



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.06.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.07.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 237/13

Betreff: Bebauungsplan "Waidstraße" im Stadtteil Söflingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Waidstraße" innerhalb des im Plan vom 25.06.2013 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Anpassung einer Wohnsiedlung aus den 1960er-Jahren an moderne Wohnbedürfnisse soll mit dem vorliegenden Verfahren die planungsrechtliche Grundlage für eingeschossige Anbauten an bestehende Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3072, 3072/1, 3072/2, 3072/3, 3072/4, 3072/5, 3073, 3073/1, 3073/2, 3073/3, 3073/4, 3073/5, 3074, 3075, 3077, 3078, 3078/1, 3078/2, 3078/3, 3078/4, 3079, 3080, 3080/1, 3080/2, 3080/3, 3080/4, 3081, 3082, 3082/1, 3082/2, 3082/3, 3082/4, 3082/5, 3083 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 163/17 "Waidstraße", genehmigt am 30.01.1964 und rechtskräftig seit 20. Februar 1964, auf den durch den Geltungsbereich gem. Anlage 1 überlagerten Flächen aufgehoben.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage

Im Jahr 1964 errichtete ein Wohnbauunternehmen im Plangebiet schmale Reiheneinheiten und Doppelhäuser mit flächensparend organisierten Grundrissen auf kleinen Grundstücken mit dem Ziel, erschwinglichen Wohnraum in Form von Eigenheimen zu schaffen.

Der am 30. Januar 1964 genehmigte und seit dem 20. Februar 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 163/17 "Waidstraße" wurde auf dieses Bauvorhaben zugeschnitten. Die Baufenster wurden direkt um die geplanten Gebäude gezogen und die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bauverbot belegt. Die mit dem Bau der Wohnhäuser erstellten Balkone haben Bestandsschutz, liegen jedoch bereits außerhalb der überbaubaren Fläche. Ebenso liegen die Terrassentrennwände im Bauverbot.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts sind bauliche Erweiterungen über die Baufelder hinaus nur unter Befreiung vom Bebauungsplan und somit nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich. Ein Befreiungsantrag für eine Terrassenüberdachung musste jüngst aufgrund nachbarlicher Einsprüche abgelehnt werden.

Aus der Bewohnerschaft wurde der Wunsch geäußert, das Bauverbot auf den Terrassen auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung aufzuheben. Um die Meinung der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner zu hören, hat die Stadt am 2. Mai 2013 einen Diskussionsabend veranstaltet, an dem 12 der insgesamt 17 betroffenen Parteien innerhalb des Planungsumgriffs teilnahmen. Konkrete Bauwünsche wurden bei der Veranstaltung zwar nicht geäußert; aus der Diskussion ergab sich jedoch, dass mehrheitlich die Möglichkeit einer gartenseitigen Terrassenüberdachung mit seitlichem Sichtschutz oder eine Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss begrüßt würde. Die Mehrheit der Anwesenden sprach sich für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans aus. Lediglich ein Teilnehmer äußerte Bedenken; im Nachgang der Veranstaltung sprach er sich in einer schriftlichen Stellungnahme gegen bauliche Erweiterungen und eine Änderung des Bebauungsplans aus.

Aufgrund vorhandener Veränderungswünsche soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, das Quartier an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen, indem gartenseitig künftig eingeschossige Anbauten, also auch Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände, zulässig sind.

6.2 Bebauungsplan

Der Planungsumgriff ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163/ 17 vom 20.02.1964.

Der Bebauungsplan wird neu aufgestellt, um die planungsrechtliche Grundlage für eingeschossige, gartenseitige Anbauten zu schaffen. Zu diesem Zweck werden die Baugrenzen erweitert, die zulässige Grund- bzw. Geschossflächenzahl angepasst und örtliche Bauvorschriften zur Sicherung gestalterischer Standards erlassen. Im Übrigen werden die Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans in den neuen Bebauungsplan überführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.630 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9
Bestehende Wohnhäuser: 2 Vollgeschosse
Anbauten: 1 Vollgeschoss
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Bestehende Wohnhäuser: Satteldach mit 25-30°
Dachneigung
Anbauten: begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Glasdach

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird eine Informationsveranstaltung mit den Anwohnern und der interessierten Bürgerschaft stattfinden. Zeit und Ort werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplans "Waidstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.06.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 25.06.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.