



Beschlussvorlage 2020/145	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.04.2020	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet östlich der Straße "Am Schmiedgraben" und westlich der Friedberger Ach im Stadtteil Stätzling / 1. Änderung - Änderung des Geltungsbereiches -

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedgraben“ und westlich der Friedberger Ach im Stadtteil Stätzling mit dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung. Der Umgriff der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 596/3 (TF), 607/5, 607/13, 607/14, 607/15, 608/5, 608/7 (TF) und 608/12 der Gemarkung Stätzling und ist im beiliegenden Lageplan vom 23.04.2020 stark rot umrandet dargestellt.

Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Änderung des Bebauungsplanes	14.05.2019 PUA
Änderungsbeschluss	16.01.2020 STR

Sachverhalt:

Ziel der ursprünglichen Bebauungsplanänderung ist der Bau von Wohnhäusern am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling. Im östlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 608/5 plant der Eigentümer den Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Im Rahmen dieser baulichen Entwicklung sollen die vorhandenen Gewächshäuser auf dem Grundstück zurückgebaut werden. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling und ist geprägt durch einen dörflichen Gebietscharakter.

Für den Bereich der geplanten Bebauung existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet östlich der Straße "Am Schmiedgraben" und westlich der Friedberger Ach im Stadtteil Stätzling, rechtskräftig seit 15.07.2006. Die dort getroffenen Festsetzungen lassen eine wie oben beschriebene Bebauung nicht zu.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Anpassung der zulässigen Grundfläche sowie weiterer Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden, ohne den Gebietscharakter und das Ortsbild wesentlich zu verändern. Die bestehenden Gewächshäuser liegen außerhalb der Baugrenze und sollen abgerissen werden. Durch die geplante Erweiterung der Baugrenze können stattdessen die geplanten Wohnhäuser errichtet werden. Trotz dieser Neubauten ist durch den genannten Rückbau insgesamt mit einer Entsiegelung zu rechnen. In Richtung Friedberger Ach wird die bestehende Grünfläche vergrößert.

Die Erschließung soll über eine, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „landwirtschaftlicher Anwandweg“ festgesetzte, private Zufahrt (Flurstück 608/12, Gemarkung Stätzling) gesichert werden. Der Weg eignet sich nach erster Rücksprache mit der Feuerwehr und dem Kreisbrandrat jedoch speziell aufgrund der geringen Breite und der Zufahrt über das spitze Eck nicht als Rettungsweg. Nach Abstimmungsgesprächen soll nun der südlich des Flurstücks liegende private Wohnweg (Fl.-Nr. 607/5) als Rettungsweg dienen.

Zudem liegt dem Baureferat ein Antrag des Eigentümers des Flurstücks 607/15 auf Einbeziehung seines Grundstücks in die Bebauungsplanänderung vor (s. Anlage 2). Der Antragsteller plant den Bau eines Materiallagers/Garage mit begrüntem Flachdach auf einer bereits versiegelten Fläche im nördlichen Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb um seine gewerblichen Anforderungen, wie Flexibilität bei Sonderwünschen und vorausschauende Lagerhaltung zu erfüllen. Hierzu ist laut Antrag auf einer Länge von ca. 8 m eine Erweiterung der



Baugrenze um ca. 2 m nach Norden sowie eine geringe Erhöhung der zulässigen Grundfläche (plus ca. 50 m²) nötig.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Ermöglichung der o.g. Nachverdichtung, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechend dem beigelegten Lageplan (s. Anlage 1) zu erweitern.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Antrag auf Erweiterung der Bebauungsplanänderung (nö)