

Sitzungsvorlage DS 2008/049/1

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
(Stand: **06.02.2008**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung
Büro 365° (Fr. Siemensmeyer), Büro Fakler +
Binder (Hr. Binder)

Aktenzeichen: 621.41/164

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 30.01.2008

Gemeinderat

öffentlich am 11.02.2008

**Bebauungsplan "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg-Änderung"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg", Nr. 358, rechtsverbindlich seit 21.07.2007 wird geändert.
2. Für das Gebiet "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg-Änderung" ist entsprechend dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 30.01.2008 umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 16.07.2007 den Bebauungsplan "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg" als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte in der Schwäbischen Zeitung am 21.07.2007, Nr. 166. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Technische Ausschuss hat am 30.01.2008, nichtöffentlich, die Planänderungen einschließlich der Ergänzungen der Tischvorlage vom 30.01.2008 beraten und mehrheitlich beschlossen.

2. Anlass der Planänderung

Anfang November 2007 hatten sich mehrere Architekturbüros an die Verwaltung gewandt, mit der Bitte, die Rahmengbedingungen des Baugebietes zu erörtern.

Den Architekten geht es vor allem darum, ihren Bauherren auf der Grundlage der hochpreisigen Grundstücke eine hochwertige Architektur unter Berücksichtigung der umfangreichen Raumprogramme ohne Befreiungen zu gewährleisten. Daraufhin haben die Wirtschaftsförderung und das Stadtplanungsamt am 30.11.2007 mit 4 Architekturbüros die Sachverhalte erörtert.

Dabei ging es den Architekten im Wesentlichen darum, die zulässigen Gebäude- und Wandhöhen zu erhöhen, eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zu erzielen und 2 Grundstücke zusammenzulegen. Diese Ansprüche waren bisher nicht erkennbar. Nach eingehender Prüfung der gestalterischen und klimatologischen Belange sollen in einem vertretbaren Umfang Modifizierungen der bisherigen Festsetzungen erfolgen.

3. Planänderungen

Folgende Planänderungen sind im Einzelnen vorgesehen:

- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 8,0 m auf 9,0 m
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 4,5 m auf 6,4 m
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen von 200 qm auf 250 qm
- Zusammenlegung von 2 Grundstücken mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 500 qm westlich der Erschließungsstraße, Kompensation durch Verbreiterung der nicht überbaubaren Grünzäsuren nördlich und südlich davon
- Festsetzung einer maximal 2-geschossigen Bebauung bei den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße im Gebiet 2
- Festsetzung einer maximal 2-geschossigen Bebauung mit einem um 4,0 m zurückspringenden Obergeschoss im Gebiet 1
- Aufweitung der Garagenzonen
- einheitliche Baufenster mit 18 x 14 m mit daraus resultierenden geringen Modifikationen der Gebäudelagen
- Erhöhung des Flachdachanteiles von 15 % auf 30 %
- Regelung für eine untergeordnete Feuerstätte pro Bauquartier
- Verringerung der Dachneigung von 25 ° - 35 ° auf 15 ° - 22 °

- Erweiterung der Ausgleichsfläche K 2
- Festsetzung von zusätzlichen Pflanzgeboten für die westlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke
- Begrenzung des Jahresprimärenergiebedarfs auf 40 kwh/qm/Jahr
- Anpassung der Ausnutzungsziffern im Gebiet 3

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan – Plan für Aufstellungsbeschluss – vom 30.01.2008 dargestellt; er ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.07.2007.

5. Anlagen

Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss (Neufassung Bebauungsplan)

vom 30.01.2008, DIN A3, Textliche Festsetzungen und Begründung

Anlage 2: Komplettunterlagen Neufassung Bebauungsplan, M 1:500*, Textliche Festsetzungen und Begründung, Grünordnungsplan-Broschüre*

*Der Bebauungsplan im Originalmaßstab und der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan werden an die Fraktionen verteilt