

**Sitzungsvorlage**

**zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2017**

**TOP**

Martin Hörner

AZ 621.41

**Bebauungsplan Im Zerren, 1. Teiländerung in Tiefenbach;**

**a) Gebietsabgrenzung und Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.**

**b) Billigung der Planentwürfe einschl. der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 II BauGB und § 4 II BauGB.**

**Sachstandsbericht:**

Am 02. Februar 2017 ist beim Stadtbauamt der Antrag einer Privatperson auf eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ in Tiefenbach eingegangen. Der Antrag ist in der Anlage als Beratungsgrundlage beigelegt.

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Geltungsbereich des B-Planes gelegenen Bauplatzgrundstücks „Im Zerren 22“, Flst.-Nr. 10140.

Der Bebauungsplan bietet aktuell die Möglichkeit auf dem Baugrundstück eine Einzel- oder **Doppelhausbebauung** zu realisieren. Eine entsprechende Bebauung ist auch für die benachbarten Grundstücke von Flst.-Nr. 10407 bis 10412 möglich.

Aufgrund des trapezförmigen Zuschnitts der Grundstücke im genannten Bereich (Breite zwischen 9,50 und 12,0 Meter und Grundstückstiefe von 22,0 bis 26,0 Meter) sieht der Antragsteller begrenzte Gestaltungsmöglichkeiten. Bei der von ihm angestrebten Schaffung von zwei Wohneinheiten á 100 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup> sieht er aufgrund der Lage des vorgegebenen Baufensters auf dem Grundstück nicht genügend Raum, um die erforderlichen vier Stellplätze darzustellen. Aus diesem Grund wünscht der Antragsteller die Verschiebung des Baufensters um 2,50 Meter nach Süden unter Beibehaltung der ausgewiesenen Bautiefe des Baufensters von 12,50 Metern.

Dadurch würde sich der Abstand der Baugrenze zum Straßen- bzw. Gehweggrundstück auf 5,0 Meter erhöhen. In diesem Bereich stellt sich der Antragsteller dann die Realisierung von drei der vier Stellplätze vor. Der verbleibende 4. Stellplatz könnte über eine Zufahrt im hinteren Grundstücksteil dargestellt werden.

Aus der Sicht der Verwaltung sind die Beweggründe des Antragstellers grundsätzlich nachvollziehbar. Die Grundstücke sind mit einer Tiefe von ca. 22,0 bis 26,0 Metern zudem ausreichend, um eine Verschiebung des Baufensters unter Beachtung der gesetzlichen Mindestabstände realisieren zu können. Andererseits ist eine Bebauungsplanänderung nicht zwingend, da auch die Bauwünsche des Antragstellers grundsätzlich den Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen sind. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist auch ohne Änderung des B-Planes möglich. Zudem verfolgt der B-Plan mit den bisherigen Vorgaben die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht zur Straße hin. Diese Bauflucht würde bei Umsetzung des Antrages aufgegeben.

Sofern sich der Gemeinderat auf dieser Grundlage für den Einstieg in ein Verfahren der Bauleitplanung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ aussprechen sollte, sind aus der Sicht der Verwaltung folgende Themen abzuarbeiten:

- Gleichbehandlung der angrenzenden Grundstücke mit vergleichbarem Zuschnitt und entsprechenden Festsetzungen
- Anpassung der Regelungen zu Stellplätzen in Ziffer 4 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Beantwortung der Frage von Carports im Bereich des Vorgartens vor dem Wohnhaus
- Anpassung der Bezugshöhe für die zulässige Trauf- und Firsthöhe der Gebäude

Ggf. ist insofern darüber zu befinden, ob anstelle der beantragten Verschiebung des durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufensters bei Flst.-Nr. 10410 um 2,50 Meter eher an eine Vergrößerung des Baufensters im südlichen Grundstücksbereich um ca. 2,50 Meter (auf eine Bautiefe von dann ca. 15,0 Metern) gedacht werden sollte.

Aufgrund der Topographie der Baugrundstücke wirkt sich eine mögliche Ausnutzung der dann größeren Bautiefe von ca. 15,0 Meter in der Weise aus, dass ein mögliches Unter-

geschoss bezogen auf die Bezugshöhe der Mittelachse der angrenzenden Straße mit Erschließungsfunktion im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze ca. 60 cm höher in Erscheinung tritt. Ferner ist anzunehmen, dass die Baugrundstücke talwärts mit einer Stützwand/Einfriedung an der Grundstücksgrenze versehen werden. In diesem Zusammenhang ist es angedacht in den Örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) eine Regelung zu formulieren, die im Geltungsbereich der B-Planänderung eine Begrenzung der maximalen Höhe der Stützwand auf 1,20 Meter vorsieht.

Der Ortschaftsrat in Tiefenbach hat sich in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.03.2017 mit der Antragstellung befasst. Dabei hat sich das Gremium einstimmig für die beantragte Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ ausgesprochen. Herr OV Dieter Sprengel wird im Gemeinderat über das Beratungsergebnis berichten.

Der AUT des Gemeinderates hat sich ebenfalls in seiner Sitzung vom 09.03.2017 mit der Thematik befasst und eine Beschlussempfehlung ausgesprochen. Diese wird durch die Verwaltung mündlich vorgetragen.

Hinweis:

§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderats separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

#### **Haushaltsrechtliche Bearbeitung:**

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung vorausgesetzt, sind mehrere Grundstücke und Eigentümer betroffen. Insofern ist von einer städtebaulich motivierten B-Planänderung auszugehen. Die anfallenden Aufwendungen der Bauleitplanung sind in diesem Fall aus den bei Produktgruppe 51.10 des Haushaltsplanes veranschlagten Mittel zu bestreiten.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

- a) Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der vorgestellten Gebietsabgrenzung und der Beschlussempfehlungen des Ortschaftsrates Tiefenbach vom 06.03.2017 sowie des AUT vom

09.03.2017 die Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes „Im Zerren, 1. Teiländerung“ in Tiefenbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

- b) Die vorgestellten zeichnerischen und schriftlichen Planentwürfe werden durch den Gemeinderat gebilligt und es wird beschlossen die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ebenso werden die geänderten bzw. ergänzten Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO und § 4 GO gebilligt und für die Offenlage freigegeben.