



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 432/11

Sachbearbeitung:
Schuster, Jeanette
Kurt, Martin

Datum:
06.10.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	27.10.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungskonzept Oberes Hoffeld im Stadtteil Pflugfelden (sog. Gazetta-Grundstück)

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Beratungen im BTU am 26.05., 14.07. und 15.09.2011

Anlagen:

- 1 Flächenbilanz
- 2 Bebauungskonzept mit Gebäudehöhen von zwei bis drei Vollgeschossen mit Dach
- 3 Bebauungskonzept mit Gebäudehöhen von zwei bis vier Vollgeschossen mit Dach
- 4 Bebauungskonzept Fa. Pflugfelder Planen Bauen GmbH Co. KG vom 08.09.2011
- 5 Stellungnahme Prof. Büchner vom 05.09.2011

Beschlussvorschlag:

1. Zur Realisierung des Bebauungskonzepts der Firma Pflugfelder für das Obere Hoffeld wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** mit folgenden **Kenngroßen** aufgestellt:
 - 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit, zusätzlich min. 25% private „Besucherparkplätze“;
 - Die Hälfte der im Bebauungsplan Nr. 18/37 ausgewiesenen Verkehrsfläche von ca. 650 qm (vgl. **Anlage 1**) soll für zusätzliche Besucherstellplätze, die andere Hälfte dem Grünzug Pflugfelden als Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt werden;
 - Eine öffentliche Durchwegung des Gebiets mit Anbindung an das Wegenetz des Grünzugs wird hergestellt. Die Absicherung erfolgt über eine entsprechende Grunddienstbarkeit.
2. Für den Aufstellungsbeschluss wird von folgenden Vorgaben ausgegangen:
 - a) Eine Bebauung mit **zwei bis drei Vollgeschossen mit Dach** (entspricht einer GRZ_{max} von 0,4 und einer GFZ_{max} von 0,8, siehe Plan in **Anlage 2**)
oder
 - b) Eine Bebauung mit **zwei bis vier Vollgeschossen mit Dach** (entspricht einer GRZ_{max} von 0,4 und einer GFZ_{max} von 0,9 siehe Plan in **Anlage 3**). Diese Alternative ist Wunsch der Fa. Pflugfelder.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die Qualität des Wohnangebots und das lebendige Stadtleben zeichnen Pflugfelden in besonderem Maße aus. Dies zu erhalten und wenn möglich nachhaltige positive Impulse für den Stadtteil zu generieren, muss Ziel einer vorausschauenden Planung sein, insbesondere da es sich hier um eine der letzten großen Baulücken in Pflugfelden handelt.

Lage und Bestand

Das Hoffeld in Pflugfelden ist bis auf einen Teilbereich im Norden (Flurstücke Nr. 5365/1 bis 5369/1 und 5365/2) nahezu vollständig aufgesiedelt. Dieser Bereich grenzt im Osten an den Grünzug Pflugfelden, im Westen und Süden wird es von kleinteiliger homogener Wohnbebauung umgeben. Durch seine Nähe zur Schwieberdinger Straße bildet es zusammen mit der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Eglosheimer Straße den Auftakt von Pflugfelden. Derzeit werden die Grundstücke als Ackerfläche genutzt.

Planungsrechtliche Grundlage und Stellungnahme Prof. Büchner

Für das Baugrundstück gab es zahlreiche Anfragen von interessierten Investoren. Alle Beratungsgespräche erfolgten auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18/37 aus dem Jahr 1955. Beratungsinhalte waren:

- **Zweistockige Wohnbebauung** in offener Bauweise
- **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6**
- Firstrichtung der Gebäude entsprechend der Längsrichtung der des Baustreifens
- Satteldach mit Giebel, Dachneigung etwa 50 Grad
- Abknicken der Baulinie nicht notwendig
- Möglichkeit einer **privaten Erschließungsstraße**, sofern Erschließung der Grundstücke sicher gestellt ist

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Grünzug Pflugfelden“ Nr. 062/02 wurden die Grundstücke im Oberen Hoffeld nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Festsetzungen und das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 18/37 zu erhalten.

Nachdem vom Investor und in den Beratungen Zweifel an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18/37 im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit im Bereich des sog. Gazetta-Grundstücks geäußert wurden, hat die Verwaltung auf Anregung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt Prof. Dr. Büchner mit einer planungsrechtlichen Prüfung beauftragt (siehe **Anlage 5**). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach dem Bebauungsplan **maximal zwei Stockwerke zulässig** sind. Allerdings hat die Überprüfung auch ergeben, dass der **Bebauungsplan** aufgrund eines Formfehlers **unwirksam** ist und von der Baurechtsbehörde nicht angewendet werden darf. Das bedeutet, dass die städtebaurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, das Vorhaben sich also in die **Eigenart der näheren Umgebung einfügen** muss.

Bei der Beurteilung der Eigenart der im Westen und Süden angrenzenden Bebauung ergibt sich im Durchschnitt eine **GRZ von 0,2** und eine **GFZ von 0,5**. Die Nutzung entspricht der eines **allgemeinen Wohngebiets** mit im Wesentlichen homogener **zweigeschossiger Bebauung** in offener Bauweise.

Letztendlich ändert die Tatsache, dass der Bebauungsplan unwirksam ist, nichts an der planungsrechtlichen Beurteilung, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebungsbebauung ergeben, die nach dem jetzt unwirksamen Bebauungsplan realisiert wurde. Die Beratungsgespräche gingen daher von den richtigen Kenngrößen aus.

Entwurf der Pflugfelder Planung & Bauen GmbH & Co. KG

Der Entwurf der Firma Pflugfelder Planung & Bauen GmbH & Co. KG schlägt folgendes Konzept vor (siehe Anlagen 3 und 4):

- **Zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung** mit privater Wohnstraße
- Insgesamt **66 Wohneinheiten** in **Mehrfamilienhäusern**
- **GRZ 0,33** (nur Hauptbaukörper angerechnet), **GFZ 0,90** (nur Vollgeschosse angerechnet)
- Auflösen der Baulinie
- Eingriff in die geplante Fläche des Grünzugs Pflugfelden
- **Wegfall von öffentlichen Stellplätzen** in der Eglosheimer Straße
- Interne (private) Wegeverbindung mit Anschluss an die Eglosheimer Straße

Städtebauliche Beurteilung

Das Plangebiet begleitet auf der östlichen Seite den Grünzug Pflugfelden und ist eine der letzten großen Baulücken in der gewachsenen Wohnstruktur Pflugfeldens. Aus stadtplanerischer Sicht und aufgrund der bisher geführten Diskussionen in den gemeinderätlichen Gremien muss die Ergänzung dieses in vieler Hinsicht ausgewogenen und lebendigen Wohnviertels folgende **Planungsziele** erfüllen.

- **Aufwertung des Pflugfelder Grünzugs** durch Flächenausgleich gemäß der Flächenbilanz in **Anlage 1**: Beseitigung der Engstelle im Norden, kein Eingriff in die Grünflächen.
- **Angemessene Dichte** im Hinblick auf die bestehende Nachbarbebauung, das bedeutet eine Gebäudehöhe von **zwei bis maximal drei Vollgeschossen mit Dach** entlang der Eglosheimer Straße (das entspricht einer maximalen GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8).
- Ableitung der Bautypen aus der **Typologie der umgebenden Bebauung**.
- **Öffentliche Durchwegung** mit Anbindung an das Wegenetz des Grünzugs (Aufnahme der Wegebeziehungen).
- Ausreichende Anzahl an privaten „**Besucherstellplätzen**“, die nicht vermietet werden dürfen (mindestens 25% der gesamten privaten Stellplätze).

Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus **zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern** in offener Bauweise. **Mehrfamilienhäuser** sind gebietsfremd, aber im Sinne einer erwünschten Innenentwicklung vorstellbar, wenn sie sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Grundfläche verträglich einfügen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine **maximale GRZ von 0,4** und **GFZ von 0,8** vertretbar zu sein, obwohl der bisherige planerische Wille und die Beurteilung nach § 34 BauGB von einer **wesentlich niedrigeren Dichte (GRZ 0,2 bis 0,3 / GFZ 0,5 bis 0,6)** ausgehen.

Mit diesen Kenngrößen lässt sich eine zeitgemäße, nachhaltige und Ressourcen schonende Wohnbebauung umsetzen. Bereits diese **Erhöhung der Dichte** führt zu **größeren Baukörpern als in der Umgebung vorhanden** und einer **möglichen Gebäudehöhe von zwei bis drei**

Vollgeschossen mit Dach. Eine weitere Verdichtung insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehöhe ist städtebaulich nicht verträglich.

Mit der Firma Pflugfelder wurde hinsichtlich der genannten Planungsziele eine Annäherung in wesentlichen Punkten erreicht, mit Ausnahme der Gebäudehöhen. Hier besteht der **Wunsch nach einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung**. Die Verwaltung empfiehlt zur qualitätvollen Integration der Neubauten in die vorhandene Bebauung und im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung eine Bebauung mit **maximal zwei bis drei Vollgeschossen mit Dach**. Da diese Bebauung nicht nach § 34 BauGB zulässig wäre, wird empfohlen, einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** auf der Grundlage der o.g. **Planungsziele** aufzustellen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 60, 67