

Sitzungsvorlage DS 2009/483

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: **26.10.2009**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/184

Technische Ausschuss

nicht öffentlich am 14.10.2009

Gemeinderat

öffentlich am 02.11.2009

Bebauungsplan "Teilbereich 2: Minneggstraße/Federburgstraße/Tettnanger Straße"
- Beschluss über modifizierte Planungsziele

Beschlussvorschlag:

Den modifizierten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 06.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbereich 2: Minneggstraße/Federburgstraße/Tettninger Straße" beschlossen.

Der Gestaltungsbeirat wurde am 24.09.2009 über den aktuellen Planungsstand informiert und hat empfohlen, nach einer sorgfältigen Bestandsanalyse, die allgemeinen Planungsziele zu erfassen und zu ordnen.

Die besondere topographische und verkehrliche Situation macht die Hinzuziehung weiterer Fachleute erforderlich.

Nach der Prüfung und Diskussion verschiedener Bebauungsvarianten sowie den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats ist deutlich geworden, dass eine Modifizierung der Planungsziele angezeigt ist, um dem strukturellen Erhalt im Plangebiet Rechnung zu tragen.

2. Bisherige Planungsziele

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von Baustreifen zwischen 14,0 m und 16,0 m je nach Grundstückstiefe und Hangneigung
- Gliederung des Baustreifens in zwei Zonen mit unterschiedlichen Abstandsflächen:
 - Mindestabstand 3,0 m bei einer Bautiefe zwischen 12,5 m und 14,5 m
 - Mindestabstand 5,0 m für die darüber hinausgehende Bautiefe
- Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge
- Überprüfung der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bei der die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen i. S. § 20 BauNVO angerechnet werden
- Maximal 2 Geschosse bergseitig über Straßenniveau
- Festsetzung von begrünten Flachdächern im Bereich der Flst. 1455 bis einschließlich Flst. 1446/1
- Festsetzung von geneigten Sattel- oder Walmdächern im südlich anschließenden Geltungsbereich
- Festsetzung von Wandhöhen bei Flachdächern und Wand- und Gebäudehöhen bei geneigten Dächern
- Sicherung bzw. Wiederherstellung des natürlichen Geländeverlaufs in einer Breite von 1,50 m zu den seitlichen Grenzen
- Festsetzung von maximalen Höhensprüngen von 1,0 m innerhalb der Abstandsflächen und außerhalb des 1,50 m breiten Grundstücksstreifens ohne Geländeänderungen zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes
- Stützmauern zur Gartengestaltung mit maximal 1,20 m Höhen
- Entwicklung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Tettninger Straße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Nachweis von Besucherstellplätzen als Gemeinschaftsanlage (20 % zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen)
- Sicherung prägender Grünstrukturen

3. **Künftige Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden künftig folgende modifizierte Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung eines 10 m – 12 m tiefen Baustreifens für die Hauptbaukörper
- Festsetzung einer Anbauzone zur Dimensionierung von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten
- Festlegung von Zonen, die von Bebauung frei zu halten sind wie Vorgärten, Zonen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und entlang der Tettninger Straße
- Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge
- Maximal 2 Geschosse bergseitig über Straßenniveau
- Festsetzung von geneigten Sattel- oder Walmdächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen
- Weitestgehende Erhaltung der Hangneigung unter Berücksichtigung angemessener Terrassierungsnotwendigkeiten des Geländes
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Tettninger Straße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Nachweis von Besucherstellplätzen
- Sicherung prägender Grünstrukturen