

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/015/2014

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	13.05.2014	öffentlich

Antrag auf Aufstellung eines Tekturplans zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Lauf "Kotzenhof"

Der seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Lauf für das Baugebiet „Kotzenhof“ sieht für den Bereich beidseitig der Waldenburger Straße eine Bebauung mit eingeschossigen Flachdachreihenbungalows vor.

Im Jahr 1988 erteilte der Bauausschuss die notwendige Befreiung zur Errichtung eines Satteldaches mit 25° Dachneigung auf dem Anwesen Waldenburger Str. 2. In den folgenden Jahren wurden dann 8 der insgesamt 11 Flachdachbungalows mit Satteldächern aufgestockt.

Im Juli 2012 beantragten die Eigentümer des Anwesens Waldenburger Str. 8 die Errichtung eines Obergeschosses mit flachgeneigtem Pultdach. Der Bauausschuss lehnte mit Beschluss vom 24.07.2012 den Antrag ab, da das Vorhaben als städtebaulich nicht vertretbar gesehen wurde und der betroffene Nachbar nicht zugestimmt hatte.

Nun wurde von den Eigentümern des Anwesens Waldenburger Str. 8 eine Änderung des bebauungsplanes beantragt. Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

„Die im Bebauungsplan vorgegebene Bebauung in der Waldenburgerstraße - Erdgeschossiger Reihenbungalow mit Flachdach - ist nach heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Durch die Beengung der jetzt vorhandenen Bausubstanz ist keine Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Um die vorhandenen Ressourcen optimal nutzen zu können muss ein Ausbau in Höhe ermöglicht werden. Darauf hinzuweisen ist, dass bereits mehrere Befreiungen für eine Aufstockung eines Bungalows erteilt wurden. Acht von elf Häusern haben bereits vor mehreren Jahren eine Aufstockung vorgenommen. Bezug nehmen möchten wir außerdem auf den beigefügten Zeitungsartikel der Pegnitzzeitung vom 18.11.1988. (siehe Anlage) In Diesem wird das Bauamt mit folgendem Satz zitiert: "Man kam nun überein, im gesamten genannten Straßenzug Satteldächer [...] zuzulassen."

In 2010 wurde im Geltungsbereich des "Bebauungsplanes Nr 1 - Kotzenhof" bereits eine Erneuerung des - TEKTURPLANES NR 9 - vorgenommen. (siehe Anlage) Dieses Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe und wies exakt die gleiche Ausgangssituation wie jetzt die Waldenburger Straße auf.

Außerdem muss man berücksichtigen, dass ein Generationswechsel stattgefunden hat, welcher nun mehr nutz- und bewohnbaren Raum erfordert. Somit ist unser Antrag auf Aufstockung für eine zweigeschossige Bebauung erforderlich und berechtigt. Hiermit bitten wir Sie ebenfalls einen - TEKTURPLAN - für den Geltungsbereich - WALDENBURGERSTRASSE - aufzustellen.“

Nachdem tatsächlich bereits die Mehrheit der Gebäude in der Waldenburger Straße mit Satteldächern nachgerüstet wurde, sollte der Bebauungsplan angepasst werden. Allerdings können aus städtebaulichen Gründen nur Satteldächer zugelassen werden, die sich an die bereits vorhandenen Dächer angleichen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für den Bereich der Waldenburger Straße einen Tekturplan aufzustellen, da sich letztlich damit eine Reihe von Vorteilen ergeben:

- Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer
- künftige Bauanträge können ohne Befreiungen im Freistellungsverfahren behandelt werden
- moderate Nachverdichtungsmöglichkeit durch Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Das Aufstellungsverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Vorentwurfsplan vom 13.05.2014 (siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kotzenhof“ wird im Bereich der Waldenburger Straße durch einen Tekturplan gemäß § 2 Abs.1 und § 1 Abs. 8 BauGB geändert.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Entwurfsplan vom 13.05.2014.
3. Der Geltungsbereich des Tekturplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
4. Der Tekturplan erhält die Bezeichnung „Tekturplan Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 1 „Kotzenhof““.
5. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Tekturplan auszuarbeiten.

Lauf a.d. Pegnitz, 07.05.2014
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer