



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 31.05.2022 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/164/2022

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Magistrat | 28.06.2022 | |
| Bauausschuss | 07.07.2022 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 21.07.2022 | |

2021 - 02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Neu-Anspach - erneute Beratung Entwurfsbeschluss

Sachdarstellung:

Es wird auf die Vorlage 90/2022 verwiesen. In der letzten Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 wurde ein Antrag auf Umplanung gestellt. Folgende Kriterien sollen geändert werden:

- die maximale Bauhöhe soll auf 11,50 Meter festgeschrieben werden
- Staffelgeschosse sollen zulässig sein, allerdings zurückversetzt zur Straßenfront
- es wird keine Dachneigung vorgeschrieben, jedoch sollen entstehende Dachneigungen bis 20 Grad zu begrünen sein
- Photovoltaikanlagen sollen ermöglicht werden durch eine optimale Ausrichtung der Gebäude
- Nebenanlagen, ohne Swimmingpool, sollen zulässig sein
- es soll keine Geschosszahl festgelegt werden
- es soll keine Hausbauart (z.B. Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser) festgeschrieben werden, jedoch sollen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser bevorzugt werden, weil diese weniger Flächenversiegelung erfordern

Die Umplanung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Folgende Kriterien konnten aus städtebaulicher Sicht in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Die max. Firsthöhe von 11,50 m war bereits im letzten Bebauungsplanentwurf enthalten und ist weiterhin als Festsetzung vorgesehen.
- Staffelgeschosse sind nicht ausgeschlossen und somit zulässig. Es wird eine Zurücksetzung des Staffelgeschosses von mindestens 1,50 m an der Erschließungsstraße vorgeschlagen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die nicht Festlegung der Geschossanzahl kein Staffelgeschoss errichtet werden muss und somit das oberste Geschoss auch als Vollgeschoss ausgebildet werden kann und somit kein zurücktreten erforderlich wäre.
- Im neuen Entwurf wird keine Dachneigung vorgegeben, dafür jedoch eine Dachbegrünung bis 20 Grad Dachneigung festgesetzt.
- Photovoltaikanlagen sind nicht ausgeschlossen und somit ebenfalls zulässig. Dadurch, dass die Bauherren frei wählen können, welche Dachneigung sie bevorzugen und auch keine Firstrichtung vorgegeben wird, kann der Bauherr selbst über die optimale Ausrichtung des Gebäudes entscheiden.
- Die Geschosszahl wird herausgenommen. Durch die Firsthöhe ist noch eine ausreichende Begrenzung vorhanden.

- Die Bauweise wird ebenso herausgenommen. Eine Empfehlung/Bevorzugung der Bauweise kann nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nicht im neuen Entwurf aufgenommen wurde der Vorschlag Swimmingpools auszuschließen. Nebenanlagen sind zulässig und können errichtet werden. Allerdings fehlt das städtebauliche Erfordernis, um Swimmingpools auszuschließen. Ein Schutz von naturräumliche Strukturen, wie beispielsweise in einem nicht sehr dicht besiedelten Gebiet, eine Begründung wären Swimmingpools und ggf. auch andere Nebenanlagen auszuschließen, sind im Gebiet nicht mehr vorhanden. Der hohe Wasserverbrauch ist in diesem Fall keine städtebauliche Begründung. Durch ein solchen Ausschluss wird zu stark in das Eigentumsrecht eingegriffen und der Bebauungsplan wäre angreifbar.

Nach Entwurfsbeschluss ist eine Anwohnerinformationsveranstaltung vorgesehen, um die Anwohner über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu informieren.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. Vor bzw. zu Beginn der Offenlage eine Anwohnerinformationsveranstaltung durchzuführen.
2. den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit integrierten Landschaftspflegerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf, Stand 09.06.2022
2. Begründung inkl. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Stand 09.06.2022