

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2024 / V 00048	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, SBA, STP
	Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 ÜAB / Es,Gö

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

BM Stauber _____
 EBM Müller _____

BM Hein _____
 OB Brand _____

Betreff: Überarbeitung und Aufhebung von Bebauungsplänen

Anlage(n): 1 Kurzbericht

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD
--	--	------------------------------

Referent und Zeitdauer: Fritz, Stefanie; 30 Min. (davon 10 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	09.04.2024	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	10.04.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.04.2024	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen; Konzept und Vorgehensweise (GR 10.02.2014, DS-Nr. 2013 / V 00292)

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

FNI-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FNI-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Vorliegend handelt es sich lediglich um einen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen bei der Überarbeitung und Aufhebung von Bebauungsplänen. Die konkreten Auswirkungen können erst im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren benannt werden.

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Vorliegend handelt es sich lediglich um einen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen bei der Überarbeitung und Aufhebung von Bebauungsplänen. Die konkreten Auswirkungen können erst im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren benannt werden

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FNI-Check

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt nimmt die vorgeschlagene Vorgehensweise zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung für die nachfolgenden Bebauungspläne entsprechende Verfahren einzuleiten:

1. Die qualifizierten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Mühlösch Teilgebiet 1“ sowie des Bereichs nördlich der Paulinenstraße einschließlich der Bebauungspläne Nr. 22/1 „Äußere Paulinenstraße“ und Nr. 22/2 „Paulinenstraße“,
2. Die Sammeländerungen von zwei zusammenhängenden Quartieren: Das Quartier Schreienösch mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Schreienösch“ und den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 71 „Georg- bis Gebhardstraße“, Nr. 53 „Schreienösch, Teilgebiet neue Schule“ und Nr. 54 „Schreienösch, Teilgebiet Nordost“ sowie ein Quartier in Friedrichshafen

West mit den Bebauungsplänen Nr. 60 und 63 „Friedrichshafen West, Teilgebiet 1 und 3“,

3. Die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 42 „Wera-/Hochstraße“ sowie Nr. 808 „Am Vicinalweg 35“.

Begründung:

Im Jahr 2014 wurde von Seiten des Amtes für Stadtplanung und Umwelt eine Studie über die Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen ausgearbeitet. Insgesamt sind in Friedrichshafen 273 rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, berücksichtigt man die vorhandenen Abrundungs- und Ergänzungssatzungen, erhöht sich die Anzahl auf 294 und mit allen Einzeländerungen („Briefmarken“) sogar auf 546. Zum Teil reichen die Bebauungspläne bis ins 19. Jahrhundert zurück (Baulinienpläne), wobei diese häufig relativ großflächig sind und große Bereiche der Stadt abdecken. Insbesondere in der Innenstadt sind viele Bebauungspläne deutlich vor der Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahr 1960 datiert. Diese wurden jedoch in geltendes Städtebaurecht überführt und sind daher weiterhin anzuwenden. Dadurch liegen bei der Beurteilung von Bauvorhaben oftmals sehr restriktive Bestimmungen und Festsetzungen zugrunde, die städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen auf Grundlage des geltenden Planungsrechts teilweise zumindest erschweren oder sogar verhindern. Im Ergebnis entsprechen diese Bebauungspläne nicht mehr den heutigen Ansprüchen an einen modernen Städtebau.

In der Studie 2014 wurden alle Bebauungspläne der Gesamtstadt anhand definierter Kriterien auf ihre Überarbeitungsnotwendigkeit untersucht und im Ergebnis die Bebauungspläne mit dem größten Konfliktpotenzial identifiziert. Folgende Kriterien lagen der Beurteilung mit unterschiedlicher Gewichtung zugrunde:

- | | |
|--|-------------|
| - Alter des B-Plans | Wichtung: 1 |
| - Offenkundiger Rechtsmangel | Wichtung: 2 |
| - Anzahl der Änderungen des Bebauungsplans/
Anzahl der städtebaul. relevanten Befreiungen | Wichtung: 3 |
| - Nachverdichtungspotenzial (bezogen auf Höhe/Fläche) | Wichtung: 2 |
| - Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen | Wichtung: 2 |
| - Art der baulichen Nutzung (Nutzungskonflikte) | Wichtung: 1 |

Ziel der Studie war es, durch die gewonnenen Erkenntnisse gezielt Bebauungspläne zu überarbeiten oder neu aufzustellen und dadurch einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Innenentwicklung zu schaffen.

Nach der Vorstellung dieser Studie im Jahr 2014 sind in den darauffolgenden Jahren auch bereits drei Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf überarbeitet worden, BP 197 „Albrechtstraße

Ost“, BP 203 „Mühlösch West II“ und BP 207 „Dornierquartier“.

Im Zusammenhang des aktuell in der Erarbeitung befindlichen Innenentwicklungskonzepts wurden die Bebauungspläne aus der Studie 2014 mit sehr hohem Änderungsbedarf nochmals detailliert untersucht. Denn das mögliche Nachverdichtungspotenzial war in der damaligen Studie lediglich eins von insgesamt 6 Beurteilungskriterien. Um diesem Kriterium auch im Sinne der im vergangenen Jahr gefassten Strategiebereschlüsse ein noch höheres Gewicht beizumessen, wurden die o.g. Bebauungspläne gezielt unter diesem Gesichtspunkt betrachtet. Weiterhin ist es durchaus wahrscheinlich, dass Bebauungspläne mit hohem Nachverdichtungspotenzial aufgrund der weiteren Kriterien in der Studie 2014 es dennoch nicht in die Rubrik „Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf“ geschafft haben. Auf Grundlage der Ergebnisse des Innenentwicklungskonzepts soll daher die bisherige Priorisierung mit dem Fokus auf Nachverdichtungspotenziale nochmals angepasst werden. Noch vor Abschluss des Innenentwicklungskonzepts sollen bereits jetzt als Sofortmaßnahmen der Nachverdichtung die weiteren Schritte zur Anpassung von Planungsrecht eingeleitet werden. Zur Anpassung des Planungsrechts bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Die Verwaltung schlägt hierfür neben der qualifizierten Änderung von Bebauungsplänen vor, je nach städtebaulicher Ausgangssituation auch Sammeländerungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen durchzuführen.

Qualifizierte Änderung von Bebauungsplänen

Für die qualifizierte Änderung von Bebauungsplänen wird von Seiten des Amtes für Stadtplanung und Umwelt im ersten Schritt vorgeschlagen zwei Bebauungspläne anzugehen, welche aus der Studie 2014 einen sehr hohen Änderungsbedarf aufweisen und zugleich ein großes Potenzial an Nachverdichtungsmöglichkeiten schon vor Abschluss des Innenentwicklungskonzepts erkennbar ist. An dieser Stelle sei noch erwähnt, **dass es bei der qualifizierten Änderung von Bebauungsplänen regelmäßig zu einer Nachveranlagung von Anschlussbeiträgen kommt.** Denn Grundlage für die Beitragsermittlung sind die Grundstücksfläche und die zulässige Geschossfläche, welche im Rahmen einer qualifizierten Bebauungsplanänderung mit der Zielsetzung der Nachverdichtung in der Regel erhöht wird. Weiterhin fand zu den beiden nachfolgend vorgeschlagenen Bebauungsplänen bereits eine Abstimmung mit dem Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau bezüglich der technischen Infrastruktur statt. Im Ergebnis werden die Bebauungsplanänderungen mit der Schaffung von umfassenden Nachverdichtungsmöglichkeiten diesbezüglich als umsetzbar eingeordnet. Folgende qualifizierte Bebauungsplanänderungen sollen angegangen werden:

- Beim ersten Vorschlag zur qualifizierten Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 68 „Mühlösch Teilgebiet 1“ im Bereich zwischen Ailinger Straße, Mühlöschstraße, Ehlersstraße und Goethe- bzw. Hadwigstraße. Der Bebauungsplan setzt aktuell überwiegend 2 – 3 Stockwerke fest, die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ restriktiv und

Festsetzungen zu GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) bestehen nicht. Dem gegenüber steht die Tatsache, dass die im dortigen Gebiet überwiegend vorhandene Gebäudetypologie der Mehrfamilienhausbebauung sich sehr gut für Nachverdichtungsmaßnahmen in die Höhe, aber auch in der Fläche eignen würde. Gleichzeitig gilt es in diesem Gebiet die qualitätvollen Grünstrukturen zu erhalten. Aufgrund der Größe des Plangebiets scheint es sinnvoll im ersten Schritt einen gesamtheitlichen Rahmenplan zur Weiterentwicklung des Quartiers zu erstellen, um dann anschließend das Planungsrecht ggf. in Teilgebieten zu realisieren. Städtebaulich wäre es außerdem sinnvoll in diesem Zuge auch das Grundstück Ehlertstraße 33, 35 des Landes Baden-Württemberg (Polizei) mit zu überplanen. Hierzu sei jedoch erwähnt, dass bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 203 „Mühlösch-West II“ diese Fläche mit überplant werden sollte, die Entwicklung jedoch von Seiten des Landes blockiert wurde und das Bebauungsplanverfahren erst nach Herausnahme des Grundstücks weitergeführt werden konnte. Daher gilt es hier vorab Gespräche mit dem Land zu führen.

- Als weiterer Bereich zur qualifizierten Überplanung wurde der Bereich nördlich der Paulinenstraße identifiziert. Im westlichen Teil ist nur eine festgesetzte Baulinie (historischer Baulinienplan) vorhanden, des Weiteren gilt hier der § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung). Dieser Bereich ist in den letzten Jahren z.T. durch Ergänzungsbauten bereits nachverdichtet worden. Dennoch gibt es weitere Potenzialflächen bzw. Aufstockungspotenzial. Die weiter östlich liegenden beiden aneinander angrenzenden Bebauungspläne Nr. 22/1 „Äußere Paulinenstraße“ und Nr. 22/2 „Paulinenstraße“ (östlich der Bahn) beinhalten z.T. qualifizierte Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen mit definierten Baufenstern in Form von Bändern), es fehlen jedoch Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. Höhe sowie zur GRZ und GFZ. Hier richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung bisher ebenfalls nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung), wobei aktuell regelmäßig 1 – 2 Geschosse vorhanden sind. Das größte Nachverdichtungspotenzial besteht in der Höhe, da die Baufenster bereits angemessen sind. Insbesondere die Ränder des Gebiets, zum einen die straßenbegleitende Bebauung entlang der Paulinenstraße als auch die Bebauung entlang der Bahnlinien als gleichzeitige Funktion des Lärmschutzes für die hinterliegende Bebauung, eignen sich für eine entsprechend dichtere Bebauung.

Sammeländerungen

In der Beurteilungspraxis von Bauvorhaben stellen oftmals auch einzelne Festsetzungen von Bebauungsplänen, insbesondere von älteren Bebauungsplänen (Baulinienpläne), eine Hürde dar bzw. schränken Nachverdichtungsabsichten stark ein. Aber auch durch viele kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen kann schlussendlich mehr Wohnraum geschaffen werden, sodass auch diesem Aspekt Rechnung getragen werden soll. Aus diesem Grund schlägt das Amt für Stadtplanung und Umwelt vor, neben den o.g. qualifizierten Änderungen auch thematische Sammeländerungen durchzuführen, wobei mehrere Bebauungspläne in einem gesammelten

Verfahren geändert werden können. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben hiervon unberührt. Die angedachte Vorgehensweise sieht das Rechtsamt ebenfalls als denkbare Vorgehensweise an. Mögliche Themen für eine Sammeländerung sind:

- Ablösung der württembergischen Bauordnung in LBO BW (Landesbauordnung) und Einführung BauNVO (Baunutzungsverordnung): Die württembergische Bauordnung wirkt vor allem bezüglich des darin enthaltenen Stockwerksbegriff sehr einschränkend, sodass sich unter Zugrundelegung der LBO BW deutlich großzügigere Möglichkeiten zum Dachgeschossausbau ergeben.
- Aufhebung der Abstandsregelungen der Ortsbausatzung: In den Ortsbausatzungen sind häufig Abstandsregelungen enthalten, welche deutlich über dem Maß der Abstandsflächen der LBO BW liegen, bzw. Mindestabstände zwischen den Gebäuden festlegen. Dadurch wird die Überbaubarkeit der Grundstücke teilweise stark eingeschränkt. Es wird vorgeschlagen, diese Vorgabe aus den Ortsbausatzungen herauszunehmen, sodass automatisch die Abstandsflächen der LBO BW zur Anwendung kommen.
- Aufhebung der Reglementierung der Anzahl der Wohneinheiten: In manchen Bebauungsplänen, insbesondere in Gebieten mit kleinteiliger Bebauung, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt, sodass in diesen Gebieten die Nachverdichtung im Bestand stark eingeschränkt wird. Diese pauschale Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten scheint in den meisten Fällen nicht mehr sinnvoll.
- Zulässigkeit von Dachgauben zum Dachgeschossausbau: Viele Bebauungspläne beinhalten den Ausschluss oder zumindest eine stark begrenzte Handhabe von Dachgauben. Da diese Festsetzungen den Dachgeschossausbau stark einschränken, werden in der täglichen Genehmigungspraxis inzwischen häufig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Es wird vorgeschlagen, bei ohnehin geplanten Sammeländerungen den Ausschluss von Dachgauben zu streichen bzw. großzügigere Festsetzungen zu treffen.
- Ausschluss von Ferienwohnungen: Es wird vorgeschlagen, bei ohnehin geplanten Sammeländerungen den Ausschluss von Ferienwohnungen durch ergänzende Festsetzungen zu regeln.

Aus Sicht des Amtes für Stadtplanung und Umwelt sollten vorrangig solche Bebauungspläne durch Sammeländerungen angepasst werden, bei denen mehrere der o.g. Themen betroffen sind. Insgesamt scheinen jedoch Sammeländerungen über das gesamte Stadtgebiet aufgrund der Vielzahl an Bebauungsplänen und der städtebaulich unterschiedlich geprägten Bereiche wenig sinnvoll. Es wird daher vorgeschlagen, Sammeländerungen auf Quartiersebene durchzuführen, da sich dadurch für sich stehende und abgeschlossene Bereiche definieren lassen, welche städtebaulich einheitlich oder ähnlich geprägt sind und auch die Bebauungspläne oftmals ähnliche Festsetzungen beinhalten. Im ersten Schritt sollen modellartig Sammeländerungen für die zwei nachfolgend näher beschriebenen Quartiere angegangen werden:

- Das Quartier Schreienösch mit dem flächenmäßig größten Bebauungsplan Nr. 52

„Schreienösch“ und den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 71 „Georg- bis Gebhardstraße“, Nr. 53 „Schreienösch, Teilgebiet neue Schule“ und Nr. 54 „Schreienösch, Teilgebiet Nordost“ wird als eins der zwei oben erläuterten modellartigen Sammeländerungen vorgeschlagen. Der mögliche Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst 26,4 ha. In diesem Gebiet haben sich in der Vergangenheit häufig Konflikte zwischen beabsichtigten Nachverdichtungsmaßnahmen (häufig Dachgeschossausbau) und den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Um diese Konflikte zu lösen, bedarf es aus Sicht des Amtes für Stadtplanung und Umwelt nicht zwingend einer qualifizierten Änderung des Planungsrecht, sondern es ließe sich bereits mit einer entsprechenden Sammeländerung Abhilfe schaffen. Für eine qualifizierte Änderung wäre die Geltungsbereichsgröße auch zu umfangreich.

- Als weiterer Vorschlag für eine Sammeländerung wird ein Quartier in Friedrichshafen West mit den Bebauungsplänen Nr. 60 und 63 „Friedrichshafen West, Teilgebiet 1 und 3“ vorgeschlagen. Der mögliche Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst 13 ha. Die beiden Bebauungspläne liegen aktuell eingebettet in „neuere“ Bebauungspläne, die alle bereits die LBO BW und die BauNVO als Grundlage haben, natürlich in teilweise unterschiedlicher Fassung. Durch die Sammeländerung könnten die beiden Bebauungspläne Nr. 60 und 63 auf die aktuelle Rechtsgrundlage gebracht werden und somit ein großer Siedlungszusammenhang mit aktuellen und zeitgemäßen Festsetzungen entstehen. Auch hier verhindert der noch anzuwendende Stockwerksbegriff aus der Württembergischen Bauordnung und die Einschränkung von Dachaufbauten vielfach den Ausbau von Dachgeschossen. Gleiches gilt für die dort ebenfalls restriktiv festgesetzten Abstandsflächen in den Ortsbausatzungen, die nun auf die Abstandsflächen der Landesbauordnung umgestellt werden sollen.

