

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 76 "Südliche Burgstraße" mit örtlichen Bauvorschriften -  
Neuaufstellung -;  
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)  
a) Aufstellungsbeschluss  
b) Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	20.11.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.11.2023	nicht öffentlich

**Beschlussvorschlag**

- a) Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften eine Neuaufstellung vorzunehmen (Aufstellungsbeschluss). Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.
- b) Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ – Neuaufstellung – mit örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung und Begründung) wird angenommen. Er ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und im Internet zur Einsichtnahme bereit zu stellen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist seit dem Jahr 2001 rechtswirksam. Er wurde damals für das bereits seit den 50er Jahren bebaute Gebiet südlich der Burgstraße aufgestellt, um die Errichtung von neuen Wohnhäusern in den sehr großen Gärten der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

Um die vorhandenen Strukturen an der Burgstraße zu erhalten, werden in diesem Bebauungsplan allerdings sehr „strenge“ Vorgaben gemacht. So wurden die Baugrenzen sehr eng gezogen; die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 wesentlich niedriger als in vergleichbaren Gebieten. Zudem wurde in den Gartenbereichen (WA 2) eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Pflasterflächen ausgeschlossen (siehe Anlage).

In der Praxis hat sich nun aber gezeigt, dass wegen der niedrigen GRZ eine sinnvolle Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im vorderen Bereich kaum möglich ist. Auch die geplante Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern im hinteren Bereich gestaltet sich schwierig, da auch die (langen) Zufahrten von der Burgstraße in die GRZ eingerechnet werden müssen.

Bei der Verwaltung sind inzwischen eine Reihe von Anfragen und auch ein schriftlicher Antrag eingegangen, die Grund- und Geschossflächenzahl in diesem Gebiet zu erhöhen, um eine sinnvolle Nachverdichtung des Gebietes zu ermöglichen.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Anträgen zu entsprechen und für den Bebauungsplan Nr. 76 eine Neuaufstellung vorzunehmen. Wesentlicher Inhalt dieser Neuaufstellung soll eine angemessene Vergrößerung der Bauflächen sowie eine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl sein. Die weiteren Festsetzungen sollten entsprechend wie bei den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 18 und Nr. 16 getroffen werden; d. h. vorne an der

Burgstraße max. 6 Wohneinheiten; im hinteren Bereich max. 2 Wohneinheiten. Die örtlichen Bauvorschriften können aus dem bestehenden B-Plan Nr. 76 übernommen werden.

Ein entsprechender Planentwurf wird in der Sitzung vorgestellt werden. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

**Finanzielle Auswirkung**

Die Planung wird von der Verwaltung erstellt; es fallen nur Bekanntmachungs- und Zeichenkosten an.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

In den Bebauungsplan können Festsetzungen zur Förderung des Klimaschutzes aufgenommen werden.