

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/275/2019

Antrag zur Änderung des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 179

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	09.04.2019	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	09.04.2019	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

31

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

• Anlass

Nachdem der Antrag auf Vorbescheid mit dem Aktenzeichen Az. 2018-1166-VO für das Flurstück FINr. 637/2 der Gemarkung Bruck, Bachfeldstraße Nr. 3, aufgrund der ablehnenden Beurteilung am 29.11.2018 zurückgenommen wurde, beantragt die Eigentümerin des Flurstücks nun die Änderung des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr.179, um dort die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Nach eigenen Angaben soll das Einfamilienhaus eigenen Zwecken dienen.

• Hintergrund

Der östliche Teil des Flurstücks FINr. 637/2 der Gemarkung Bruck ist im 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 179 als private Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt. Ziel der Planung ist es, den Bachgraben als offenes Gewässer zu erhalten. Durch die Festsetzung als private Grünfläche kann das Planungsziel gestärkt werden.

Darüber hinaus bildet die Teilfläche mit dem nördlich angrenzenden städtischen Flurstück FINr. 637 der Gemarkung Bruck, das im 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 179 als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Sukzessionsfläche) festgesetzt ist, das Biotop ER-1155-019.

Durch die aktuell nur im Westen des Flurstücks FINr. 637/2 der Gemarkung Bruck vorhandene Bebauung war es bisher möglich, dass sich die angrenzende städtische Fläche und der Bewuchs darauf natürlich entwickeln konnten. Auf eine intensive Entwicklungspflege sowie auf Verkehrsicherungsmaßnahmen kann aktuell weitestgehend verzichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Grünfläche für das Flurstück FINr. 637/2 der Gemarkung Bruck erfolgte erstmals im Baulinienplan Nr. 52 (in Kraft getreten am 27.03.1936). Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit dem Bebauungsplan 179 (in Kraft getreten am 05.03.1970) und dem 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 179 (in Kraft getreten am 27.11.1986) angepasst, wohingegen die Festsetzung der privaten Grünfläche seit 1936 unverändert blieb.

Bisherige bauliche Weiterentwicklungen im Bereich der Bachfeldstraße erfolgten insbesondere östlich der Gartenstraße auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 179 setzt für die ehemalige Gärtnerei überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei fest. Von der Festsetzung der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei wurde mit Beschluss des Verkehrs- und Planungsausschuss vom 4.12.1990 eine Befreiung für die Errichtung von Wohnhäusern erteilt, da durch das Vorhaben das übergeordnete Pla-

nungsziel, die Sicherung des Bachgrabens, nicht ausgeschlossen wurde, sondern sogar in diesem Zusammenhang realisiert werden konnte.

- **Fazit**

Das geplante Einfamilienhaus auf dem östlichen Teil des Flurstücks FINr. 637/2 der Gemarkung Bruck steht dem Planungsziel, den Bachgraben als offenes Gewässer zu erhalten, entgegen. Das Freihalten der Grünflächen wird seit 1936 unverändert als Ziel verfolgt. Da auch weiterhin der Erhalt und die naturräumliche Weiterentwicklung des Bachgrabens Ziel der Planung ist, ist eine Änderung des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 179 aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Auszug aus dem 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 179

Anlage 3: städtische Biotopkartierung

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang