

Inhalt

I	Bestandsaufnahme, Anlass und Planungsziel	2
II	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
III	Flächennutzungsplan	3
IV	Zusammenfassung	3

I. Bestandsaufnahme, Anlass und Planungsziel

Die Grundstücke Flst-Nr. 229 und 229/1 befinden sich im unbeplanten Innenbereich, d. h. sie liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach der Umgebungsbebauung im Sinne des „Einfügens“.

Die beiden Grundstücke Flst-Nr. 229 und 229/1 wurden zuvor schon als Wohnbauflächen genutzt. Die privaten Eigentümer haben den Gebäudebestand bereits zurückgebaut und den Hang gerodet. Es handelt sich daher um eine Fläche, welche in ihrer Entwicklung an den Bestand angepasst werden sollte.

Das Plangebiet auf der Südseite der Ackerstraße ist eine steile Hanglage, die mit traditionellen II-geschossigen Wohnhäusern mit steilen Dächern bebaut sind. Auf der Gegenseite der Ackerstraße gilt der Bebauungsplan „Ackerstraße-Talstraße“ mit kleinen Baufenstern und großem Abstand sowie Ausweisung als WR – Reines Wohngebiet und traufständiger I – II-geschossiger Bauweise.

Die Ackerstraße als zentrale Erschließungsachse mit einer Breite von ca. 3,75 wird als Mischverkehrsfläche in Einbahnrichtung geführt. Eine besondere Einschränkung stellt die Zufahrt in die Ackerstraße von der Bahnhofstraße dar. Die Straße genügt bisher der dort erschlossenen lockeren Wohnbebauung.

Eine städtebauliche Betrachtung durch das Büro Kommunalplan hat ergeben, dass dem Gebiet nicht viel mehr Verkehr zugemutet werden kann. Für eine Bebauung in der zweiten Reihe sollte daher die Zufahrt über eine alternative Erschließungsstraße erfolgen.

Derzeit liegt die zweite Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohnbebauung auf den beiden Grundstücken vor. Die erste Bauvoranfrage Anfang 2020 beinhaltete den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Die Angrenzeranhörung hat starken Widerstand hervorgerufen, der sich auf die Errichtung der Mehrfamilienhäuser in einem Gebiet mit maximal Zweifamilienhäusern, der massiven Verdichtung, der Anzahl der Wohneinheiten, der Verkehrssituation u. a. bezog. Auch der Technische Ausschuss hat auf Grund der unangepassten Bebauung und der Massivität das Einvernehmen verweigert. Mit Bescheid der Baurechtsbehörde vom 21.07.2020 wurde dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Die zweite Bauvoranfrage wurde für den Neubau von 3 x 5 Reihenhäusern gestellt.

Mit der vom Grundstückseigentümer angestrebten Bebauung werden für das Wohnen an der Ackerstraße neue Rahmenbedingungen geschaffen, die als Präzedenzfall für weitere bauliche Verdichtungen dienen:

- Bauen in der zweiten Reihe
- neue Haus- und Wohnformen
- neue Gestaltungselemente und Baumassen
- zunehmende Beanspruchung des Straßenraums durch Anlieger und Ver- und Entsorgung, Parken
- Beeinträchtigung der „Wohnruhe“ der Anlieger.

Der Technische Ausschuss hat hierzu sein Einvernehmen am 27.01.2021 verweigert. Angrenzereinwendungen gingen erneut ein.

Als Alternative hat die Verwaltung mit Zustimmung des Technischen Ausschusses einen Bebauungsvorschlag mit 6 Doppelhäusern vorgelegt. Die Steuerung dieser auch erforderlichen und sinnvollen Veränderungen sollte durch die Stadt erfolgen. Allerdings ist dies im Rahmen eines § 34 BauGB-Gebietes nur sehr eingeschränkt möglich, wie die laufenden Verhandlungen zu den Bauvoranfragen zeigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit erlassenen Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im künftigen Planbereich „Ackerstraße Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, soll eine städtebaulich verträgliche Bebauung für diese Grundstücke sichergestellt werden. Dafür müssten Regelungen zu folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- Lage der Baukörper auf dem Grundstück
- Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten
- Dachneigung
- Gestaltungsvorgaben
- ökologische Festsetzungen
- Garagen und Zahl der Stellplätze (Stellplatzschlüssel)
- Abgabe von Flächen zur Straßenverbreiterung
- Anlage eines öffentlichen Verbindungsweges, usw.

Lage und Größe des Plangebietes:

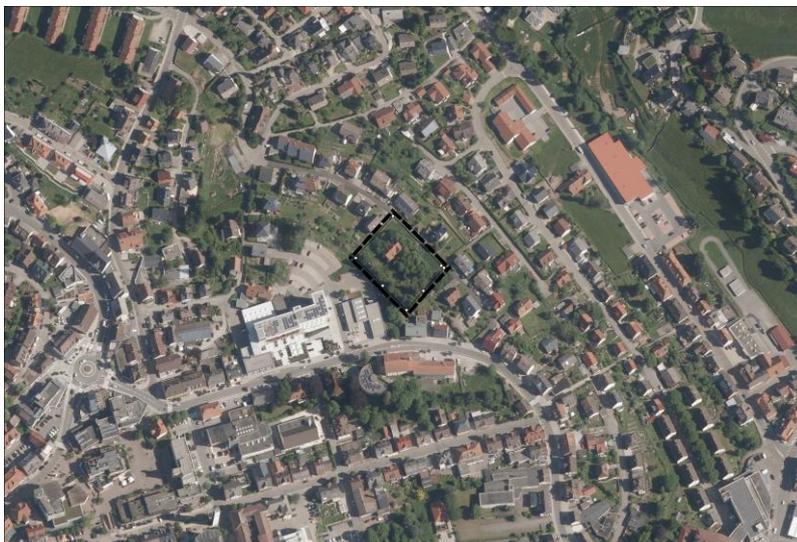
Die beiden Flurstücke umfassen eine Fläche von 3036 m².

Durch verschiedene Varianten wurde nachgewiesen, dass die gewünschte verdichtete Bauweise des Grundstückes, insbesondere der zweiten Reihe, aufgrund der Topographie mit der zugehörigen Erschließung nicht möglich ist.

Zur Herleitung wurde das Grundstück vermessen und verschiedene Planbilder mit Geländeschnitten erstellt. Hierbei wurde deutlich, dass eine rationale und insbesondere wirtschaftliche Erschließung über die Museumsstraße nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wird der Lückenschluss in Fortführung der bestehenden Bebauung weiterverfolgt und dient als Grundlage zur städtebaulichen Konzeption.

Die Lage ist aus dem angefügten Luftbild zu entnehmen



Luftbild (Stand 2019) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackerstraße Ost“

II. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsfläche mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit dem Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

III. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entwickelt.

IV. Zusammenfassung

Mit der gewünschten Wohnbebauung wird ein neuer Maßstab für die Bebauung der Ackerstraße gesetzt. Damit sind Wirkungen verbunden, für deren Regelung die Stadt verantwortlich gemacht wird.

Aktive Gestaltungsmöglichkeiten sind über das Instrument der Bauleitplanung auf der Grundlage des BauGB möglich. Voraussetzung dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, um damit die Möglichkeit für den Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) zu haben. Die Veränderungssperre ist seit dem 10.06.2021 in Kraft getreten.

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister