



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 25.04.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/427

TOP 3

Aufhebung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“, einschließlich der 1. – 5. Änderung Einleitungsbeschluss sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Zu den Aufgaben und Pflichten jeder Gemeinde gehört u.a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB). Im Rahmen einer standardmäßigen, verwaltungsinternen Überprüfung wurde der Bebauungsplan insgesamt auf seine städtebauliche Notwendigkeit, Aktualität und zeitgemäßes Baurecht überprüft. Der Bebauungsplan, einschließlich der ersten bis fünften Änderung, wird den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Der Bebauungsplan „Oberösch / Oberwies“ ist daher aufzuheben. Nur die sechste Änderung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“ bleibt rechtskräftig. Diese deckt das Gebiet Oberösch mit dem Ladenzentrum und Seniorenwohnheim ab.

Die Aufhebungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet. Eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht notwendig.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Oberösch / Oberwies“ einschließlich der ersten bis fünften Änderung ist in die Bereich Oberösch und Oberwies aufgeteilt. Der Bereich Oberösch grenzt im Norden an die Hanebergstraße und im Süden an das bestehende Gelände der Feuerwehr (St. Mang). Im Westen wird der Geltungsbereich von der Maistraße und im Osten von der Römerstraße begrenzt. Der Bereich Oberwies wird südlich von der Hanebergstraße begrenzt. Im Norden geht die Bebauung bis an die Georg-Queri-Straße heran. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Bebauung entlang der Haufstraße begrenzt und im Osten reicht der Geltungsbereich an die Ludwig-Thoma-Straße heran. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 10,3 ha.

Entstehungsgeschichte und aktuelle planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Oberösch / Oberwies“ aus dem Jahr 1965.

Sechs Änderungen wurden für Teilbereiche vorgenommen. Mehrfache Überplanungen haben stattgefunden. Aktuell gelten je nach Bereich verschiedene Änderungen.

Die Grundfassung des Bebauungsplans „Oberösch / Oberwies“, rechtskräftig seit 30.10.1965 umfasste die beiden Bereiche Oberösch und Oberwies. Ziel des Bebauungsplans war eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets. Die bestehende Bebauung sollte ergänzt werden und die ungeordnete Umgebung gliedern. Im Bereich Oberösch sollten Mehrfamilienhäuser den Rahmen des neuen Quartiersmittelpunkts von St. Mang bilden, der im Grünzug zwischen der Wohnbebauung angelegt wurde. Auf dieser Fläche sollte die damalige eigenständige Gemeinde St. Mang einen notwendigen gemeinsamen Treffpunkt erhalten. Im Bereich Oberwies wurden Kettenhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Der Bereich Oberwies wurde dementsprechend als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO vom 26.06.1962 festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde dabei eingeschossig festgesetzt. Für den Bereich Oberösch wurden Mehrfamilienhäuser mit drei bis neun Geschossen vorgesehen. In der Mitte wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die erste Änderung erfolgte 1968 und konkretisierte für den Bereich Oberösch die geplante Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche. Ein Verwaltungsgebäude und ein Gebäude für Einzelhandel wurden entsprechend geplant. Im Norden wurden Parkplätze ausgewiesen.

Die zweite Änderung erfolgte 1971 für den Bereich Oberwies. Statt der geplanten Kettenhäuser wurde der Bereich aufgelockert und sollte aus ein- bis zweigeschossigen Reihenhäusern bestehen. Begründet wurde diese Änderung mit einem besseren Übergang in die freie Landschaft und zur angrenzenden Bebauung.

Mit der dritten und vierten Änderung im Jahr 1980 wurde die Gemeinbedarfsfläche weiter ausgestaltet. Zusätzlich zum Verwaltungsgebäude und den Gebäuden für Einzelhandel wurde weiter südlich eine Seniorenwohnanlage geschaffen. Hierfür wurde ebenfalls eine Tiefgarage angelegt und geplant. Die vierte Änderung war notwendig, um Änderungen in der Detailplanung der Seniorenwohnanlage in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Hier wurde beispielsweise die Baugrenze erweitert.

Die fünfte Änderung war aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs durch das starke Wachstum der Privatfahrzeuge notwendig. Es wurden im Bereich Oberwies im Westen und Osten zusätzliche Garagenflächen ausgewiesen.

Die sechste Änderung des Bebauungsplans überplant 2015 einen Teilbereich von Oberösch, um einerseits eine Erweiterung des Bürogebäudes zu ermöglichen und um eine zusätzliche Tiefgarage im Bestandswohnquartier zu schaffen. Diese Änderung des Bebauungsplans bleibt bestehen und ist weiterhin rechtskräftig.

Städtebauliches Ziel

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes einschließlich seiner fünf Änderungen wird die planungsrechtliche Situation vereinfacht und klargestellt. Zukünftig gilt § 34 BauGB. Für die Wohnhäuser lässt die Regelung nach § 34 BauGB kaum Spielraum für Änderungen der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe. Kleinere Wohnraumergänzungen durch Dachgauben sind weiterhin möglich. Durch die homogene Baustruktur besonders bei der Geschossigkeit in den einzelnen Teilbereichen sind im gesamten Gebiet keine negativen

Entwicklungen zu erwarten.

Die Grünfläche südlich der Seniorenwohnanlage bleibt weiterhin bestehen da sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet und hier keine Nachverdichtung angestrebt wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Aufhebungssatzung weder geändert noch berichtigt.

Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Beschluss:

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes „Oberösch / Oberwies“ mit Rechtskraft vom 30.10.1965, einschließlich der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 25.03.1968, der 2. Änderung mit Rechtskraft vom 14.07.1971, der 3. Änderung mit Rechtskraft vom 17.05.1980, der 4. Änderung mit Rechtskraft vom 04.07.1980 sowie der 5. Änderung mit Rechtskraft vom 21.01.1983 wird mit dem in der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2024 eingetragenen Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes „Oberösch / Oberwies“ einschließlich der 1. bis 5. Änderung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2024 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die öffentliche Auslegung und die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2024 beschlossen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Entwurf der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Oberösch / Oberwies“ in der Fassung vom 18.04.2024
- Präsentation