



Beschlussvorlage 2015/398	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	12.01.2016	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße im Stadtteil Bachern
- Antrag auf Änderung -**

Beschlussvorschlag:

Der Planung- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Durchführung einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße im Stadtteil Bachern mit dem Ziel einer Erweiterung der ausgewiesenen Baugrenzen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 132, 132/2, 95/1 und 96/1 der Gemarkung Bachern.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Da es Mitte der 1990er Jahre zahlreiche Bauanträge und Bauvoranfragen im Bereich entlang des Eisbaches im Stadtteil Bachern auf den damals noch relativ großen und unbebauten Flächen gab, hat der Stadtrat zwischen 1997 und 2000 den Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt (s. Anlage 1).

Ein nicht unerheblicher Teil der Flächen wurde in der Zwischenzeit auch bebaut.

Dem Baureferat liegt nunmehr ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im nordöstlichen Teil für die Grundstücke Flur-Nrn. 132 und 96/1 vor (s. Anlage 4).

Das Grundstück Flur-Nr. 132 war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich größer. Der südliche Teil wurde jedoch abgeteilt (heutige Flur-Nr. 132/2) und einer Bebauung zugeführt (Alter Postweg 11a) (s. Lageplan, Anlage 2). Die Bebauung war zwar bereits gegen Ende des Bebauungsplanverfahrens thematisiert und für grundsätzlich möglich befunden worden, da jedoch konkrete Lage und Gestaltung nicht feststanden wurde keine Baugrenze in den Bebauungsplan aufgenommen. Beim Bauantrag im Jahr 2002 wurde dann eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenzen erteilt, da die umliegenden Nachbarn der Bebauung zugestimmt hatten und keine öffentlichen Belange dagegen sprachen – die Lage entsprach der im Bebauungsplanverfahren andiskutierten Lage, die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden eingehalten.

Nun soll auch der restliche Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 132 einer neuen Bebauung zugeführt werden. Die bestehende Baugrenze orientiert sich einerseits am Bestandsgebäude, das beseitigt werden soll, und andererseits an der Grundstücks- und Geländesituation. Das Gelände steigt nach Osten stark an und mündet an der östlichen Grundstücksgrenze im anschließenden Wald (s. Anlage 3). Der Grundstückseigentümer teilt das Grundstück in drei Flächen auf um diese jeweils zu bebauen (s. Lageplan im Antragsschreiben, Anlage 4). Um die Bebauung realisieren zu können, reichen jedoch die bestehenden Baugrenzen im südlichen Bereich in Ihrer jetzigen Form nicht aus.

Im Norden kann eine Bebauung innerhalb der bestehenden Baugrenzen realisiert werden. Dies gilt auch für den mittleren Teil, für den bereits ein Bauantrag vorliegt. Anders als noch im Lageplan der Anlage 4 wurde das Gebäude so verschoben, dass es vollständig innerhalb der derzeitigen Baugrenzen liegt und auch die sonstigen Festsetzungen sämtlich einhält. Die Baugenehmigung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da wohl auch im Rahmen der Änderung keine Planungsintentionen bestehen werden, die die Bebauung nicht möglich machen würde.

Eine Bebauung der südlichen Fläche bedürfte jedoch einer deutlichen Vergrößerung der Baugrenze. Eine Zulassung der Bebauung im Rahmen einer Befreiung wird jedoch als unzulässig erachtet, insbesondere auch da die erforderlichen Nachbarzustimmungen nicht vollständig vorliegen. Städtebaulich bestehen gegen die geplante Bebauung allerdings keine Bedenken, weshalb es aus Sicht der Verwaltung als sinnvoll angesehen würde, die Bebauung mittels einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Eine Bebauungsplanänderung brächte auch den Vorteil, dass die o.g. Bebauung auf Flur-Nr. 132/2 in die Bebauungsplanfestsetzungen integriert werden könnte.



Die Verwaltung schlägt deshalb vor, ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen und für den Bereich der genannten Grundstücke die Baugrenzen anzupassen. Der vorliegende Bauantrag für den mittleren Grundstücksbereich kann genehmigt werden.

- Anlagen:
1. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6, ohne Maßstab
 2. Lageplan, M. 1:1.000
 3. Luftbild, M: 1.1.000
 4. Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 13.11.2015