

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 104/2020

<b>Federführung:</b>	SG 3.3 - Stadtentwicklung	<b>Datum:</b>	28.08.2020
<b>Verfasser*in:</b>	Alwine Aubele	<b>AZ:</b>	621.41

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Termin:</b>	<b>Art der Beratung:</b>
Technischer Ausschuss Gemeinderat	23.09.2020 30.09.2020	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

<b>Zuständigkeit nach:</b>	Hauptsatzung
----------------------------	--------------

<b>Begründung nö Beratung:</b>	Vorberatung
--------------------------------	-------------

### **Aufstellung eines Bebauungsplans für Grundstück Wiesensteiger Straße 53 (Flurstück 737/2)**

#### **Anlagen:**

---

#### **Antrag zur Beschlussfassung**

1. Eine Bebauungsplanänderung auf Grundlage der unter I.b. beschriebenen Planung wird befürwortet.
2. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
3. Die Bebauungsplanunterlagen sind auszuarbeiten und dem Gremium zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorzulegen.

## I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

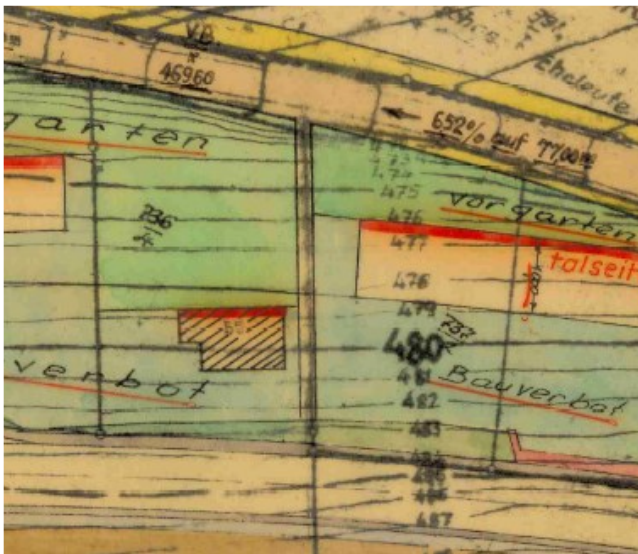
Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

### 1. Wohnen

Wir bieten attraktiven, bedarfsgerechten Wohnraum für Alle.

#### a. Ausgangslage

Das Grundstück Wiesensteiger Straße 53 liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 33/8 "Türkheimer Berg Teilgebiet Nr. 7 Wiesensteiger Straße". Dieser wurde am 19.02.1962 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan ermöglicht Gebäude mit einer Bautiefe von 10 m. Die überbaubare Fläche auf Flurstück 737/2 liegt in einem Abstand zwischen 7,50 Metern und 11 Metern zur Wiesensteiger Straße. Die vorderen Flächen sind als Vorgarten, die rückwärtigen Flächen als Bauverbotsflächen festgesetzt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/8 "Türkheimer Berg Teilgebiet Nr. 7 Wiesensteiger Straße"

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass südlich der Wiesensteiger Straße eine „2-stockige Bauweise“ zugelassen ist, wobei die Gebäude talseitig nicht mehr als 6,5 m gemessen von der Auffüllung bis zum Schnittpunkt der Ebene des Hausgrundes mit der Dachschräge“ ... in Erscheinung treten dürfen. Die Grenzabstände der Gebäude an den Nebenseiten müssen 6 m betragen, so dass der gesamte Abstand von Gebäude zu Gebäude mindestens 12 m beträgt.

Im rückwärtigen Bauverbotsstreifen und in den Vorgärten dürfen unbedeutende Bauten wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen und Kleintierställe nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet südlich der Bebauung an der Wiesensteiger Straße und dem angrenzenden Bauverbot außerdem die Festsetzung der „projektierten 2te(n) Filstalstraße“.

Für die Unterbringung von Garagen gibt der Bebauungsplan vor, dass „auf den Flst. 736/3, 736/4, 737/2 und 737/1 (...) die Garagen als Doppelgaragen jeweils auf die Grenze, mindestens jedoch 1 m südlich des Straßenrandes zu erstellen (sind)“.

