

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.01.2015

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	02.03.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	23.03.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 „Winkel 2“ in Zell-Weierbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Anlass der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist eine Bauanfrage für das Grundstück Winkel 13. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nach dem aktuellen Planungsstand baurechtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Für den Geschosswohnungsbau mit einer Grundfläche von ca. 470 qm, der an mehreren Stellen dreigeschossig in Erscheinung tritt, gibt es weder in der näheren Umgebung noch im weiteren Umfeld ein Vorbild.

Bei genauer Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheit hat sich gezeigt, dass an dem Standort bereits Bauvorhaben zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung beitragen können, die sich an den von der Nachbarbebauung vorgegeben Rahmen halten und somit genehmigungsfähig wären.

Das nähere Umfeld zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich neben eingeschossigen Doppelhäusern auf dicht bebauten Grundstücken auch ein großes Mehrfamilienhaus. Das Gebäude im Winkel 8 mit einer Grundfläche von ca. 380 qm ist mit Abstand das größte Gebäude in der näheren Umgebung. Es hat in der Vergangenheit deutlichen Unmut in der Nachbarschaft und in der Bevölkerung hervorgerufen. Es besteht die Gefahr, dass durch weitere Neubauvorhaben in ähnlicher Dimension eine ungewollte städtebauliche Entwicklung in Gang gesetzt bzw. die Entwicklung, die durch den Winkel 8 ausgelöst wurde, fortgesetzt wird. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB muss die topographischen Besonderheiten auf dem Grundstück (steiler Geländeanstieg im vorderen Bereich) berücksichtigen.

Gegenwärtig wird für das Rebland ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet. In dem Ortsentwicklungskonzept wurden Leitlinien für die städtebauliche Einwicklung formuliert. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse, die im Mai 2014 mit den Bürgern diskutiert wurde, wird momentan ein Konzept erarbeitet, in dem einzelne Handlungsfelder und Maßnahmen definiert werden. In der Analyse, die bereits dem Planungsausschuss vorgelegt und veröffentlicht wurde, wurden städtebaulich sensible und be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

sonders sensible Bereiche festgelegt. Der Geltungsbereich befindet sich in einer Zone, die in der Analyse des Ortsentwicklungskonzeptes als städtebaulich sensibler Bereich erfasst ist.

Die Qualitäten der Ortsteile und die Gefahren bzw. städtebaulichen Spannungen, die durch einzelne Bauvorhaben ausgelöst werden können, wurden im Rahmen der Bestandsanalyse wiederholt diskutiert und thematisiert. Gleichzeitig wurde bereits deutlich gemacht, dass zur Umsetzung der Ziele ggf. Bebauungspläne geändert oder neu aufgestellt werden müssen. Dieser Fall liegt für den Bereich Winkel nunmehr vor.

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das historisch gewachsene Ortsbild zu sichern. Die Nachverdichtung soll durch Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in verträglicher Weise gesteuert werden.

Während Nachverdichtung und Bereitstellung von neuen Wohnformen und altersgerechten Wohnungen grundsätzlich zu befürworten ist, ist im Rebland stets darauf zu achten, dass das Ortsbild durch die Neubauten nicht überformt wird. Es soll verhindert werden, dass der Ortsteil schleichend seine Qualitäten, sein städtebauliches Gesicht und seinen nach wie vor prägenden dörflichen Charakter verliert. Dies gilt insbesondere für die sensiblen Ortskerne und die topographisch bewegten Lagen.

Für die meisten dieser Bereiche gibt es keine Bebauungspläne, die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen. Hier hat sich bereits in der Vergangenheit wiederholt gezeigt, dass die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht ausreichen und dass ohne Bebauungsplan eine städtebauliche Entwicklung, bei der die Eigenart des Quartiers gewahrt wird, nicht immer sichergestellt werden kann. Ziel der Verwaltung ist es, für diese Bereiche die Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und soweit erforderlich, Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Welche Bereiche hierfür primär in Frage kommen, wird im Ortsentwicklungskonzept näher untersucht. Die weitestgehend bebauten Grundstücke im Winkel befinden sich in einem solchen Bereich, der einer planerischen Steuerung bedarf.

4. Geplanter Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsmitte von Zell-Weierbach. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Weinstraße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Schulstraße. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Schule, während der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Winkel“ die nördliche Grenze darstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
20.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Aufstellungsbeschluss

5. Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zu Sicherung des Bestands kommt entweder eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet oder in Teilbereichen als Mischgebiet in Frage. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

6. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des historischen Siedlungskerns von Zell-Weierbach. Lediglich die Bebauung im Nordosten (Weinstraße Nr. 25-29) ist nach 1850 entstanden. Anhand noch vorhandener Gehöftstrukturen in den heterogenen und dichten historischen Bereichen wird die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung deutlich. Trotz einiger neuer Bauten ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur ortsbildprägend.

Insgesamt ist die Bebauung im Wesentlichen von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit 1-2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss und Satteldach geprägt. Entlang der Weinstraße bilden grüne Vorgärten die Übergangszone zum öffentlichen Raum. Diese Struktur soll durch den Bebauungsplan gewahrt werden. Neben Regelungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zu den Dachformen soll durch die Ausweisung von Baufenstern gewährleistet werden, dass auch durch Grundstückszusammenlegung keine größeren Wohnkomplexe realisiert werden können. Vorgärten sollen erhalten bleiben und von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden. Die Lage der Zufahrten für Hinterliegergrundstücke soll insbesondere für dicht besiedelte Bereiche geregelt werden.

7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt werden.

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich