



Beschlussvorlage 2016/040	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	18.02.2016	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt eine 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße im Stadtteil Bachern. Die Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 132, 132/2, 132/4, 132/5, 132/6, 95/1 und 96/1 der Gemarkung Bachern. Der Änderungsbereich ist im beiliegenden Änderungsentwurf vom 18.02.2016 stark umrandet dargestellt. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung Bebauungsplan-Änderung

12.01.2016 PUA

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

Dem Baureferat liegt nunmehr ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im nordöstlichen Teil für die Grundstücke Flur-Nrn. 132, 132/4, 132/5 und 96/1 vor. Das Grundstück Flur-Nr. 132 war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich größer. Der südliche Teil wurde schon vor längerer Zeit abgeteilt (heutige Flur-Nr. 132/2) und einer Bebauung zugeführt (Alter Postweg 11a). 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 Baugrenze erteilt, da die Nachbarn der Bebauung zugestimmt hatten und keine öffentlichen Belange dagegen sprachen – die Lage entsprach der im Bebauungsplanverfahren andiskutierten Lage, die restlichen Festsetzungen des wurden eingehalten.

Nun soll auch der restliche Grundstücksbereich 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. Der Grundstückseigentümer hat das Grundstück in drei Flächen aufgeteilt (Flur-Nrn. 132, 132/4 und 132/5) um diese jeweils zu bebauen. 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. 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 (Flur-Nr. 132) 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.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat dem Stadtrat in seiner Sitzung am 12.01.2016 empfohlen, für den vorgeschlagenen Planbereich ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel einer Erweiterung der ausgewiesenen Baugrenzen.

Vorlagennummer: 2016/040



Anlage: 1. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6
 2. Änderungsbereich vom 18.02.2016