



## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/095/2015

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

### Bebauungsplan W-29-12 "südlicher Pfaffensteig" - Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung

Anlagen:

1. Übersichtplan aus dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/102
2. Stadtratsbeschluss vom 30.09.2005
3. Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes W-29-12

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.01.2016	öffentlich	Beschluss

#### Beschlussvorschlag:

Alt. 1: Im Bebauungsplan W-29-12 wird zur Wahrung des Gebietscharakters eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Der vorliegende Bauantrag kann auf dieser Basis genehmigt werden.

Alt. 2: Im Bebauungsplan W-29-12 wird zur Wahrung des Gebietscharakters eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600m<sup>2</sup> festgesetzt. Der vorliegende Bauantrag muss abgelehnt werden.

Alt. 3: Dem vorliegenden Bauantrag wird aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation und in Anbetracht der gegebenen Einfügung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zugestimmt. Im weiteren Verfahren ist jedoch im Bebauungsplan W-29-12 zur Wahrung des Gebietscharakters eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600m<sup>2</sup> festzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	keine		
Haushaltsmittel vorhanden?	-		
Folgekosten?	keine		

## 1. Zusammenfassung:

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 686/102 - Am Pfaffensteig 10 - beabsichtigt das Grundstück mit einer Größe von 478 m<sup>2</sup> mit einem Einfamilienhaus und Garage zu bebauen (s. *Anlage 1*). Das Baugrundstück liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“.

Im bisherigen Verfahren zum südlichen Bebauungsplan W-29-12 sollte der Gebietscharakter durch eine auf 0,35 reduzierte GRZ gewahrt werden, aber gleichzeitig auch eine zeitgemäße Nutzung der Bauflächen ermöglicht werden, wie in der Begründung dargelegt:

*„Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Bauungskonzept unter Berücksichtigung des Charakters dieser „Waldsiedlung“ (lockere Bebauung auf großen Grundstücken) eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen.“*

Im bereits rechtskräftigen, nördlichen Bebauungsplan W-18a-85, 1. Änderung, Bereich NORD wurde zur Wahrung des Gebietscharakters eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600m<sup>2</sup> festgelegt. In der Sitzung des Stadtrates am 30.09.2005 wurde weiterhin beschlossen:

*„Für das Gesamtgebiet, d.h. Bereich NORD und im zweiten Entwicklungsstadium dann Bereich SÜD, sind einheitliche Entwicklungsvorgaben, wie Ausbaustandard der Straßen und Gebietscharakter bzw. zulässige Nachverdichtung festzulegen“- (s. Anlage 2).*

Aufgrund des vorliegenden konkreten Bauvorhabens ist zu entscheiden, inwieweit auch im Verfahren des südlichen Bebauungsplanes W-29-12 zwingend eine Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> festzusetzen oder ob durch eine reduzierte GRZ die Nachverdichtung ausreichend geregelt ist und auf dieser Grundlage eine Genehmigung erteilt werden kann.

## 2. Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.03.2001 beschlossen den Bereich des Bebauungsplanes W-18a-85 auf zwei Bereiche zu teilen:

- Teil NORD - Bereich der Unteren Pfaffensteigstraße und
- Teil SÜD - Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße und Straße Am Pfaffensteig

Der Bebauungsplan W-18a-85, 1. Änderung, Bereich NORD, der seit 05.03.2010 rechtsverbindlich ist, trifft die Festsetzung bezüglich der Mindestgröße eines Baugrundstücks von 600m<sup>2</sup>.

Am 30.03.2012 hat der Stadtrat beschlossen für den, nach Normenkontrollklage aufgehobenen ursprünglichen Bebauungsplan W-18a-85 (nördlicher und südlicher Teil) im südlichen Bereich ein neues Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung W-29-12 einzuleiten.

Das Ziel der Planung ist die bebauten und unbebauten Flächen im Bereich des südlichen Pfaffensteiges unter Berücksichtigung des Charakters des Gebietes und dessen Topographie neu zu ordnen und die Erschließungsfragen zu klären.

Die Planungsgrundsätze für den Bereich „südlicher Pfaffensteig“ (s. *Anlage 4*) wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 26.07.2012 vorgestellt. Er hat davon Kenntnis genommen und beschlossen auf Basis der vorgelegten Planunterlagen und diesen Planungsgrundsätzen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, die dann anschließend im Zeitraum vom 10.09.2012 bis 10.10.2013 stattfand.

Im Vorentwurfsstadium dieses Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in das Verfahren eingebracht:

*„Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Zahlen (GRZ=0,35), soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossezahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.*

*Für den Bereich der vorhandenen Reihenhausbebauung am Efeuweg gilt gem. § 17 BauNVO die zulässige GRZ von 0,4.*

*Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.*

*Weitere Überschreitungen auch in geringfügigen Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO sind nicht zulässig.“*

Durch die geplante Reduzierung der Baudichte-Grundflächenzahl GRZ = 0,35 und der Festsetzung einer überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung soll der Charakter des Gebietes erhalten werden. Nur bei wenigen Baufeldern werden Doppelhäuser zugelassen.

Eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> wurde aus folgenden Gründen nicht festgesetzt:

Im gesamten Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ sind bereits Nachverdichtungstendenzen zu erkennen. Im Rahmen von Befreiungen sind schon einige Grundstücke dichter gebaut als der ursprünglicher Bebauungsplan W-18a-85 es vorgesehen hat. Auch in den letzten Jahren fand eine maßvolle Nachverdichtung nördlich des Rankenweges statt.

Aus städtebaulicher Sicht erscheinen die o.g. geplanten Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung geeignet um die Entwicklung im Gebiet entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ zu steuern.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken gegen die geplante Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und auch keine Forderung nach Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> vorgebracht.

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung beim vorliegenden Bauantrag, ist die Frage der planungsrechtlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung aufgeworfen worden. Im weiteren Verfahren stellen sich folgende Möglichkeiten dar:

Alternative 1:

Im Bebauungsplan W-29-12 wird zur Wahrung des Gebietscharakters eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Der vorliegende Bauantrag kann auf dieser Basis genehmigt werden.

Alternative 2:

Im Bebauungsplan W-29-12 wird zur Wahrung des Gebietscharakters eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600m<sup>2</sup> festgesetzt. Der vorliegende Bauantrag muss abgelehnt werden.

Alternative 3:

Dem vorliegenden Bauantrag wird aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation und in Anbetracht der gegebenen Einfügung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zugestimmt. Im weiteren Verfahren ist jedoch im Bebauungsplan W-29-12 zur Wahrung des Gebietscharakters eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600m<sup>2</sup> festzusetzen.

### **3. Kosten**

Durch die Beschlussfassung entstehen keine Kosten.