



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan S-20-67 "Theodor-Heuss-Straße/ Lindenstraße", 3.Änderung - Grundsatzentscheidung über die Weiterführung des Verfahrens, Billigung des Entwurfs

Anlagen:

- 1 Entwurf Planblatt S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 2 Entwurf Satzung S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 3 Entwurf Begründung S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.10.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.10.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der als Anlagen 1 und 2 beigefügte Bebauungsplanentwurf nebst der als Anlage 3 beigefügten Begründung werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung ist gemäß §3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §4 BauGB unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

I. Zusammenfassung

Nachdem der von der Verwaltung erarbeitete Bebauungsplanentwurf im Planungs- und Bauausschuss am 19.07.2016 keine Billigung fand, sollen die Möglichkeiten des weiteren Umgangs mit dem Bebauungsplanverfahren, die sich aus den einzelnen Vorgehensweisen ergebenden Konsequenzen und letztendlich ein Vorschlag für einen geänderten Entwurf, aufgezeigt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Verlängerung der Laufzeit der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

II. Sachvortrag

Ausgangslage

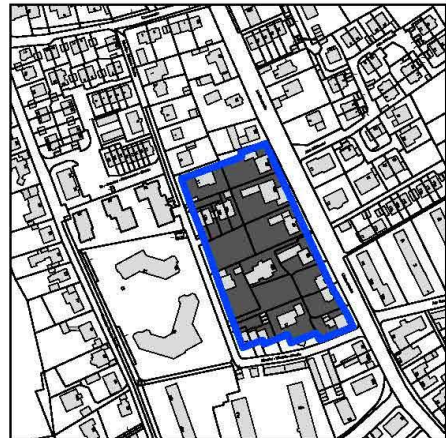
Das Plangebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch eine lockere ein-bis zweigeschossige Einzelhausbebauung. Durch steile Satteldächer und Hochparterre sind einige Gebäude relativ hoch. Außerdem ist die Wohnqualität durch den reichen Baumbestand sehr hoch.

Im südlichen Teilbereich gilt der Bebauungsplan S-20-67, 2. Änderung, d.h. eine zwingend zweigeschossige Bebauung ist auf dem gesamten Grundstück, ausgenommen dem Vorgartenbereich, zulässig. Durch die Festsetzung GFZ 0,4 (Geschossflächenzahl) ist nur eine sehr lockere Bebauung mit GRZ 0,2 (Grundflächenzahl) zulässig, allerdings können Nebengebäude ohne Einschränkung errichtet werden. Die Bäume sind nicht gesondert geschützt.

Im nördlichen Teilbereich ist eine Bebauung entsprechend §34 BauGB zulässig. Die Bäume sind in beiden Teilbereichen durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Möglichkeiten der Weiterarbeit

1. Aufhebung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses vom 26.09.2014



	Konsequenzen
Verdichtung der Bebauung	-für den Südteil des Plangebietes gilt der bestehende Bebauungsplan S-20-67, 2.Änderung -das gesamte Plangebiet ist, ausgenommen der Vorgartenbereiche, überall bebaubar -Eine Verdichtung der Bebauung ist jedoch nahezu ausgeschlossen, da durch die Festsetzung GFZ 0,4 nur 20% des Grundstücks mit Wohngebäuden bebaut werden – bei einer Nichtüberplanung liegt es nahe, auch den bestehenden Bebauungsplan aufzuheben

	-die Gebäude müssen zwingend zweigeschossig errichtet werden -es sind keine Baufluchten einzuhalten -Die Festsetzungen basieren auf der alten BauNVO von 1962, die nicht mehr zeitgemäß ist. Es besteht z.B. keine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung für Nebenanlagen - bei einer Nichtüberplanung liegt es nahe, auch den bestehenden Bebauungsplan aufzuheben -durch die bisher erfolgten Befreiungen sind die Festsetzungen unwirksam - bei einer Nichtüberplanung liegt es nahe, auch den bestehenden Bebauungsplan aufzuheben -für den Nordteil des Plangebietes richtet sich die Bebaubarkeit nach §34 BauGB, siehe dazu unter „2. Aufhebung des rechtskräftigen B.-Planes“
Umgang mit Baumbestand und Grünräumen	-Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung grundsätzlich geschützt - bei entsprechender Ersatzpflanzung nach der Baumschutzverordnung haben die Bauvorhaben auf dem kompletten Gebiet außer dem Vorgartenbereich einen Rechtsanspruch -es werden keine Grünflächen gesichert
Auswirkungen auf betroffene Eigentümer	-kein Nachbarschutz vor Bebauung im rückwärtigen Bereich, insbesondere auch vor kompletter Bebauung mit Nebenanlagen

2. Aufhebung sowohl des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses als auch des für den südlichen Teil geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes	
	Konsequenzen
Verdichtung der Bebauung Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB	-das gesamte Plangebiet ist ohne Einschränkungen bebaubar -alle im Umfeld anzutreffenden Bauformen sind zulässig, wie Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, mehrgeschossige Wohnblöcke -das Maß der baulichen Nutzung kann sich am Maximum im Umfeld orientieren, wie z.B. das 5-geschossige Ämtergebäude oder die kleinen dichten Reihenhaus-grundstücke -die Bauherren können das Grundstück maximal auslasten -eine Bebauung in zweiter Reihe, tiefe Reihenhausketten oder Wohnblöcke sind zulässig, Garagen, Stellplätze wären überall zulässig -Keine Baufluchten sind einzuhalten, keine Höhenbegrenzungen
Umgang mit Baumbestand und Grünräumen	- Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung grundsätzlich geschützt - bei entsprechender Ersatzpflanzung nach der Baumschutzverordnung haben die Bauvorhaben auf dem kompletten Gebiet einen Rechtsanspruch -es werden keine Grünflächen gesichert, weder Höfe noch zusammenhängende Grünflächen

Auswirkungen auf betroffene Eigentümer	-kein Nachbarschutz vor kompletter Bebauung im rückwärtigen Bereich
--	---

Aus fachlicher Sicht entfallen diese beiden Varianten.

Bei Aufrechterhaltung des alten B.-Planes wäre mit der GRZ von 0,2 und der zwingend zweigeschossig festgesetzten Höhe keine Verdichtung mehr möglich. Eine Bauflucht kann durch die festgesetzte Baugrenze nicht erzielt werden. Nebenanlagen sind überall zulässig, auch im Vorgartenbereich.

Bei Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes würden für das gesamte Plangebiet die städtebaulichen Ziele komplett aufgegeben werden. Eine Verdichtung der Bebauung wäre möglich, aber das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend §34 BauGB ausgereizt werden, so dass das Plangebiet wie oben aufgezeigt maximal bebaut werden kann.

Aus diesem Grund wird die Variante 3, einen Bebauungsplan mit Mindestfestsetzungen aufzustellen, favorisiert. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele, die maßvolle Nachverdichtung und die Sicherung des Baumbestandes auf den rückwärtiger Grünflächen werden zwar nur eingeschränkt erzielt, jedoch folgende Mindestanforderungen können geregelt werden:

Maß der baulichen Nutzung: Durch die GRZ von 0,3 im gesamten Plangebiet soll die Verdichtung verträglich gehalten werden, so dass die Möglichkeit besteht, den Baumbestand zu integrieren

Höhe: Die Höhe der Gebäude wird insgesamt dreigeschossig festgesetzt, allerdings soll sie durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen im Bereich Kloster-Ebrach-Straße niedriger gehalten werden (z.B. drittes Geschoss als Staffelgeschoss), eine Mindesthöhe wird festgesetzt

Bauweise: durch eine offene Bauweise können im Bereich der Lindenstraße und Kernstraße bis zu 50m lange Gebäude mit entsprechendem Grenzabstand errichtet werden, im übrigen Bereich sollen die Gebäudelängen auf max. 20m begrenzt werden

Bauflucht: Durch eine Baulinie, an die bis auf eine Abweichung von 2m, auf dem Grundstück zuerst herangebaut werden muss, kann die straßenseitige Bauflucht gesichert und entwickelt werden und der Vorgartenbereich von Bebauung freigehalten werden. Bebauung in zweiter Reihe ist möglich.

3. Bebauungsplan mit Minimalfestsetzungen (ein großes Baufenster, Baulinie, Bauweise, Höhe und Dachform)



	Konsequenzen
Verdichtung der Bebauung	-das gesamte Plangebiet ist bebaubar -zumindest an der Straßenseite kann eine Bauflucht festgesetzt werden -als Bauform könnten Reihenhäuser ausgeschlossen werden, die max. Gebäudelänge kann begrenzt werden -das Maß der baulichen Nutzung kann festgesetzt werden: GRZ 0,3, minimale und maximale Wandhöhen, so dass die Gebäude nur zwei- bis dreigeschossig errichtet werden können -Bauherren können das Grundstück in der Fläche maximal auslasten -Bebauung in zweiter Reihe oder Wohnblöcke sind zulässig, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze wären überall zulässig
Umgang mit Baumbestand und Grünräumen	-Baumbestand ist grundsätzlich durch die Baumschutzverordnung geschützt - bei entsprechender Ersatzpflanzung nach der Baumschutzverordnung haben die Bauvorhaben innerhalb des großen Baufensters einen Rechtsanspruch -es werden keine Grünflächen gesichert, weder Höfe noch zusammenhängende Grünflächen
Auswirkungen auf betroffene Eigentümer	-kein Nachbarschutz vor kompletter Bebauung im rückwärtigen Bereich

Planungsempfehlung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan-Entwurf mit den Minimalfestsetzungen zu billigen und mit diesem Entwurf die öffentliche Auslegung durchzuführen.

III. Kosten

Durch den Beschluss entstehen keine weiteren Kosten außer den Personalkosten zur Erarbeitung des Bebauungsplanes.