



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 18.03.2021

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/993

### TOP 7

#### **Bebauungsplan „Ostbahnhof- / Spitalhofstraße“ im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule für die FlNr. 1980/5, 1980/14 bis 1980/22 und 1982/2; Aufstellungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Ostbahnhof- / Spitalhofstraße“ ist ein Antrag zur Schaffung von Baurecht auf der Flurnummer 1980/20 durch die Grundstückseigentümer. Konkret besteht der Wunsch, entlang der Ostbahnhofstraße ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage zu errichten.

Auf Grundlage des Antrags hat das Stadtplanungsamt das Vorhaben geprüft und empfiehlt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 1980/5, 1980/14 bis 1980/22 und 1982/2.

Die im vorgeschlagenen Geltungsbereich (siehe Anlage) befindlichen Grundstücke verfügen über eine Grundfläche von teilweise über 2.000 m<sup>2</sup> und sind mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Im Süden, entlang der Ostbahnhofstraße, befinden sich die Garagen und die Zuwegungen. Die Wohngebäude sind am nördlichen Rand der Grundstücke errichtet worden. Aufgrund des vorhandenen Nord-Süd-Gefälles liegen die Wohngebäude auf einer exponierten Lage. Eine Ausnahme stellen die Flurnummern 1980/14, 1980/15 und 1980/22 dar, hier wurde bereits ein weiteres Wohngebäude entlang der Ostbahnhofstraße errichtet. Derzeit gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet. Weiteres Baurecht könnte momentan nach § 34 BauGB erteilt werden, das gewünschte Bauvorhaben wäre hierbei abzulehnen.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet ein größerer Baukörper (gewerbliche Nutzung) sowie Versuchsflächen des Milchwirtschaftlichen Verein Bayern. Im Osten grenzt die Turnhalle der Agnes-Wyssach-Schule direkt an das Plangebiet an. Südlich der Ostbahnhofstraße wurden in der Vergangenheit drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet, weiter südlich grenzt eine Reihenhaussiedlung an. Im Westen verläuft die Bahnlinie und der Ostbahnhof.

Das Stadtplanungsamt empfiehlt die Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine qualitative und städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Größe

der Grundstücke sowie die bereits vorhandene Erschließung über die Ostbahnhofstraße sind herausragende Voraussetzungen für eine Nachverdichtung. Das weitere Umfeld ist bereits heute durch eine dichte, mehrgeschossige Bebauung geprägt, weshalb neben einer Erweiterung mit Einfamilien- / Doppelhäusern auch eine Nachverdichtung mit Geschoßwohnungsbau (zwei Vollgeschoße + Satteldach) vorstellbar ist. Das Maß der Nachverdichtung (z.B. Geschossigkeit, Grundfläche) wird dann im Zuge des Bauleitplanverfahrens für jedes Grundstück genau geprüft. Ein möglicher Abbruch der derzeit vorhandenen Garagen und die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Ostbahnhofstraße wirkt sich zudem positiv auf das Straßenbild aus und gestaltet es insgesamt homogener, der Straßenraum könnte stadträumlich besser gefasst werden.

Der Vorteil eines Bebauungsplans gegenüber der Prüfung und Genehmigung einzelner Anträge nach §34 besteht darin, dass der B-Plan über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinaus Entwicklungen zulassen und einheitliche Festsetzungen für eine in diesem Gebiet angemessene Nachverdichtung treffen kann. Zusätzlich erfolgt eine städtebauliche Ordnung für alle Grundstücke. Außerdem werden im Rahmen der Bauleitplanung bereits mögliche Auswirkungen und die Folgen der Nachverdichtung geprüft und bewertet. Ferner werden alle baurechtlichen Belange (wie beispielsweise notwendige Abstandsflächen, Anfahrtswege für die Feuerwehr) untersucht und in den Plan eingearbeitet. Des Weiteren können durch entsprechende Festsetzungen erhaltenswerte Bestandsbäume im Geltungsbereich geschützt und weitere naturschutzfachliche Belange eingearbeitet werden.

Die Eigentümer erhalten durch einen Bebauungsplan die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung auf den Grundstücken und profitieren von einer Wertsteigerung ihrer Grundstücke aufgrund des zusätzlichen Baurechts.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Aufstellung des B-Plans bildet § 1 des Baugesetzbuches. In § 1 Abs. 5 BauGB wird u.a. aufgeführt, dass die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind sowie die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In § 1 Abs. 6 (4) BauGB werden die öffentlichen Belange, die für die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig sind, dargelegt. Hier ist vor allem Satz 4: „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile [...]“ für den B-Plan „Ostbahnhof- / Spitalhofstraße“ zutreffend. Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ostbahnhof- / Spitalhofstraße“ ist demnach ebenfalls vorhanden.

### **Aufstellungsbeschluss:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ostbahnhof- / Spitalhofstraße“ zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 08.01.2021 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum durch eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung.

### **Anlagen:**

- Lageplan
- Präsentation