

Vorlage Nr.: 2-BV/252/2021-1-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.02.2022
Verfasser: Spitzweck Barbara

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 "Südlich des Silberdistelrings"; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.03.2022 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 27.10.2021 wurde eine formlose Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55 (Fl. Nr. 1883) behandelt. Diese liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“. Es wurde in der Sitzung beschlossen, der formlosen Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55, Fl.Nr. 1883 zuzustimmen. Den Befreiungen von der Dachneigung der Hauptdächer wurde zugestimmt. Die Befreiung wegen der Anordnung von begrünten Flachdächern über den Garagen wurde in Aussicht gestellt. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung war seinerzeit ablehnend. Der Begründung zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass die Dachform seinerzeit auf Grund der Nachbarschaft zum Friedhof bewusst gewählt worden ist.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird keine Möglichkeit gesehen, eine Befreiung von der Dachneigung zu erteilen, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Auch im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung und Förderung von Wohnungsbau können keine Befreiungen erteilt werden, da in Bayern bislang keine Gebiete als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Verordnung festgesetzt wurden.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes beantragt der Bauherr die Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“. Dabei wird das ursprüngliche Schutzziel der Festlegungen berücksichtigt. Es wird nicht für alle Gebäude eine Änderung beantragt:

„Die Reihenhäuser 6-8 befinden sich in deutlichem Abstand zu den Grabanlagen des Friedhofs. Zudem wird der Blick auf den Friedhof durch die südliche Bebauungsreihe der Einfamilienhäuser und durch den zu erhaltenden Baum- und Heckenbestand stark vermindert. Aus unserer Sicht lässt sich somit die Erhöhung der Dachneigung und die Belichtung des Dachraums über Dachflächenfenster, mit dem Ziel der formalen Zurückhaltung und dem respektvollen Umgang mit dem angrenzenden Friedhof, vereinbaren.

Die Einfamilienhäuser 1 und 2 grenzen an den rückwärtigen Wirtschaftsbereich des Friedhofs sowie an die Rückseite des Friedhofsgebäudes. Entsprechend beiliegenden Fotos dient dieser Bereich als Lagerplatz für Streugut, Schnittgut, Geräte etc.“

Für die o.g. Häuser wird eine Änderung des B-Plans beantragt.

„Die Südseite des Einfamilienhauses 3 ist direkt zu den angrenzenden Gräbern des Friedhofes ausgerichtet.“ Für dieses Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen ebenfalls die Dachneigung von 38° beantragt.

„Die Einfamilienhäuser 4 und 5 grenzen direkt an den Gräberbereich des Friedhofs an. Um dem Grundgedanken des Bebauungsplanes Pkt. 4.4 der „formalen Zurückhaltung“ und des respektvollen Umgangs mit dem Friedhofsgelände zu entsprechen,“ wird für diese Gebäude keine Änderung des B-Plans beantragt.

(siehe Anlage)

Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Zudem wird ein städtebaulicher Vertrag erforderlich sein.

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ werden keine Sobon-Quote und keine InFol erhoben, da sich durch die Änderung keine Baurechtsmehrung mit mehr als 500m² Zuwachs ergibt. Durch die Bebauungsplanänderung wird mehr Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen.

Die Verwaltung sieht die Änderung des Bebauungsplanes kritisch. Der Bebauungsplan ist 20.05.2014 in Kraft getreten. Das städtebauliche Ziel der Dachneigung ist seinerzeit thematisiert worden und auch in die Begründung eingeflossen. Weiterhin stellt auch ein sog. beschleunigtes Verfahren für die Verwaltung einen Arbeitsaufwand dar. Dieser Aufwand ist in diesem Fall kritisch zu hinterfragen, da die Wohnfläche der Häuser größer werden, aber keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss hat beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ nicht abzulehnen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ zuzustimmen. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 155 "Südlich des Silberdistelrings" zu ändern und den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- Antrag auf Bebauungsplanänderung
- Luftbild – Lageplan
- Modell – Ansichten
- Stellungnahme zu Baumfällungen