Bebauungsplan "Trieb - 1. Änderung", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen

- Ablehnung Aufstellungsbeschluss -

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 16.12.2014 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Die Stadt Laichingen betreibt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Neben zahlreichen Konzepten und Bebauungsplänen zur Arrondierung, Verdichtung von Siedlungsgebieten und Revitalisierung von Brach- bzw. Konversionsflächen wie z. B. die Nebenbahnstrecke Laichingen - Amstetten, das Gebiet Henzenbuch, Hinter Alenberg, Karlstraße/Beurer Steig, Forststraße/Silcherweg, Karl-von-Ehmann-Straße usw. gehört hierzu auch die Bebauung und Nachverdichtung von einzelnen Baulücken.

Bei der Innenentwicklung geht es nicht nur um die Schließung von Baulücken, sondern auch um die Nachverdichtung von Baugebieten durch Anbauten oder Aufstockung von Gebäuden sowie die Freilegung nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz mit Errichtung von neuen Gebäuden.

Im Mai 2014 wurde eine Bauvoranfrage für den Abbruch der bestehenden Gebäude und für den Neubau eines 6-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 818/1, Hirschstraße 19 in Laichingen eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trieb“, der am 10.08.1990 in Kraft getreten ist. Das Vorhaben war nicht genehmigungsfähig, weil es gegen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen hat:

Festsetzungen	B-Plan	Geplantes Vorhaben	Abweichung
Trieb			
GRZ: 0,4		GRZ: rund 0,50	+ 25 %
GFZ: 0,5		GFZ: rund 0,90	+ 80 %
Vollgeschosse: I		Vollgeschosse: II	+ 100 %
Nr. 1.4: Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verknüpfen		Zwei freistehende Einzelgaragen im nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich	Verstoß gegen Nr. 1.4
2.1.2 Dachneigung: 28° - 38°		DN 45 °	7°

Aufgrund der großen Abweichungen beim Maß der baulichen Nutzung ist auch eine Zulassung im Wege der Befreiung nicht möglich.

Zahlreiche Mitglieder des Bauausschusses waren in der öffentlichen Sitzung am 04.06.2014 der Meinung, dass es sich bei der vorgelegten Planung um ein gelungenes Gebäude handelt, das im Grunde genommen in diesen Bereich der Hirschstraße passen würde und der Nachverdichtung des Innenstadtbereichs mit barrierefreien Wohnungen dienen könnte.

Aus diesem Grund wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob und wie der bestehende Bebauungsplan „Trieb“ geändert werden könnte, damit in Zukunft im Bauquartier Hirschstraße – Wilhelmstraße – Römerweg – Gartenstraße ganz oder teilweise eine zweigeschossige Bebauung möglich ist.

Die dazu notwendigen städtebaulichen Untersuchungen wurden in der Zwischenzeit abgeschlossen und im Vorentwurf mit Datum 13.10.2014 und der Bezeichnung Bebauungsplan „Trieb – 1. Änderung“ zusammengefasst (Diskussionspapier).

Dieses Diskussionspapier beinhaltet die folgenden wesentlichen Festsetzungsvorschläge für eine mögliche Bebauungsplanänderung im o. g. Bauquartier:

- Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5
- Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,9
- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II

Diese Festsetzungen hätten für alle Grundstückseigentümer den Vorteil, dass sie in Zukunft nicht nur ein-, sondern auch zweigeschossige Gebäude errichten könnten. Die Festsetzungen würden also zu einer Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke und damit auch zu einer Werterhöhung führen.

Andererseits hätte die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung auch den Nachteil, dass es zu einer grundstücksbezogenen Nachveranlagung bei den Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen kommen würde.

Die grundstücksbezogenen Nachveranlagungen bei den Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorentwurfs summieren sich bei einer Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,9 für die betroffenen Eigentümer auf insgesamt 26.190,35 €.

Am 13.11.2014 wurden bei einer Eigentümerversammlung im Sitzungssaal des Alten Rathauses die Vor- und Nachteile einer möglichen Bebauungsplanänderung erörtert und diskutiert.

Lediglich drei Grundstückseigentümer haben sich nach Abwägung ihrer grundstücksbezogenen Vor- und Nachteile für eine Bebauungsplanänderung ausgesprochen. Die anderen sieben Eigentümer sind strikt gegen eine Bebauungsplanänderung (auch mit einem reduzierten räumlichen Geltungsbereich) und würden in absehbarer Zeit eine geänderte Planung auch nicht vollziehen.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, von einer Änderung des Bebauungsplans „Trieb“ abzusehen.

3. Kosten und Finanzierung

Die entsprechenden Ausgabemittel für die Erstellung des Diskussionspapiers (Vorentwurf) stehen im Verwaltungshaushalt unter der HHStelle 1.6100 6010 zur Verfügung.

4. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat lehnt die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Bezeichnung „Trieb – 1. Änderung“ entsprechend dem Diskussionspapier mit Datum vom 13.10.2014 ab.

Laichingen, den 18.11.2014

gefertigt:

gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

- Vorentwurf bestehend aus
- Planzeichnung (Teil A) verkleinert (DIN A3) vom 13.10.2014, col
 - Schriftlicher Teil (Teil B) vom 13.10.2014 (3 Seiten)
 - Begründung vom 13.10.2014 (5 Seiten)