

TOP 1 öffentlich

Einfacher Bebauungsplanes Nr. 88.2 "Innenentwicklung Beilngries - Süd", 2. Änderung

TOP 1.2 öffentlich **Anwesend: 16**
Aufstellungsbeschluss

Inhalt:

Der Stadtrat hat im Februar 2018 beschlossen die Bebauungspläne Nr. 88 Teil Nord und Teil Süd aufzustellen. Im August 2019 hat der Stadtrat die Satzungsbeschlüsse gefasst und die Bebauungspläne anschließend in Kraft gesetzt.

Anlass und Ziel der Planung war, dass in der Stadt Beilngries anhaltender Bedarf nach Wohnungen und Wohnbauland bestand und nach wie vor besteht. Aufgrund der topographischen Situation des Hauptortes im Talbereich von Sulz und Altmühl und der geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze, stieg der Siedlungsdruck insbesondere auch auf die Bestandslagen. Die Stadt Beilngries befürwortet grundsätzlich eine Innen- und Nachverdichtung, da auf diese Weise die Beanspruchung von Außenbereichslagen für die Deckung des Bedarfes verringert werden kann. Da für große Teile des gewachsenen Hauptortes Beilngries kein Bebauungsplan besteht, hat sich die Zulässigkeit neuer Bebauung, insbesondere auch für Nachverdichtung in Baulücken oder Nachnutzungen, nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des § 34 BauGB bemessen. Ein geplantes Vorhaben muss sich entsprechend dieser Vorgaben weitgehend einfügen, eine kommunale planerische Steuerung erfolgte bis zur Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes jedoch nicht.

Eine Nachverdichtung soll grundsätzlich zugelassen werden, allerdings soll eine ungeordnete Entwicklung und eine sukzessive Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung vermieden werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innerortsbereiche zu erreichen, stellte die Stadt Beilngries die beiden einfachen Bebauungspläne Nr. 88 Teil Nord und Teil Süd auf. Gegenstand der Planung war vorrangig das Maß der baulichen Nutzung. Eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung sowie die Festlegung überbaubarer Flächen erfolgte nicht und bemisst sich nach § 34 BauGB.

Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen sind in den beiden Bebauungsplänen flächendeckend Regelungen für die Zahl der Vollgeschosse enthalten. Darüber hinaus wurde für verschiedene Teilbereiche (z.B. im Teil Süd Bereich I, II, IIb und III) eine Begrenzung der Firsthöhe vorgenommen. In den Hangbereichen wurde die Regelung der Firsthöhe der Beurteilung nach § 34 BauGB i.V.m. den individuellen Begebenheiten zur Bemessung überlassen und die Wirksamkeit einer Regelung im einfachen Bebauungsplan in Frage gestellt, auch da eine Regelung bereits mit dem Vollgeschossbegriff erfolgt.

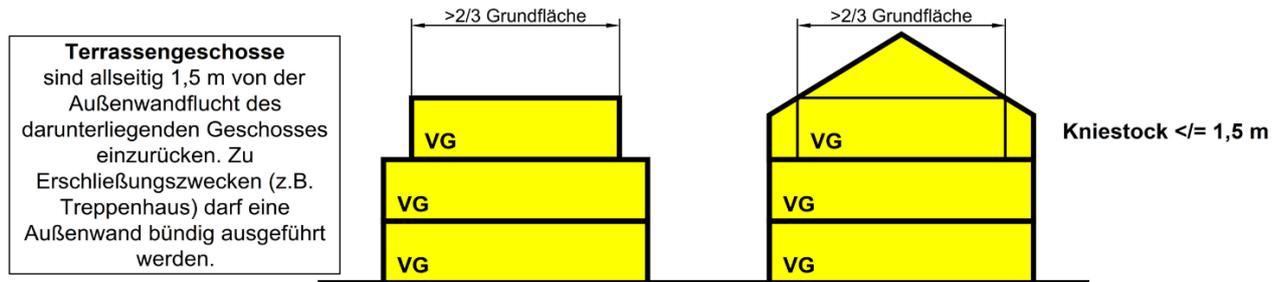
In der seitdem erfolgten städtebaulichen Entwicklung bzw. im Bauvollzug hat sich nunmehr herausgestellt, dass die Regelung der Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude an der gut einsehbaren Südwestseite des Arzberg angemessen zu steuern. Zur Steuerung der Höhenentwicklung in den Teilbereichen IX und XII des einfachen Bebauungsplanes Nr. 88 Teil Süd soll daher eine wirksame Steuerung der Gebäudehöhen durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe aufgenommen werden.

Aufgrund der Bestandsanalyse im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes (Karte 891-A-3 Analyse Firsthöhen und 891-A-4 Analyse Wandhöhen vom 22.11.2018) kann eine maximale Wandhöhe (WH) von 9 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von X m als gebietsprägend

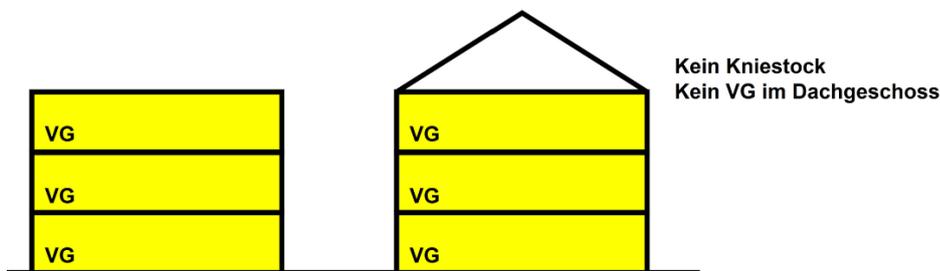
und damit als Zielgröße für die zukünftige Festsetzung angenommen werden. Im Rahmen der Entwurfserstellung für die Änderung des Bebauungsplanes sind die Bestandsgebäude sowie die Festlegung der Bezugspunkte entsprechend zu prüfen.

Bisherige Regelung der Vollgeschosse:

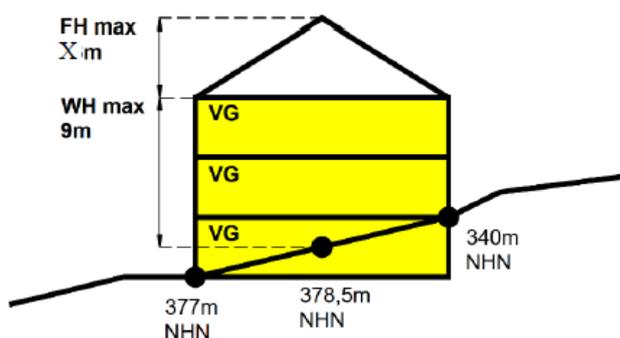
Bereich IX



Bereich XII



Angestrebte Ergänzung der WH/FH:



Gebäude am Hang mit FH X m und WH 9m gemessen ab mittlerer Geländehöhe

Der Geltungsbereich für den vorliegenden Beschlussvorschlag zur Änderung umfasst die Teilbereiche IX und XII im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88-Süd „Innenentwicklung Beilngries – SÜD“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Änderungsbereiche können dem Lageplan „Bebauungsplan Nr. 88 Innenentwicklung Teil Süd – 2. Änderung vom 01.04.2025“ entnommen werden. Umfasst werden Flurstücke der Gemarkung Beilngries.

Als Planungsziele sollte zunächst eine Steuerung der Wand- und Firsthöhen bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche [(Geländehöhe höchster Punkt der Schnittlinie mit dem Baukörper + Geländehöhe niedrigster Punkt der Schnittlinie mit dem Baukörper) :2] angestrebt werden.

Alternativen:

Keine Aufstellung.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Haushaltsstelle Bauleitplanung würde mit den Ausgaben belastet werden. Diese sind jedoch in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

Begründung Beschlussvorschlag:

Ziel der Bebauungspläne der Innenentwicklung und der nun angestrebten Änderung ist es, Nachverdichtung zu ermöglichen und gegebenenfalls durch Einschränkungen zu „deckeln“.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt für den Geltungsbereich gemäß dem als Anlage beigefügten Lageplan den einfachen Bebauungsplan Nr. 88-SÜD „Innenentwicklung Beilngries – SÜD“ zu ändern (2. Änderung). Zweck der Planung ist es, die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne einer Regelung für das Maß der baulichen Nutzung im Innenbereich des Kernortes Beilngries zu steuern. Folgende Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden:

1. Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhen durch Festlegung einer maximalen Wandhöhe (WH) von 9m Metern bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche [(Geländehöhe höchster Punkt der Schnittlinie mit dem Baukörper + Geländehöhe niedrigster Punkt der Schnittlinie mit dem Baukörper) :2]
2. Derzeit finden noch Erhebungen und Überlegungen der Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhen durch Festlegung einer maximalen Firsthöhe (FH) bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche [(Geländehöhe höchster Punkt der Schnittlinie mit dem Baukörper + Geländehöhe niedrigster Punkt der Schnittlinie mit dem Baukörper) :2] statt. Diese Erhebungen sind noch nicht abgeschlossen. Im Laufe des Verfahrens wird diese Regelung präzisiert und mit einer Angabe von einer Maximalhöhe festgelegt.

Der Lageplan Bebauungsplan Nr. 88 Innenentwicklung Teil Süd – 2. Änderung vom 01.04.2025 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage 1 der Niederschrift beigefügt.

Abstimmungsergebnis:

| | | | |
|-----------|----|----------|----------------|
| Anwesend: | 16 | Dafür: | 16 |
| | | Dagegen: | 0 (einstimmig) |

NB: Die Stadträte Anton Grad und Anton Bauer und Fabian Strobl waren wegen persönlicher Beteiligung zu diesem Tagesordnungspunkt von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Stadträtin Ricarda Sünkl erscheint um 18.14 Uhr zur Sitzung.

