

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 10.10.2005  
Drucksache Nr. 048/2005

## **Beschlussvorlage**

**Sitzung Gemeinderat am 20.10.2005**

**- öffentlich -**

Vorberaten im Technischen Ausschuss am 13.10.2005

---

## **Bebauungsplan Nr. 68 "Oststadt" Erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen wurden behandelt. Der Abwägung wird in der vorgeschlagenen Form zugestimmt.
2. Der entsprechend geänderte Entwurf in der Fassung vom 29.09.2005 wird gebilligt.
3. Der Entwurf wird für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.
4. Die Träger öffentlicher Belange werden über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt.

### **Erläuterungen:**

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2005 und der entsprechenden Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 68 „Oststadt“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 25.04. bis 27.05.2005 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 22.04.2005 mit den Planunterlagen von der Offenlage benachrichtigt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen.

Im Bereich der Planfestgestellten B 535 (Neubau) wurde die Abgrenzung korrigiert und ein Hinweis zu den Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen.

Zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die die Grundzüge der Planung betreffen, führten eingegangene Stellungnahmen von privaten Eigentümern sowie geplante Umbau- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet.

Die verschiedenen Lösungsvorschläge zu den vorliegenden privaten Stellungnahmen wurden im TA 15.09.2005 ausführlich diskutiert.

Folgende Themen wurden zustimmend beraten:

- Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure wurde für den Bereich der Tankstelle und des Autohauses in der Bruchhäuser Straße ergänzt. Die neu ermittelten Werte haben gezeigt, dass durch den Betrieb der Tankstelle und des Autohauses die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm (2) eingehalten werden.

- Für den Groß- und Einzelhandel (Bekleidung) an der Ecke Goethestraße / Fritz-Schweiger-Straße und für das Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle in der Bruchhäuser Straße wird der derzeitige Bestand nach § 9 (2) BauGB bis zu der Nutzungsaufgabe gesichert. Danach gelten für diese Bereiche die der Umgebung angepassten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Thema Bebaubarkeit Flurstück 916, Schillerstrasse 29 ('Rosenhof') wurde mit dem Auftrag der Überarbeitung vertagt.

Das durch einen Bauantrag ausgelöste, erneut diskutierte Thema 'Eckbebauungen' wurde ebenfalls mit dem Auftrag der Überarbeitung vertagt.

Für das durch eine Voranfrage aufgetretene Thema des 'Bestandschutz Mozartstrasse 9a' wird eine Lösung vorgeschlagen.

Unter Bezug auf die Zielsetzung der Planung

- Sicherung der Bebauungsstruktur der Oststadt und der großen Gartenflächen im Innenbereich sowie
- Sicherung angemessener Erweiterung der Wohn- und Bauflächen, um den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, ohne den Rahmen an einer maximalen Ausnutzung zu orientieren (wie es im unbeplanten Innenbereich möglich wäre)

wird folgende Planänderung vorgeschlagen:

1. Für das Grundstück Flurstück 916, Schillerstrasse 29, werden

- für eine angemessene Nutzbarkeit des Areals eine an der direkten Umgebung orientierte Bebaubarkeit,
- für die zukünftige Bebauung angemessener Wohnverhältnisse und Wohnqualität sowie
- der Nachbarschutz gesichert.

Die Sicherung erfolgt durch die Festsetzung eines zu den Nachbargrenzen jeweils 7.4 m Abstand einhaltenden Baufensters (siehe beigefügten Planausschnitt). Gesichert wird der festgelegte Abstand zu den Nachbarbebauungen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten, die nicht überbaut werden dürfen.

Eine Erschließung der künftigen Bebauung erfolgt innerhalb des Baufensters. Es werden nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird auf 250 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die GRZ für die anrechenbaren Flächen wird, entsprechend der umgebenden Bebauung (Teilbereiche 'N') auf 0,6 festgesetzt.

Die Traufhöhe wird in Anlehnung an die umgebenden Gebäude auf maximal 4.3 m begrenzt. Die Firsthöhe wird zur Sicherung einer angemessenen Wohnnutzung auf 9.0 m begrenzt (entsprechend den Festsetzungen der umgebenden Bebauung am Rosenweg, Teilbereich 'M1', sowie im Bereich des ehemaligen Bebauungsplans 'Verlängerte Schillerstrasse', Teilbereich 'L').

Die Dachneigung darf maximal 45° betragen. Die Firstrichtung wird parallel zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen wurden simuliert. (siehe Zeichnung in Anlage):

- mit maximaler Traufhöhe 4.3 m und möglicher Dachneigung von ca. 40.5 Grad bei maximal 9.0 m Firsthöhe .

2. Für Eckgrundstücke werden, nach erneuter örtlicher Überprüfung, folgende Alternativen zur Festsetzung vorgeschlagen (Unterlagen werden bis 10.10.2005 nachgereicht) und in der Sitzung des TA dargestellt:

- Sicherung der bereits bebauten Ecksituationen entsprechend dem Bestand und den umgebenden Festsetzungen (Baufenstertiefe gemäß Bestand sowie der den Strassenraum prägenden Nachbarbebauung und, soweit die jeweiligen Situation dies zulässt, Herausziehen der Gartenzonen der Innenbereiche bis an die Straße)
- Anpassung der unbebauten Eckgrundstücke an die Festsetzungen der Umgebung (Festsetzungen wie obenstehend)

oder alternativ

- Beibehaltung der bisher vorgesehenen Ausweisungen unter Nachweis der Einbindung in die Nachbarbebauung

Die Überprüfung vor Ort hat ergeben, dass eine Reduktion der zulässigen Traufhöhe z.B. auf 6.25 m nicht weiter zu verfolgen ist da dadurch mehr als 72 % des innerhalb der Teilbereiche 'K' vermessenen Bestandes von einer künftig unzulässigen Traufhöhe betroffen wäre. Diese Tatsache widerspräche dem Grundprinzip des Bestandsschutzes und würde zu unangemessenen Härten führen.

3. Für das Grundstück Flurstück 1157/1, Mozartstrasse 9a, wird vorgeschlagen, für den mittel- und langfristigen Erhalt der bestehenden Bebauung die rückwärtige Baugrenze um 2,0 m zu erweitern und die Baulinien in Baugrenzen umzuwandeln.

#### **Anlagen:**

- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage
- Textteil zum geänderten Entwurf in der Fassung vom 29.09.2005 (erneute Offenlage)
- Deckblatt zu Flurstück 916
- Schnittzeichnung zu der simulierten Festsetzung Flurstück 916

Die o.g. Anlagen wurden bereits mit den Unterlagen zur Sitzung des Technischen Ausschuss am 13. Oktober 2005 versandt.

#### **Nachzureichende Unterlagen**

- Alternative Festsetzungen zu den Eckgrundstücken

Im Technischen Ausschuss wurde beschlossen das Lichtraumprofil von 50 auf 45 herabzusetzen. Die geänderten Pläne und Unterlagen werden am Donnerstag, den 20.10.2005 als Tischvorlage nachgereicht.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: