



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

Datum, 21.05.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/137/2019

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Magistrat | 28.05.2019 | |
| Bauausschuss | 05.06.2019 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 26.06.2019 | |

**60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach
-Beschlussfassung zu vorgezogenem informellen Beteiligungsverfahren**

Sachdarstellung:

Auf die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018 wird Bezug genommen. Beschlossen wurde die Variante 2 des Vorentwurfes in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Ansbach für die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 5 Flurstücke 58/7, 58/8 und 58/9 aus städtebaulichen und klimatischen Gründen beizubehalten und dort kein Baurecht einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke Bahnhofstraße 71 u.a. haben dann im Januar 2019 gegen die geplanten Festsetzungen der Variante 2 massive Bedenken vorgetragen. Nach wie vor sind die Eigentümer an einer Herausnahme ihrer Grundstücke aus dem Geltungsbereich oder aber an einer größtmöglichen Variabilität der Festsetzungen interessiert. Aus immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen sollte bekanntlich der Grundstücksbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben. So dass der Wunsch weiterer Variabilität der Festsetzungen geprüft wurde.

Es handelt sich dabei um:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die angrenzende Teilfläche des Ansbaches und Zulassung von begrünten Parkplätzen.
Es existiert ein Pachtvertrag der damaligen Gemeinde mit dem Voreigentümer (Laufzeit 2064) nach dem auf der verrohrten Fläche, die Berechtigung eingeräumt wird die durch Verrohrung gewonnenen Fläche als Parkplatz nutzen zu dürfen.
2. Aufnahme der durch Baugenehmigung vom 29.9.1998 und Baulast zugelassenen Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. 58/7 und 58/8.
3. Verschiebung und Spiegelung des festgesetzten Wendehammers.
4. Änderung der Festsetzung der Baugrenzen. Es sollen keine einzelnen Baufenster festgesetzt werden, sondern ein einziges Baufenster unter Beachtung einer Abstandsfläche von 3 m zur Bahnhofstraße und den Nachbargrundstücken Kurt-Schumacher-Straße. Bei der bestehenden Grenzbebauung Kurt-Schumacher-Straße 4 soll die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze gezogen werden, damit ein Anbau an diese Bebauung möglich wird.
5. Auf die Ausweisung Fußweg auf dem Grundstück Flst. 101/5 (Verbindung von städtischem Fußweg Flst. 94 auf Privatweg) soll verzichtet werden.
6. Die vorhandenen weiteren Stellplätze westlich der genehmigten Stellplätze sollen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Nach Abwägung schlägt die Verwaltung vor, den Punkten 1,2,3 und 5 stattzugeben und diese Änderungen in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Die Ausweitung der Bauflächen (Punkt 4) könnte bis auf die

Zulassung einer Grenzbebauung zur Wiesenau und der Baugrenze im 3 m-Abstand zu den Grundstücken Kurt-Schumacher –Straße 2, 2 a-c und 4 und Bahnhofstraße 69 a-c vorgenommen werden. Dies wird aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet. Die Baugrenze wird dort im Abstand von 5,90 m vorgeschlagen.

Eine Notwendigkeit dem Punkt 6 statt zu geben wird nicht gesehen, da hierfür keine Baugenehmigung vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den im vorgezogenen informellen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanvorentwurf Bahnhofstraße 71-73 (Variante 2) vorgetragenen Anregungen

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die angrenzende Teilfläche des Ansbaches und Zulassung von begrüntem Parkplätzen
2. Aufnahme der durch Baugenehmigung vom 29.09.1998 und Baulast zugelassenen Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. 58/7 und 58/8
3. Verschiebung und Spiegelung des festgesetzten Wendehammers
4. Änderung der Festsetzung der Baugrenzen entsprechend dem überarbeiteten Vorentwurf vom 21.05.2019
5. Verzicht auf Ausweisung Fußweg auf dem Grundstück Flst. 101/5 (Verbindung von städtischem Fußweg Flst. 94 auf Privatweg).

zu entsprechen.

Der Aufnahme der Stellplatzfläche westlich der genehmigten Stellplätze nicht zu entsprechen und nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplanvorentwurf – Variante 2 – Beschluss StaVo 13.12.2018
2. Bebauungsplanvorentwurf – überarbeitete Variante 2 Stand 21.05.2019