgern statt. In der Debatte zeigte sich klar, dass ein Großteil der Anlieger die Aufstellung des Bebauungsplanes befürwortet.

Der Vorschlag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 moderne rückwärtige 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 privat anzulegende Einzelzufahrten wird hier als umsetzbar und richtig eingestuft. Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden zwei Varianten erarbeitet:

Variante 1 umfasst die Grundstücke entlang der Tüllinghofer Straße, der Straße Am Feldbrand und der Stadionallee. Die Abgrenzung resultiert aus der Verortung der bauwilligen Antragssteller/innen sowie des unmittelbar daraus ergebenden, städtebaulichen Zusammenhanges.

Variante 2 erweitert die Abgrenzung der Variante 1 zusätzlich um die Grundstücke entlang der Struckstraße und ergibt sich aus dem städtebaulichen Gesamtzusammenhanges des kompletten Baublocks. Zudem bildet das Gebäude Struckstraße 49a bereits ein Vorbild für eine Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, wodurch mögliche Bauwünsche bereits heute nach § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Um städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten im Bereich der o. g. heute bereits nach § 34 BauGB möglichen Nachverdichtung zu eröffnen und gleiche Baubedingungen und Planungssicherheit für alle Anlieger im betroffenen Baublock zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der größeren Abgrenzung des Geltungsbereiches (Variante 2).

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Gliederung der Planflächen in vordere und rückwärtige Baufelder vor. In Ecksituationen laufen die vorderen und rückwärtigen Baufelder zur besseren Grundstücksausnutzung teilweise zusammen.

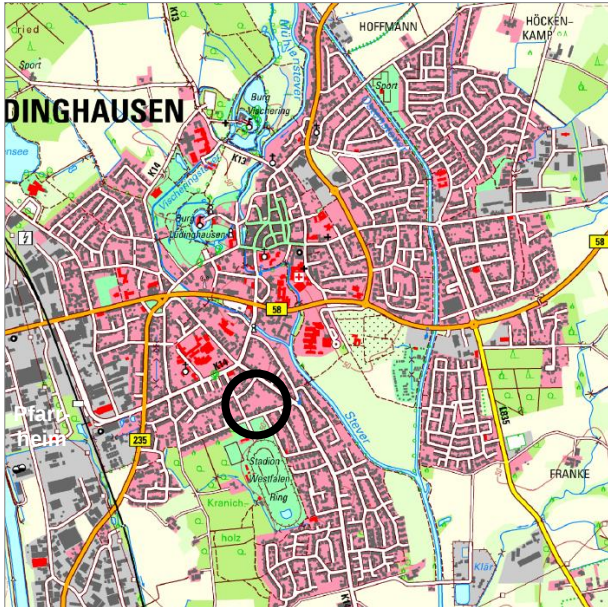
Die Festsetzungen zu den vorderen Baufeldern entlang der Erschließungsstraßen greifen die Bestandbebauung auf. Zur Tüllinghofer Straße werden maximal 3 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe bis 13,0 m sowie einer Traufhöhe bis 9,0 m festgesetzt. Am Feldbrand sind 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe bis 11,0 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.

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.

Wer das Verfahren der Bauleitplanung durchführen soll, müsste politisch noch entschieden werden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Abgrenzung des Bebauungszusammenhanges mit Bauwunsch (nicht maßstäblich)

