

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0178/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	12.05.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 4. Vereinfachte Änderung**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

**II.** Der Bebauungsplan

**Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung**

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung war zuletzt Gegenstand der Tagesordnung des Planungsausschusses vom 24.02.2011 und wurde dort vertagt. Aufgrund geäußelter Bedenken der Bürgergemeinschaft Alt-Frankenforst e.V. wurde die Planung hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhe bzw. Höhe der baulichen Anlagen (siehe unten) gegenüber dem ursprünglichen Entwurf im vorderen Baufenster modifiziert und die Begründung entsprechend ergänzt.

Der seit dem 12.04.1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – weist im Bereich der vorgesehenen Änderung ein einzelnes Baufenster von 25m x 28m aus. Die ursprüngliche planerische Konzeption im damaligen Aufstellungsverfahren zum Zeitpunkt der Offenlage sah jedoch zunächst zwei hintereinander liegende Baufenster mit je einer Größe von 20m x 18m vor, analog zu der Ausweisung auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück, welches von der Eichenhainallee erschlossen ist. Der damalige Eigentümer regte in der Offenlage an, statt der beiden hintereinander liegenden Baufenster ein einzelnes, dafür jedoch größeres Baufenster auszuweisen (s. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –). Der Rat folgte dieser Anregung 1975 im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Aufgrund der Größe des Grundstücks von ca. 3.300m<sup>2</sup> regen die jetzigen Grundstückseigentümer an, eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zuzulassen. Da eine Hinterlandbebauung bereits in der ersten Konzeption an dieser Stelle vorgesehen war und die aktuelle Baumasse mit 25m x 28m ungewöhnlich groß und tief ist, sollen nun stattdessen wieder zwei getrennte und in der Größe reduzierte Baufenster entstehen. Um den Charakter der Villensiedlung zu erhalten, fällt das hintere Baufenster deutlich kleiner aus als das vordere und wird – auch mit Rücksicht auf das nordöstlich angrenzende Bestandsgebäude (Eichenhainallee 8) – auf ein Vollgeschoss reduziert. Durch die Verkleinerung des vorderen Baufensers kann eine große, prägende Eiche erhalten bleiben, welche sich innerhalb des derzeitigen Baufensers befindet und im Rahmen eines Neubaus gefährdet wäre. Aufgrund der geäußerten Bedenken wurde nunmehr auch im vorderen Baufenster teilweise nur noch ein Vollgeschoss festgesetzt bzw. die Höhe der baulichen Anlagen so begrenzt, dass nur noch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bzw. bis 1m über Straßenniveau zulässig sind.

Die bisher zulässige überbaubare Fläche beträgt 700m<sup>2</sup>. Die zwei geplanten Baufenster umfassen zusammen ca. 670m<sup>2</sup>. Eine Nachverdichtung ist mit der Planänderung somit nicht verbunden. Die überbaubare Fläche wird hingegen lediglich anders verteilt bzw. leicht reduziert. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das hintere Baufenster wie im damaligen Entwurf ist nicht notwendig, da keine Grundstücksteilung vorgesehen ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden,

- da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist bei zukünftigen Bauvorhaben die Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden, die dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag (hier die

BauNVO 1990). Jene Änderungen der Rechtslage, die allein aufgrund der aktuellen Fassung der BauNVO eintreten, werden in der Begründung erläutert.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –