

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/195

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.09.2020	Beschlussfas- sung			

Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Hermann-Volz-Straße"

I. Beschlussantrag

Für das im Lageplan Nr. 20-048 gekennzeichnete Gebiet werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hermann-Volz-Straße“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

II. Begründung

Kurzfassung

Die Verwaltung möchte konkrete Anfragen durch Eigentümer/Anwohner im Mischgebiet westlich der Hermann-Volz-Straße zum Anlass nehmen, um für diesen Bereich durch einen neuen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für höhere Grundstücksausnutzungen zu schaffen.

Aus einer städtebaulichen Voruntersuchung kristallisieren sich zwei Entwicklungsansätze heraus, welche aus Sicht der Verwaltung nachbarschaftsverträglich wären. Auf Basis dieser Varianten soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit, der Eigentümer und Nutzer der betroffenen Grundstücke durchgeführt werden.

Ausgangssituation

Die Verwaltung hat Anfragen von mehrheitlich Gewerbetreibenden aus der Hermann-Volz-Straße erhalten, mit dem Wunsch die Grundstücke im Mischgebiet auf der westlichen Seite der

Hermann-Volz-Straße in der Höhe nach zu verdichten. Die Verwaltung hat den Bauausschuss hierüber bereits vor der Sommerpause informiert.

Das Mischgebiet schließt im Norden und Osten an das allgemeine Wohngebiet der Hermann-Volz-Straße, im Süden an die Tennishalle und im Westen an die Saulgauer Straße an.

Das Gebiet ist überwiegend gewerblich geprägt, die Wohnnutzung hat bisher untergeordnete Bedeutung. Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Während sich östlich angrenzend Einfamilienhäuser befinden, grenzen im Norden große Mehrfamilienhäuser an. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,4 ha.

Für die Grundstücke gilt derzeit der Bebauungsplan „Hühnerfeld-Süd“ (1978). Die Planung definiert neben der Anzahl der Vollgeschosse (I oder I+IS) eine maximale Gebäudehöhe (max. 4 m) und eine sehr niedrige Geschossflächenzahl (0,6). Eine Besonderheit ist die grenzständige Bebauung. Eine weitere Ausnutzung der Grundstücke ist auf Basis des bisherigen Bebauungsplanes i.d.R. nicht möglich. Aus planerischer Sicht können diese Flächen jedoch eine höhere Ausnutzung vertragen.

Planungsziele

Ziel ist die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe am Standort durch die Eröffnung nachbarschaftsverträglicher Erweiterungsmöglichkeiten. Durch eine Änderung des Planungsrechtes könnten die Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und die Sicherung wohnortnahe Arbeitsplätze auf dem Mittelberg geschaffen werden.

Städtebauliche Voruntersuchung

Das Stadtplanungsamt hat aufbauend auf einer Bestandsanalyse mehrere Entwicklungsvarianten vorbereitet. Ziel ist es, das städtebaulich verträgliche Maß für eine Nachverdichtung im Mischgebiet zu ermitteln. Dabei muss der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleiben, d.h. es kommen keine Einzelfalllösungen für Einzelgrundstücke in Frage, sondern vergleichbare Grundstücke sollen gleichwertig behandelt werden. An dieser Stelle der Hinweis, dass bestehende Gebäude auch bei einer Änderung des Bebauungsplanes selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Insofern greift die Planung erst, wenn baurechtlich relevante Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden.

Folgende, in der Anlage dargestellte Varianten wurden entwickelt:

Nr.	Name	Beschreibung	Konfliktpotential
1	Geschlossene Bauweise	- Gebäude können über zwei Geschosse hinweg beidseitig ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden - Möglichkeit einer durchgehenden Bebauung - maximale Ausnutzung der Grundstücke	Hoch - Belüftung und Belichtung erheblich beeinträchtigt - Die Nachverdichtung geschieht relativ ungesteuert
2	Klammer	- Gebäude können im hinteren Grundstücksbereich über zwei Geschosse beidseitig ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden	Mittel - Belichtung teilweise eingeschränkt

		- Sonderlösungen für die beiden Kopfgrundstücke im Norden und Süden	
3	Zeilen	- Gebäude sind über alle Geschosse hinweg an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen - Optimierte Orientierung für die Nutzer - Im hinteren Grundstücksbereich sind Gebäude weiterhin eingeschößig beidseitig ohne seitliche Grenzabstände zu errichten	Mittel - Belichtung teilweise eingeschränkt - Variante führt auf manchen Grundstücken zu Neustrukturierung gegenüber Bestand
4	Doppelzeilen	- Bündelung der aufzustockenden Bereiche an gemeinsamer Grundstücksgrenze - Im hinteren Grundstücksbereich sind Gebäude weiterhin eingeschößig beidseitig ohne seitliche Grenzabstände zu errichten	Niedrig - Aufstockung hat keine direkte Verschattung von bestehenden Wohngebäuden zur Folge - Variante führt nur auf einem Grundstück zu Neustrukturierung gegenüber Bestand
5	Winkel	- Im hinteren Grundstücksbereich können Gebäude über zwei Geschosse hinweg beidseitig ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden - Im vorderen Bereich können Gebäude über zwei Geschosse an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden	Mittel - Belichtung und Belüftung teilweise eingeschränkt - Variante führt auf manchen Grundstücken zu Neustrukturierung gegenüber Bestand
6a	U-Elemente	- Bündelung der aufzustockenden Bereiche an gemeinsamer Grundstücksgrenze sowie im hinteren Grundstücksbereich	Mittel - Belichtung und Belüftung teilweise eingeschränkt - Variante führt nur auf einem Grundstück zu Neustrukturierung gegenüber Bestand
6b	U-Elemente mit getrennten Kopfgebäuden	- Bündelung der aufzustockenden Bereiche an gemeinsamer Grundstücksgrenze sowie im hinteren Grundstücksbereich - Sonderlösungen für die beiden Kopfgrundstücke im Norden und Süden: freistehende, dreigeschoßige Gebäude	Niedrig - Aufstockung hat keine direkte Verschattung von bestehenden Wohngebäuden zur Folge - Variante führt nur auf einem Grundstück zu Neustrukturierung gegenüber Bestand

Alle Varianten haben Vor- und Nachteile. Die empfohlene Dichte und Geschossigkeit variiert abhängig von der jeweils gewählten städtebaulichen Lösung. Aus planerischer Sicht bieten die Va-

rianten 4 und 6b angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten bei gleichzeitig minimiertem Konfliktpotenzial. Die Verwaltung empfiehlt daher die Varianten 4 und 6b weiter zu verfolgen.

Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und der vorgezogenen Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung wird abgesehen. Ebenso entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen. Zur besseren Bürgerinformation und um alle planungsrelevanten Informationen zu erhalten, ist trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgesehen.

Die vorgezogene Beteiligung erfolgt auf Basis der städtebaulichen Voruntersuchung. Hierbei werden im Sinne einer Alternativenprüfung auch die ausgeschiedenen Entwicklungsszenarien dargelegt. Parallel wird das Gespräch mit allen Eigentümern und Firmen im Gebiet gesucht. Ziel ist es, die konkreten Nachverdichtungsmöglichkeiten zu erläutern und zu diskutieren.

Auf Basis der Ergebnisse wird dem Gemeinderat im Verlauf des weiteren Verfahrens ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt

R. Adler

Anlage 1 Abgrenzungsplan

Anlage 2 Städtebauliche Voruntersuchung