



Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 17.07.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/163/2017**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	25.07.2017	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	24.08.2017	
Stadtverordnetenversammlung	05.09.2017	

**60-17-05 Bebauungsplan Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach  
- Aufstellungsbeschluss**

**Sachdarstellung:**

Verschiedene Grundstückseigentümer bzw. Bauträger haben Interesse an einer Wohnbebauung der derzeit gewerblich genutzten Grundstücke. Zum einen geht es dabei um die Errichtung von Reihenhäusern (ca. 12 bis 16) und zum anderen um die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (ca. 18 Wohneinheiten) mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Der Grundstücksbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Untere Us (Rechtskraft 1986) und ist dort als Mischgebiet festgesetzt.

Die angestrebte Wohnnutzung ist planungsrechtlich zu begrüßen, da sie eine sinnvolle Nachverdichtung in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof-Haltepunkt darstellt und der Bedarf an dringend erforderlichen Wohnungen gedeckt werden kann ohne den Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Allerdings ist hierzu die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Baurechtsnovelle vom März 2017 hat der Gesetzgeber eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt. Mit dem Urbanen Gebiet erhalten die Kommunen eine planungsrechtliche Handhabe, um in innerstädtischen Gebieten Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen enger zusammen zu bringen. Zudem können sie mehr Wohnraum auf die gleiche Fläche bekommen und damit mehr Wohnungen schaffen. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, muss nicht gleichgewichtig sein, wie bei einem Mischgebiet.

Zudem ist eine dichtere Bebauung möglich. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dürfen 80% des Grundstücks überbaut werden. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet beträgt 1,2 und im Urbanen Gebiet nun 3,0. Diese extremen Ausnutzungswerte sind für die angedachte Bebauung nicht erforderlich.

Parallel zur Einführung des Urbanen Gebietes erfolgte die Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz. Der zulässige Lärmwert ist im Urbanen Gebiet um 3 dB(A) auf 63 dB(A) angehoben worden. Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen.

Es wird vorgeschlagen, für das Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes.

Dies soll an die Maßgaben geknüpft werden, dass die Bauinteressenten sowohl die gesamten Kosten für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren als auch die gesamten Kosten für die Veränderung bzw. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen tragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan für das Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6 a Baunutzungsverordnung 2017.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 14 bis 25.

2. die Bauherren zu verpflichten, die gesamten Kosten für das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren und für notwendige Veränderungen bzw. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu übernehmen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Auszug Bebauungsplan Untere Us