#### b. Problemstellung

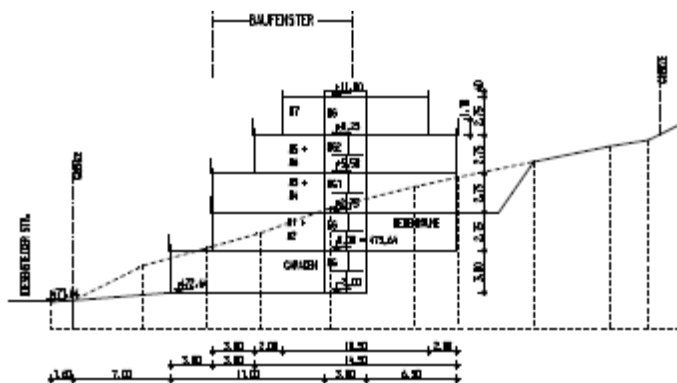
Die Fläche des Grundstücks Wiesensteiger Straße 53 beträgt 1.126 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist steil und seit Langem unbebaut.

Der Stadt wurde nun eine Planung für eine terrassenartige Bebauung des Grundstücks mit 8 Wohneinheiten vorgelegt, die die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans teilweise überschreitet.

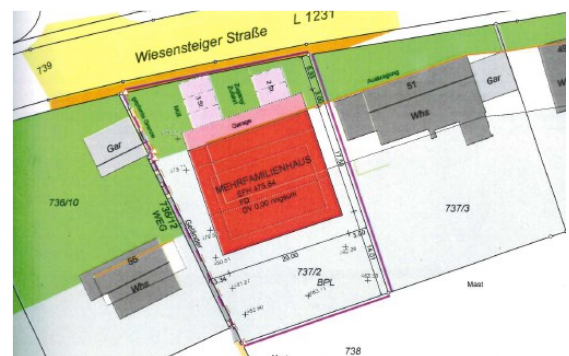
Im Untergeschoss des geplanten Gebäudes, das auf dem Niveau der Wiesensteiger Straße liegt, sind Flächen für Garagen und Fahrräder untergebracht. In einem weiteren Hanggeschoss sollen in dem straßenzugewandten Teil Wohnungen und im hinteren Bereich Nebenräume entstehen. Dieses Geschoss hat eine Terrassenfläche von 3 m zur Wiesensteiger Straße hin und kragt im Süden um 6,50 m über das Untergeschoss aus, so dass sich (inklusive der Terrasse) eine Bautiefe von 20,50 m ergibt.

Darüber liegt das erste Vollgeschoss mit einer Bautiefe von 17,5 m. Das zweite Vollgeschoss (Bautiefe 14,50 m) hat ebenfalls eine 3 m breite Terrasse zur Wiesensteiger Straße hin. Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) ausgebildet. Dessen Außenwände sind von allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses jeweils um 2 m zurückversetzt. Hier ergibt sich eine Bautiefe von 10,50 m (bzw. 14,50 m mit Terrassen).

Durch die Staffelung des Gebäudes wird die überbaubare Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im rückwärtigen (südlichen) Bereich um 7,50 m und im Westen um ca. 3 m überschritten. Durch die geplante Tiefgarage wird das Baufenster außerdem im vorderen (nördlichen) Bereich um 3 m überschritten.



**Geländeschnitt mit Bebauung**



**Lageplan**

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene max. Zweigeschossigkeit ist eingehalten. Aufgrund des Aufbaus des Gebäudes auf einer Tiefgarage kann jedoch die im Bebauungsplan vorgegebene talseitige maximale Gebäudehöhe von 6,50 m bis zum Schnittpunkt Hausgrund / Dachschräge nicht eingehalten werden.

Der Abstand zu den Nachbargrundstücken beträgt nicht 6 m, sondern liegt zwischen 3 m und 5 m.

Damit sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zwar eingehalten, jedoch nicht die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, wobei festzustellen ist, dass Grenzabstände in der festgesetzten Größenordnung u. a. auch im Hinblick auf die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß sind.

Außerdem gibt es im näheren Umfeld bereits Gebäude mit geringeren Grenzabständen (zwischen 3,90 m und 4,40 m). Das direkt angrenzende Gebäude Wiesensteiger Straße 51 hat im Untergeschoss einen Grenzabstand von nur 1,20 m. Für diese Unterschreitung des Grenzabstands an der Nebenseite hat der Bauausschuss des Gemeinderats bereits am 6. Februar 1963 (nachträglich) eine Befreiung erteilt.

