

Sitzungsvorlage

Nummer: 160/2017
Bearbeiter: Herr Krötz
TOP: 4 ö

Gemeinderat

Sitzung am 27.11.2017 öffentlich

**Bebauungsplan „Guckenrain Süd“ - 7. Änderung
Aufstellungsbeschluss**

Anlage 1: Fotos Guckenrain Süd
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Bebauungsplan aktuell

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan "Guckenrain Süd" gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) zu ändern. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 13.11.2017.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsentwurf für das Bebauungsplangebiet "Guckenrain Süd" zu erstellen.

II. Begründung

In den 1950er-Jahren wurde das Wohngebiet „Guckenrain“ erstmals besiedelt. Mittlerweile findet im südlichen Teil bereits ein Generationswechsel statt. Insbesondere in den vergangenen Monaten wurden einige Grundstücke verkauft, umgebaut oder neu errichtet.

Der Großteil der Gebäude wurde als typisches Siedlungshaus zwischen 1954 und 1960 errichtet. Zu dieser Zeit waren breite Nebengiebel und Dachgauben ein wichtiges Instrument zur Schaffung von Wohnraum (siehe Bilder - Anlage 1).

Der Bebauungsplan "Guckenrain Süd" wurde erst 1990 als Satzung beschlossen. Durch diese Festsetzungen ist die Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Außerdem dürfen Gauben nur als Schlepp-, Spitz- oder Rundgauben mit einer Breite von maximal 3m errichtet werden (siehe Anlage 3). Die Errichtung von Nebengiebeln, die breiter als 1/3 der Gebäudelänge sind, ist somit genauso wie der Einbau von Flachdachgauben und Gauben, die breiter als 3m sind, derzeit nicht zulässig.

Um in Zukunft eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und die Schaffung von Wohnraum zu fördern, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan in Bezug auf Nebengiebel und Gauben zu ändern.

Hinweis: Im Bereich Amselweg 34 bis 56 sowie der Grundstücke südlich davon bis zum Ortsrand (siehe blaue Markierung im Lageplan – Anlage 2) ist eine 1-geschossige Bauweise vorgeschrieben. Sollten durch eine Bebauungsplanänderung breitere Nebengiebel als bisher zulässig werden, besteht die Gefahr, dass durch deren Errichtung das Obergeschoss zum Vollgeschoss wird und somit ein zweigeschossiges Gebäude entsteht. Dies würde für dieses Teilgebiet also eine widersprüchliche Regelung darstellen. Insoweit ist von der Verwaltung detailliert zu prüfen und auszuarbeiten, wie in jedem Quartier plausible und anwendbare Regelungen entstehen.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	27.11.2017	4 ö	160/2017