

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/008

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	28.03.2022	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	11.04.2022	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hermann-Volz-Straße" - Abwägung und Billigungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Dem geänderten Geltungsbereich gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Gemeinderat hat im September 2020 für den Bereich westlich der Hermann-Volz-Straße die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften nach § 13a BauGB beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des nur eingeschossig bebauten Bereiches. Hierzu liegen der Verwaltung konkrete Anfragen vor, sowohl im Hinblick auf Gewerbe, aber auch für Wohnen. Zudem liegt aktuell eine Anfrage in Hinblick auf Einzelhandel / Post vor.

Der vorliegende Planentwurf greift soweit möglich die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen auf. Um die Bedenken der Anwohner hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu würdigen, sollen im Süden weitere 10 öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden. Hierzu ist eine Ausdehnung des Bebauungsplanbereiches erforderlich.

Nach Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften soll die formelle Beteiligung durchgeführt werden.

2. Ausgangssituation

Die Verwaltung hat mehrere Anfragen aus der Hermann-Volz-Straße erhalten, mit dem Wunsch, die Grundstücke im Mischgebiet auf der westlichen Seite der Hermann-Volz-Straße in der Höhe nachverdichten zu können. Verwaltung und Gemeinderat haben dies befürwortet.

Der Gemeinderat hat daher am 28.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hermann-Volz-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen (DS 2020/195). Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche Nachverdichtung unter Wahrung der Nachbarschaftsverträglichkeit
- Sicherung bestehender Gewerbebetriebe und wohnortnaher Arbeitsplätze durch Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Begrünung der Westseite der Hermann-Volz-Straße durch Baumpflanzungen

Das Stadtplanungsamt hatte aufbauend auf einer Bestandsanalyse mehrere Entwicklungsvarianten vorbereitet mit dem Ziel das städtebaulich verträgliche Maß für eine Nachverdichtung zu ermitteln. Aus planerischer Sicht waren dabei nur zwei Varianten weiterzuverfolgen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung sein.

3. Frühzeitige Beteiligung

Für die weitere Planung war insbesondere auch die Rückmeldung der direkt Betroffenen wichtig. Aus diesem Grund hat am 21.10.2020 eine Informationsveranstaltung der betroffenen Grundstückseigentümer/Pächter im Geltungsbereich stattgefunden. Hier konnten sich die Bürger zu Wort melden und ihre Sicht erläutern (Anlage 6).

Die städtebauliche Voruntersuchung (mit ausgewählten und ausgeschiedenen Varianten) lag zudem mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 19. Oktober 2020 bis 06. November 2020 öffentlich aus. Aufgrund des Ausbruchs der Corona-Pandemie konnte die Zugänglichkeit des Baudezernates nicht über den gesamten Zeitraum gewährleistet werden. Weil es sich bei diesem Verfahrensschritt um eine „Freiwilligkeitsleistung“ handelt (im beschleunigten Verfahren kann auf diesen Schritt verzichtet werden), ist dies für das Verfahren unschädlich.

Alle Planunterlagen wurden zudem auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Angrenzer im näheren Umfeld wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Von der Beteiligungsmöglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. In der Abwägungstabelle sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt (Anlage 1).

4. Bebauungsplanentwurf

Der Planentwurf wurde mit dem Ziel einer Nachverdichtung bei gleichzeitig möglichst großer Rücksichtnahme der Belange der Eigentümer, Bewohner und Nachbarn nun auf Basis der Variante 4 „Doppelzeilen“ entwickelt. Diese Variante war in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wie folgt beschrieben:

Nr.	Name	Beschreibung	Konfliktpotential
4	Doppelzeilen	<ul style="list-style-type: none">- Bündelung der aufzustockenden Bereiche an gemeinsamer Grundstücksgrenze- Im hinteren Grundstücksbereich sind Gebäude weiterhin eingeschossig beidseitig ohne seitliche Grenzabstände zu errichten	<ul style="list-style-type: none">Niedrig- Aufstockung hat keine direkte Verschattung von bestehenden Wohngebäuden zur Folge- Variante führt nur auf einem Grundstück zu Neustrukturierung gegenüber Bestand

5. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im südlichen Bereich u.a. auf Flst. Nr. 789/19 ausgedehnt werden in Hinblick auf konkrete Erweiterungswünsche der Grundstückseigentümer der Hermann-Volz-Straße 56. Damit soll - wie bei den anderen Grundstücken im Geltungsbereich auch - ein angemessener rechteckiger Baukörper ermöglicht werden. Hierzu ist der Verkauf einer Teilfläche des öffentlichen Grundstückes erforderlich, die jedoch nicht mehr benötigt wird.

Die Änderung des Geltungsbereiches umfasst auch einen Teil des Flst. Nr. 789/21. Dort werden weitere öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der Tennisverein hat dem im Rahmen des Pachtvertrags zugestimmt. Die für die Nutzung der Tennishalle notwendigen Stellplätze werden dadurch nicht tangiert.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sollen die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden (§ 3 Abs. 2 i.V.m 4 Abs. 2 BauGB).

R. Adler

Anlage 1 - Abwägungstabelle

Anlage 2 - Lageplan neuer Geltungsbereich

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - BP Hermann-Volz-Straße - Planteil A3

Anlage 5 - BP Hermann-Volz-Straße -Textteil A4

Anlage 6 - Protokoll-Bürgerveranstaltung