

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 06.07.2016

**Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil"  
- Modifizierung der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

1. In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.01.1997 zum Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße" wird beschlossen, dass der Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
2. Den modifizierten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" zu Grunde zu legen.
3. Der Beschluss über die Teilung des Verfahrensgebietes und die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss hat am 22.01.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.02.1997. Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Merkmale
- Überprüfung der bestehenden Gebäude auf weitere Kulturdenkmaleigenschaft
- Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten und für Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen

Der Gemeinderat hat am 08.03.2010 der Teilung des Verfahrensgebiets in einen nördlichen und einen südlichen Teil zugestimmt, um eine zeitnahe Bearbeitung des südlichen Teils herbeiführen zu können. Der Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil" ist seit dem 23.03.2013 rechtsverbindlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den verbleibenden nördlichen Teil wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege für folgende Gebäude die Kulturdenkmaleigenschaft festgestellt:

- Federburgstraße 17, Villa mit Garten als Sachgesamtheit
- Federburgstraße 27, Villa

Für den Bereich der Federburgstraße und den Bannegghang wurde außerdem eine konzeptionelle Grünordnungsplanung erarbeitet in dessen Folge starke Bindungen für eine weitere bauliche Entwicklung bestehen, um den besonderen freiräumlichen Charakter zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weitergeführt, da der hohe bauliche Verwertungsdruck auf die Grundstücke nicht mehr bestand bzw. bauliche Entwicklungen im Einvernehmen mit der Stadt gelöst werden konnten. Nun liegt dem Bauordnungsamt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in der Federburgstraße 17 vor, was die Fortführung des Bauleitplanverfahrens erforderlich macht.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2016) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

### **3. Rechtliche Situation und Erfordernis der Planung**

Im Plangebiet gibt es einen Baulinienplan, der eine großzügige, durchgängige Baulinie enthält. Ziel dieses Verfahrens ist die Ersetzung des bisherigen Baulinienplans mit ihren allgemein gehaltenen Aussagen durch qualifiziertes Planungsrecht vor dem Hintergrund der prägenden Freiraumstruktur und verkehr-

lichen Verträglichkeit. Um im Plangebiet "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden die Planungsziele modifiziert.

#### **4. Umstellung auf das beschleunigte Verfahren**

Da es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahre 1997 noch nicht die gesetzliche Möglichkeit gab, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen, wird der Wechsel in das beschleunigte Verfahren vorgeschlagen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### **5. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße - Nördlicher Teil" sollen künftig folgende modifizierte Planungsziele zu Grunde gelegt und im weiteren Verlauf des Planverfahrens überprüft werden:

- Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Merkmale
- Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten und für Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen des Hangbereichs durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von geneigten Dächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf die prägenden Kulturdenkmale
- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Federburgstraße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Festsetzung von überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulich hochwertigen Umgebung (insbesondere der Denkmale) und der verkehrlichen Verträglichkeit

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2016
- Anlage 2: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Orthobild