Aufhebung von Bebauungsplänen

Auch die Aufhebung von Bebauungsplänen kann ein mögliches Instrument zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten sein. Grundsätzlich sollte jedoch mit diesem Instrument sehr bedacht umgegangen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Denn nach Aufhebung eines Bebauungsplans werden mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, sodass lediglich die darin enthaltenen Beurteilungsmaßstäbe (Einfügen in die Umgebungsbebauung) heranzuziehen sind. Insbesondere gestalterische Ansprüche sind bei Bauvorhaben nicht mehr durchsetzbar. Wichtig ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen noch zu erläutern, dass auch für die Aufhebung ein komplettes Bebauungsplanverfahren analog der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans durchzuführen ist.

Insgesamt wurden mehrere Bebauungspläne zur möglichen Aufhebung identifiziert und näher untersucht. Im Ergebnis sprechen jedoch bei den meisten Bebauungsplänen verschiedene Gründe gegen die Durchführung eines Aufhebungserfahrens. In den überwiegenden Fällen ist die qualifizierte Änderung gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplans das geeignetere Instrument, um weiterhin

die städtebauliche Entwicklung steuern zu können und Fehlentwicklungen zu vermeiden. In anderen Bereichen wiederum ist zwar keine Fehlentwicklung zu befürchten, da allerdings ohnehin keine größeren Weiterentwicklungen zu erwarten sind, wäre die Durchführung des notwendigen Verfahrens lediglich „Fleißarbeit“ ohne größeren Effekt. Insgesamt stellt sich daher bei der Aufhebung von Bebauungsplänen immer die Frage der Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand (Durchführung eines gesamten Bebauungsplanverfahrens) und tatsächlichem Nutzen (Schaffung von zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten). Im Ergebnis werden dennoch zwei Bebauungspläne vorgeschlagen, bei denen eine Aufhebung sinnvoll erscheint:

- Der Bebauungsplan Nr. 42 „Wera-, Maybach-, Hochstraße“ umfasst die Bebauung zwischen den im Bebauungsplannamen genannten Straßen. Dieser setzt im gesamten Bereich eine Dreigeschossigkeit fest, wobei bereits zahlreiche, teils sehr umfangreiche Befreiungen (Hochpunkte 7 – 9 Geschosse) erteilt wurden. Weiterhin ist eine größere Parkplatzfläche als Baulücke vorhanden und die bestehenden Gebäude würden sich grundsätzlich für eine Aufstockung eignen. Aus Sicht des Amtes für Stadtplanung und Umwelt lässt sich dieser Bereich auch im Rahmen des § 34 BauGB weiterentwickeln, städtebauliche Fehlentwicklungen sind nicht zu erwarten. Die beiden bestehenden Hochpunkte an der Ecke Hoch-/Werastraße und Hoch-/Maybachstraße stellen planungsrechtlich Fremdkörper in einer sonst relativ einheitlich geprägten Umgebungsbebauung dar, sodass diese bei der Frage des Einfügens in die Umgebungsbebauung nicht als Maßstab heranzuziehen sind. Bezüglich des Einfügens der Höhenentwicklung scheint eine Viergeschossigkeit als städtebaulich verträglich und sinnvoll.
- Weiterhin wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 808 „Am Vicinalweg 35“ in Eggenweiler aufzuheben. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut, wobei der Bebauungsplan sehr restriktive überbaubare Grundstücksflächen festsetzt und ein zumindest teilweise nicht ganz nachvollziehbares Nebeneinander von ein- und zweigeschossiger Bebauung definiert. Weiterhin besteht eine hohe Befreiungspraxis in Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Flächen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans könnten auf den Grundstücken mit bisher festgesetzter Eingeschossigkeit Aufstockungen ermöglicht werden und aufgrund der im Verhältnis zur Größe des Baufensters sehr großen Grundstücke wären ggf. auch Erweiterungen in der Fläche denkbar.

Weitere Informationen können der beigefügten Anlage entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.