## II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

### 1. Wohnen

1.1 *Ausgewogene Entwicklung durch Sanierung, Nachverdichtung und Neubau*

1.2 *Vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen (Familien, Singles, altersgerecht, bezahlbar, usw.)*

Das Gelände südlich der Wiesensteiger Straße ist recht steil. Das Baugrundstück hat eine Fläche von 1.126 m<sup>2</sup>. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist auf Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung aus den 1960iger Jahren für heutige Verhältnisse sehr gering.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ging davon aus, dass Ein- oder Zweifamilienhäuser oberhalb der Straße errichtet werden und der Zugang zu den Häusern über Treppenwege erfolgt. Diese Art der Planung ist nach 60 Jahren – allein im Hinblick auf die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit und die Notwendigkeit zur Nutzbarmachung innerstädtischer Flächenpotenziale zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage und der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen – nicht mehr zeitgemäß.

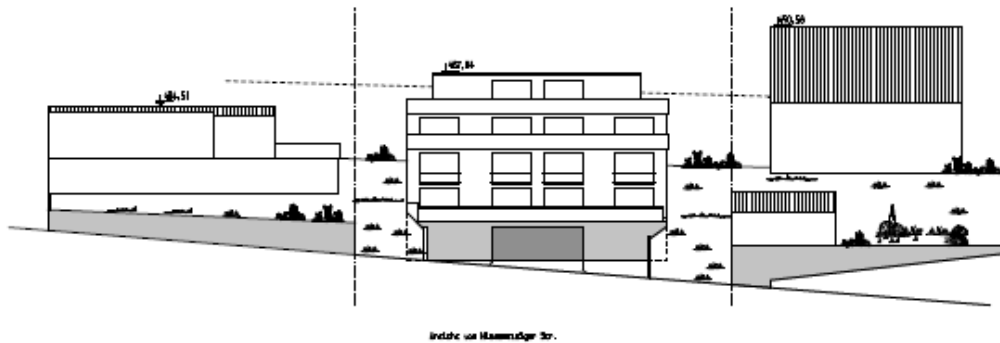
Dies gilt insbesondere für die geringe bauliche Ausnutzbarkeit (Baufenster) und den vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabständen von 6 m bzw. 12 m, die die heute baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen (Mindestgrenzabstand 2,50 m) bei Weitem überschreiten.

Auch in der Vergangenheit kam es deshalb schon zu Bebauungsplanänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33/8. Zwischen den Gebäuden Wiesensteiger Straße 61 und 69 wurden am 13.04.1995 und am 17.05.1996 zwei neue Bebauungspläne rechtskräftig (siehe lila gerahmte Fläche im Lageplan unten). Dort ist nun eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung zulässig. Die neuen Baufenster sind auf dem unteren Plan als dünne blaue Linie erkennbar. Die Gebäudehöhen erlauben eine Bebauung bis zu 12 m mit Sattel- bzw. Walmdach bis 35 Grad Dachneigung.



Ein grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es, innerstädtische Baulücken einer Bebauung zuzuführen.

Mit der geplanten Bebauung kann dem dringenden Wohnraumbedarf begegnet werden. Mit der Schließung der Baulücke wird gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung erreicht. Durch die Staffelung der Bebauung kann die Hanglage optimal ausgenutzt und eine attraktive Wohnsituation angeboten werden. Die geplante Terrassenbebauung verbindet sowohl lage- als auch höhenmäßig die vorhandenen Bebauungen Wiesensteiger Straße 51 und 55.



**Straßenabwicklung Wiesensteiger Straße mit geplanter Bebauung**

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **III Programme - Produkte**

#### a. Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens

Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### b. Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags

Alle für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Pläne, Unterlagen, Gutachten und Untersuchungen, etc. sind ebenso wie die evtl. Kosten für die Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und alle sonstigen mit der Erstellung und Umsetzung der Planung verbundenen Kosten vom Eigentümer zu tragen. Dafür ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Für die Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich, da es sich um Flächen eines Eigentümers handelt und im Rahmen der Planung keine öffentlichen Flächen benötigt werden. Das betroffene Grundstück ist bereits erschlossen.

### **IV Prozesse und Strukturen**

Siehe Beschlussvorschlag

### **V Ressourcen**

Das Bebauungsplanverfahren und die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags werden mit eigenem Personal durchgeführt. Kosten für die Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen und evtl. Gutachten gehen ebenso wie die Kosten der Umsetzung der Planung zu Lasten des Grundstückseigentümers.

#### **1. Einmaliger Aufwand / einmalige Auszahlung**

Siehe oben

#### **2. Folgeaufwendungen**

Siehe oben

#### **3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung**

Siehe oben

Gez. Alwine Aubele

\* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen