



Beschlussvorlage 2020/047	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	16.07.2020	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 16 für das Gebiet östlich der Straße "Am Schmiedgraben" und westlich der Friedberger Ach im Stadtteil Stätzling, 1. Änderung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro OPLA, Augsburg erarbeitete Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 16 für das Gebiet östlich der Straße "Am Schmiedgraben" und westlich der Friedberger Ach im Stadtteil Stätzling vom 21.07.2020 mit der Begründung vom 21.07.2020 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Änderung des Bebauungsplanes	14.05.2019 PUA
Änderungsbeschluss	23.01.2020 STR
Änderung des Geltungsbereichs	23.04.2020 STR

Der Bebauungsplan Nr. 16 mit Grünordnungsplan für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedgraben“ und westlich der Friedberger Ach im Stadtteil Stätzling wurde 2006 in Kraft gesetzt. Mit Beschluss vom 23.01. bzw. 23.04.2020 wurde die Änderung des Bebauungsplans für einen Teilbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine moderate Nachverdichtung. Das auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 608/5 geltende Baurecht wird durch die Änderung erhöht und somit die Möglichkeit für den Bau zweier Wohnhäuser geschaffen um somit der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden (s. Anlage 1; Bereich MD-B1). Trotz des Wunsches des Eigentümers, die maximal zulässige Grundfläche von 210m² auf 260m² zu erhöhen, sieht die Verwaltung eine Erhöhung der ursprünglich beantragten Grundfläche als nicht vereinbar. Grund dafür ist die Ortsrandlage und die Anpassung an das bestehende westlich anschließende Gebäude. Zudem darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort genannten baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, etc.) um bis zu 50% überschritten werden. Eine weitere Erhöhung der Grundfläche an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht nicht verträglich. Die Erschließung soll über die Flur-Nr. 608/12 erfolgen, welche im Besitz des Eigentümers ist. Derzeit ist dieser Weg als landwirtschaftlicher Anwandweg im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dieser bedarf der Änderung zum privaten Wohnweg. Zusätzlich hat der Antragsteller bereits Kontakt mit der LVN (LEW) wegen der vorhanden Starkstromleitung aufgenommen. Diese könne auf Kosten des Antragstellers in diesem Bereich durch ein Erdkabel ersetzt werden.

Im Änderungsbereich MD-C (Flurstück 607/15) soll für den dort ansässigen Gewerbebetrieb die Baugrenze sowie die zulässige Grundfläche an die aktuellen Anforderungen des Betriebes angepasst werden. Ziel ist der Bau einer Garage/Materiallagers um flexibel auf Kundenwünsche reagieren zu können und so konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Sicherstellung eines Rettungsweges für die hinterliegenden Grundstücke in den Bereichen MD-B1 und MD-B3 sowie die Erschließung der Flurstücke 607/13 und 607/14 wird durch den privaten Wohnweg auf dem Flurstück 607/5 gewährleistet.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht notwendig. Dennoch wird die bestehende östliche Ausgleichsfläche um ca. 509m² erweitert. Die Erweiterung entsteht auf einer Teilfläche der Flurnummer 608/5.



Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (Stand: 21.07.2020)
- 2 – Satzung (Stand: 21.07.2020)
- 3 – Begründung (Stand: 21.07.2020)