

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Bebauungsplan "Gartenstraße-Hundskopf - östlicher Bereich" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	36/2013, 36a/2013, 36b/2013
Anlagen: 1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 10.06.2013 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Gartenstraße – Hundskopf – östlicher Bereich“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planauflage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes Gartenstraße im östlichen Bereich der Gartenstraße zwischen der Hundskapfklinge und der Stuttgarter Straße weitere verträgliche Baumöglichkeiten überprüft werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat für die Gartenstraße einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der vom Gemeinderat mit Ausnahme der formulierten Zielvorstellungen für das Plangebiet (vgl. Anlage 1) am 16.05.2013 in der vorgelegten Form beschlossen wurde (vgl. Vorlage 36/2013 und 36a/2013). Der städtebauliche Rahmenplan soll als städtebauliches Zielkonzept den Rahmen für die mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklung bilden. Entsprechend der Beschlussfassung im Gemeinderat sollen im Plangebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes Gartenstraße an geeigneten Stellen zusätzliche Baumöglichkeiten vor der heutigen Häuserzeile geprüft werden.

Zwischenzeitlich ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage ein. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohnhauses in der Gartenstraße in erster Reihe (vor der heutigen Häuserzeile). Der beantragte Bauvorbescheid gibt Anlass, den städtebaulichen Rahmenplan in diesem Bereich nun entsprechend weiterzuentwickeln und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Sachstand

Das ca. 10 ha große Plangebiet zwischen der Hundskapfklänge und der Stuttgarter Straße weist eine sehr homogene Struktur auf. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zweigeschossig in Erscheinung treten. Entlang der Gartenstraße wechseln sich in das hängige Gelände eingebettete Garagengebäude mit üppigen Vorgartenzonen ab. Die Vorgartenzonen sind für das Gebiet prägend.

Bereits bei der Aufstellung des Rahmenplanes wurden für den Planbereich unterschiedliche Auffassungen zur weiteren Entwicklung dieses Areals vertreten. Während Teile der am Prozess Beteiligten die städtebauliche Zielsetzung vertraten, die prägende Vorgartenzone zu erhalten und zu stärken, die Mittelhangzonen zu schützen und keine weitere Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde auch die Auffassung vertreten, dass eine weitere Bebauung erwünscht und durchaus verträglich sein kann.

Dieser Zielkonflikt konnte im städtebaulichen Rahmenplan Gartenstraße für diesen Teilbereich nicht aufgelöst werden und wurde in der Folge vom Gemeinderat und der Verwaltung auf ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren abgeschichtet.

Mit dem Bebauungsplan soll nun im Detail überprüft werden, in welchem Maße verträgliche, das typische Ortsbild erhaltende Gebäudeerweiterungen und weitere Baumöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken möglich sind. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf den Erhalt der für den Planbereich prägenden und in den Straßenraum wirkenden Vorgartenzonen sowie auf die Sicherung der im Stadtbild wirkenden Silhouette des Österberges gelegt werden.

Zwischenzeitlich ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage ein. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in erster Reihe auf einem Grundstück in der östlichen Gartenstraße. Bislang ist lediglich auf den Grundstücken Gartenstraße 179/181 und 143 eine 2-reihige Bebauung vorhanden. Der beantragte

Bauvorbescheid gibt aktuell Anlass, den vom Gemeinderat geforderten Bebauungsplan in diesem Bereich aufzustellen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kann der beantragte Bauvorbescheid zunächst zurückgestellt werden. Damit können die städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich weiter konkretisiert werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch die Gremien wird auf der Grundlage eines ausgearbeiteten städtebaulichen Konzepts das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Für das Plangebiet werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens weitere Baumöglichkeiten im Plangebiet geprüft und planungsrechtlich gesichert.

Damit durch das beantragte Wohnhaus keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden und die städtebaulichen Ziele sichergestellt werden, wird die Bauvoranfrage zunächst zurückgestellt.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die Bauvoranfrage in der Gartenstraße müsste voraussichtlich positiv beschieden werden. Damit wären die städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 10.06.2013 (Anlage 1)