

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/167/2017



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 und Erweiterung**

**-Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**-Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Planblatt
2. Satzungstext
3. Begründung mit Anlage
4. Abwägungstabelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.02.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.02.2017	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan S-20-67 „Theodor-Heuss-Straße/ Lindenstraße“ 3.Änderung und Erweiterung, bestehend aus dem Planblatt mit textlichen Festsetzungen vom 05.10.2016 und der Satzung vom 05.10.2016, ergänzt am 02.02.2017 wird unter Hinweis auf die Begründung vom 05.10.2016, ergänzt am 02.02.2017, gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

## **I. Zusammenfassung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll für ein bestehendes, locker bebautes Wohngebiet eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Oktober 2016 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen in der heutigen Sitzung die Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **II. Sachvortrag**

### **Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre wurden im Stadtrat am 26.09.2014 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand mit dem Vorentwurf „vier grüne Höfe“ im März/ April 2016 statt. Dieser Vorentwurf einschließlich der Abwägung der Stellungnahmen fand im Planungs- und Bauausschuss am 19.07.2016 keine Billigung.

Daraufhin wurden im Stadtrat am 28.10.2016 Möglichkeiten der Weiterbearbeitung und deren Konsequenzen aufgezeigt und ein neuer Bebauungsplanentwurf mit geänderten Festsetzungen gebilligt.

Mit diesem Entwurf wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.11. bis einschließlich 21.12.2016 durchgeführt.

### **Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 4) dargestellt.

Die Einwände konzentrieren sich auf folgende Schwerpunkte:

- Von naturschutzfachlicher Seite wurde eingewandt, dass nahezu das gesamte Gebiet bebaubar ist und die auf der Fläche befindlichen Bäume nicht mehr geschützt wären. Da entsprechend der BaumSchVO Baurecht als Grund für eine Fällgenehmigung gilt, sollten innerhalb der verdichteten Fläche nichtüberbaubare Bereiche festgesetzt werden, die von Bebauung freigehalten werden und /oder der umweltrelevante Baumbestand sollte zum Erhalt festgesetzt werden.  
→ Im vorliegenden B.-Plan wird ein großes Baufenster beibehalten und es werden keine Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.  
Um den Baum- und Grünbestand zu schützen, wurde die GRZ von 0,4 auf 0,3 gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Auch die Baulinie trägt dazu bei, dass die Nachverdichtungen vorzugsweise straßenorientiert erfolgen. Es werden grünordnerische textl. Festsetzungen u.a. auch zur Pflanzung von Großbäumen getroffen.
- Eine saP sollte im Vorfeld erstellt werden, auch wenn sie nur 5 Jahre gilt.  
→ Dem wird nicht entsprochen, da bei vielen Grundstücken in absehbarer Zeit keine Baumaßnahmen geplant sind.  
Im Bebauungsplan erfolgt dazu der entsprechende Hinweis, dass eine saP nicht generell, sondern im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt werden soll. Dieses Vorgehen wird mit der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 29.03.2016 bestätigt: „Im Rahmen der Fällgenehmigung zur Entfernung eines Baumes ist von der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Fledermäuse und Vögel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.“

- Weiterhin wird von Bürgern mehrfach eingewandt, dass Starkregenereignisse Rückstausituationen hervorrufen.  
Dieses Problem ist bekannt, kann jedoch im Rahmen des Verfahrens nicht gelöst werden. Im Bebauungsplan ist als Hinweis vermerkt, dass bei Neubauvorhaben eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt erfolgen muss und ggf. Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich werden.
- Die Einwendung von den Eigentümern eines Grundstücks richtet sich gegen die Mindestwandhöhe von 5,50m im WA1 und die straßenseitige Baulinie, um einen Bungalow mittig auf dem Grundstück zu positionieren.  
→ Diese Festsetzungen werden unverändert beibehalten, da sie wesentliche städtebauliche Planungsziele darstellen.  
Die Mindestwandhöhe dient einer raumwirksamen Bebauung und der Aktivierung von Wohnraum. Die Nachverdichtung soll sich bei relativ geringer Flächeninanspruchnahme (GRZ 0,3) in der Höhe entwickeln.  
Die Zweigeschossigkeit war bereits im alten rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist eine Bauflucht entlang der Straße zu entwickeln. Durch die Festsetzung einer Baulinie soll ein einheitliches Straßenbild gesichert werden und die Bebauung auf dem Grundstück zur Straße hin orientiert werden. Da im vorliegenden B.-Plan auf eine rückwärtige Baugrenze verzichtet wurde, dient diese Festsetzung auch dazu, den rückwärtigen Baumbestand besser zu integrieren.

Im Ergebnis ergibt sich kein Änderungsbedarf des Bebauungsplan-Entwurfs.  
Der Bebauungsplan kann daher gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

### **Veränderungssperre**

Mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes endet die Veränderungssperre automatisch.

### **Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan S-20-67, 2.Änderung**

Die 3.Änderung dieses Bebauungsplanes überlagert auf dem südlichen Teilgebiet den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes S-20-67 „Theodor-Heuss-Straße/ Lindenstraße“, 3.Änderung und Erweiterung gelten im Überlappungsbereich die neuen Festsetzungen.

### **Weiteres Vorgehen**

Der Bebauungsplan ist durch Amtsblattveröffentlichung zur Rechtskraft zu bringen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan muss auch nicht berichtigt werden.

### **III. Kosten**

Durch den Beschluss entstehen keine weiteren Kosten.