

**Gemeinderat**

öffentlich am 08.03.2010

Aktenzeichen: 195

**Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße"**

- **Teilung des Verfahrensgebietes**
- **Umgestaltung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**
- **Modifizierung der Planungsziele**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße" wird gemäß des Übersichtsplanes vom 03.03.2010 aufgeteilt.
2. In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.01.1997 zum Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße" wird beschlossen, dass der Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Südlicher 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.
3. Den modifizierten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil" zu Grunde zu legen.
4. Der Beschluss über die Teilung des Verfahrensgebietes und die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (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 stadtgesterischen 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

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

- Federburgstraße 17, Villa mit Garten als Sachgesamtheit
- Federburgstraße 27, Villa
- Federburgstraße 45, Villa mit Garten als Sachgesamtheit
- Federburgstraße 47, Wohnhaus mit Garten als Sachgesamtheit
- Federburgstraße 53, Wohnhaus mit Garten und Gartenhaus als Sachgesamtheit

Für das Plangebiet wurde außerdem eine konzeptionelle Grünordnungsplanung erarbeitet in dessen Folge starke Bindungen für eine weitere bauliche Entwicklung resultieren, um den besonderen baulichen und freiräumlichen Charakter im Plangebiet 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.

Für den weiter südlich gelegenen Teil der Federburgstraße liegen Bauanträge und -anfragen vor, die dazu führten, einen Bebauungsplan für den Bereich "Teilbereich 2 - Minneggstraße/Federburgstraße/Tettnanger Straße" zu erarbeiten. Im Februar 2010 erfolgte hierzu eine Bürgerinformation im Schwörsaal. Ziel dieses Verfahrens ist die Ersetzung der bisherigen Baulinienpläne mit ihren allgemein gehaltenen Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baukörpergestaltung durch qualifiziertes Planungsrecht unter Berücksichtigung einer verkehrlichen Verträglichkeit und der vorhandenen Freiräume. Die Erkenntnisse dieses bisherigen Planverfahrens können auch auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren angewendet werden.

## **2. Notwendigkeit zur Teilung des Verfahrensgebietes**

Seit 20.01.2010 liegt dem Bauordnungsamt eine Bauvoranfrage zur Sanierung und zum Umbau des Gebäudes Federburgstraße 49 vor. Der geplante Umbau mit terrasierten Flachdächern und einer Tiefgarage entspricht nicht den gebietstypischen Merkmalen in diesem Bereich der Federburgstraße, die baulich durch Kulturdenkmäler geprägt sind.

Das Bauvorhaben befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Um zeitnah die Klärung einer weiteren Bebaubarkeit im südlichen Bereich herbeiführen zu können, ist die Teilung des Verfahrensgebiets in einen nördlichen und einen südlichen Teil notwendig.

## **3. 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 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

## **4. Modifizierung der Planungsziele**

Den Erkenntnissen des Bebauungsplanverfahrens "Teilbereich 2 – Minneggstraße/Federburgstraße/Tettlinger Straße" folgend ist eine Modifizierung der Planungsziele angezeigt. Dem Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße - Südlicher 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
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von geeigneten Dächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf die prägenden Kulturdenkmale
- Weitestgehende Erhaltung der Hangneigung unter Berücksichtigung angemessener Terrassierungsnotwendigkeiten des Geländes
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Federburgstraße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen unter Orientierung an der denkmalwürdigen Umgebung
- Nachweis von Besucherstellplätzen

**5. Anlagen**

- Anlage 1:   Übersichtsplan zur Teilung des Verfahrensgebietes  
vom 03.03.2010
- Anlage 2:   Bebauungsplanübersicht
- Anlage 3:   Auszug Flächennutzungsplan
- Anlage 4:   Orthobild