

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 24.09.2014

**Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Baulinienpläne "Lageplan zur Baulinienfeststellung westlich der Stauferstraße", Nr. 106.3, genehmigt am 09.08.1949, "Treppenaufgang Federburg-Stauferstraße", Nr. 106.1, genehmigt am 09.04.1951 und "Verlängerte Stauferstraße", Nr. 116, rechtsverbindlich seit dem 02.08.1956 sind in Teilbereichen zu ändern.
2. Für das Gebiet "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 01.09.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 und Planerfordernis

Der Technische Ausschuss hat am 06.12.2000 den Aufstellungsbeschluss für einen größeren Geltungsbereich beschlossen. Eine Bearbeitung in Teilbereichen erfolgt, wenn Bauvorhaben weder den alten Satzungsbestimmungen entsprechen, noch sich nicht in den Umgebungsbereich einfügen. Nach diesen Maßgaben wurde mit den Bebauungsplänen "Teilbereich 1 - Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt", "Teilbereich 2 – Minneggstraße / Federburgstraße/Tettlinger Straße" sowie "Teilbereich 3 - Östliche Federburgstraße" verfahren.

Aktuell besteht das Erfordernis einen weiteren Teilbereich zu überplanen, da dem Bauordnungsamt eine Bauvoranfrage für ein Grundstück an der Urbanstraße vorliegt, die den Bau eines Wohnhauses mit Flachdach vorsieht.

Die Bauvoranfrage ging am 21.07.2014 beim Bauordnungsamt ein. Die Bearbeitungszeit gem. Landesbauordnung beträgt 2 Monate, innerhalb derer dem Antragsteller eine Entscheidung mitzuteilen ist. Die Einleitung und Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses musste bis spätestens 21.09.2014 erfolgen, um die Bauvoranfrage zurückstellen zu können. Daher erfolgte bereits ein entsprechender Aufstellungsbeschluss durch Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp im Rahmen seines Eilentscheidungsrechts nach § 43 Abs. 4 GemO bzw. der entsprechenden Bevollmächtigung durch den Gemeinderat vom 14.07.2014. Die Entscheidung soll nun durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik bestätigt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2014 dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Rechtliche Situation und Umgebung

Im Plangebiet gelten drei Baulinienpläne und Anbauvorschriften, die heute jedoch nur noch als eingeschränkt bindend anzusehen sind.

Entlang der Talseite der Urbanstraße und Stauferstraße befinden sich kleinteilige Wohnhäuser mit flachgeneigten, zur Straße traufständigen Satteldächern. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Teilbereich 1 - Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt", Nr. 356, rechtskräftig seit dem 30.06.2007, wurden entlang der Urbanstraße Gebäude mit flachgeneigten Zelt-, Walm- und Satteldächern festgesetzt, um die Charakteristik des Straßenraums zu erhalten.

Entlang der steil nach Osten ansteigenden Hangseite der Stauferstraße befinden sich deutlich von der Straße zurückgesetzte, ansehnliche Wohnhäuser aus den 1930er Jahren mit größtenteils steilgeneigten Walmdächern.

Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung für den "Teilbereich 2 - Minneggstraße/Federburgstraße/Tettlinger Straße" wurden hinsichtlich Städtebau und Freiraum umfangreiche Analysen erstellt und mit dem Gestaltungsbeirat erörtert, mit dem Ergebnis, dass insbesondere mit den Dachformen Bezüge zu früheren Typologien aufgenommen werden sollen. Daraus ergibt sich, dass auch im "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße" vor dem Hin-

tergrund des umfangreichen Planungsprozesses und aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer an den vorhandenen, den Straßenraum prägenden Dachformen festgehalten werden soll.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Wand- und Gebäudehöhe
- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften mit Regelungen zu Dachform, Stützmauern und Einfriedungen
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2014
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan