

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 06.12.2017

**Bebauungsplan "Saarlandstraße/Flappachstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Saarlandstraße/Flappachstraße" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.11.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. 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.

Vorgang

Sachvortrag

Im Wohngebiet entlang der Saarlandstraße in Hanglage westlich der Wangener Straße (Nördlicher Abschnitt) befinden sich hauptsächlich Wohnhäuser aus den 1920-50er Jahren. Bei den 1-2 geschossigen Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um 1-3 Familienhäuser durchgängig mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach.

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag für den Neubau eines 3-geschossigen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vor. Es ist ein Flachdachgebäude. Auf dem Dach ist eine Dachterrasse geplant und ein Dachaufbau, der kein Vollgeschoss ist. Im Erdgeschoss ist neben dem Wohnraum eine Doppelgarage vorgesehen.

Rechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Den rechtlichen Rahmen für die Bebaubarkeit bildet der "Baulinienplan Flappachstraße" aus dem Jahr 1954 und weil er die Bebaubarkeit nicht vollständig regelt, in Verbindung mit § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorgaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und es muss städtebaulich vertretbar sein.

Der Bereich gehört zum Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt".

Der Siedlungsbereich zwischen Saarlandstraße und Flappachstraße ist zwischenzeitlich als neuzeitliches, aber doch sehr geschlossen wirkendes historisches Siedlungsgebiet zu bewerten. Das Sanierungsziel für den Bereich ist u.a. eine behutsame Nachverdichtung und Aufwertung dieses Bereiches im Sinne einer gesunden Durchmischung der Altersstrukturen.

Planerfordernis

Die wahrnehmbar in Erscheinung tretende Baugestalt des geplanten Neubaus entspricht nicht der umliegenden Bebauung. Das Baugesuch stellt einen gestalterischen Bruch dar.

Die im November 2016 zu einer Bauvoranfrage abgegebene Stellungnahme der Verwaltung, die hier einen klar ausgeformten Baukörper mit begrenzter Bautiefe, Satteldach und zusätzlich einen 2-geschossigen Flachbau unterhalb der Traufe vorsah, blieb seitens der Bauherren unberücksichtigt.

Weil die Vorstellungen über die Ausgestaltung des Baukörpers weit auseinander gehen, konnte bisher keine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Der Zulässigkeit dieses Vorhabens kann eine ungewöhnliche Dachform oder -neigung, oder eben andere Gestaltungsfragen nicht entgegenhalten werden. Der Begriff des "Einfügens" im Sinne des § 34 BauGB kann in den Gesetzestexten nicht eindeutig eingefangen werden. Die Dachform oder -neigung, bauästhetische Gesichtspunkte, die Verwendung bestimmter Materialien und Konstruktionsweise sind aber für die Frage des Einfügens gemäß § 34 BauGB irrelevant.

Daher sind die eindeutige Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, sowie einer überbaubaren Grundstücksfläche zusammen mit bauordnungsrechtliche Vorschriften erforderlich, um die Entwicklung des Quartiers und einer verträglichen Nachverdichtung in geeigneter Weise, auch unter Berücksichtigung der gestalterischen Qualitäten zu steuern.

Die Verwaltung schlägt die Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung im Lageplan vom 22.11.2017.

Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Sicherung einer verträglichen Entwicklung dieses Bereiches, insbesondere eines Rahmens für eine angemessene Nachverdichtung
- Sicherung und Entwicklung standortgerechter Nutzungsstrukturen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung
- Formulierung gestalterischer Grundanforderungen zur Sicherung einer gebietsverträglichen baulichen Entwicklung des Quartiers
- Sicherung des Gebietscharakters der gewachsenen Quartiersstruktur

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan für Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2017
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Vogelperspektive
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 6: Abgrenzung Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"