



STADT STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

S 53

FRYAR CIRCLE
2. Änderung

Begründung

STADTBERGEN, DEN
geändert:

16.02.2016
28.07.2016
24.11.2016

Planung

3+ architekten
eberlestraße 27a
86157 augsburg

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan S 53 „Fryar Circle“, wurde mit Bekanntmachung vom 10.08.2000 rechtskräftig. Hierdurch sollte die ehemalige Offizierssiedlung als zeitgeschichtliches Dokument mit ihren großflächigen Bauparzellen, dem typischen Baustil der vorhandenen Gebäude und der weiträumigen verkehrlichen Erschließung gesichert werden.

Im Jahr 2006 erfolgte bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplans. Neben der Möglichkeit, nunmehr Gerätehütten auf den Grundstücken zu errichten, erfolgten Änderungen bei der zulässigen Größe und Gestaltung der Wintergärten sowie eine Konkretisierung zur Zulässigkeit von Pflanzungen im Bereich der einfriedungsfreien Flächen.

Nachdem in der Folgezeit weitere Anträge bei der Stadt eingereicht worden sind, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 12.03.2015 beschlossen, eine weitere moderate Anpassung des Bebauungsplanes durchzuführen. An den bisherigen Planungszielen sollte jedoch festgehalten werden.

- Bewahrung der prägenden Gestaltungsmerkmale dieser ehemaligen Offizierssiedlung als zeitgeschichtliches Dokument.
- Unverändert bleiben deshalb:
 - die großflächigen Bauparzellen
 - der typische Baustil der vorhandenen Gebäude
 - die nur geringfügig zulässige bauliche Erweiterung
 - die weiträumige verkehrliche Erschließung
 - der wesentlich prägende Baumbestand dieses Wohnquartiers

Zusätzlich wurde der durch den seit dem 22.10.2014 rechtskräftigen Bebauungsplan S 76 „Fryar-Circle – Teil II“ mit 1. Änderung überplante nördliche Teilgeltungsbereich und der Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 878/187, 878/188 sowie die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 878/189 des südlichen Teilgeltungsbereiches in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen und überplant.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der seit dem 22.10.2014 rechtskräftige Bebauungsplan S 76 mit 1. Änderung, soweit er innerhalb des Geltungsbereichs liegt, geändert und insoweit aufgehoben:

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dar, mit einer zulässigen Grundfläche von 16.500 m² und damit weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB). Er soll deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

1. Verfahren zur Aufstellung

1.1 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat von Stadtbergen hat mit Datum vom 12.03.2015 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für den Bebauungsplan S 53 "Fryar Circle" im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB die 2. Änderung durchzuführen.

1.2 Billigungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2016, wurde in der Stadtratssitzung am 21.01.2016 gebilligt. Darüber hinaus wurde über die Festsetzungen zum erhaltenswerten Baumbestand in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.02.2016 abschließend beraten.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die Stadt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 18.05.1992 Nr. 420-4621/377.8, Stand Januar 2013 – 7. Änderung. Das Planungsgebiet ist dort als Wohnbaufläche für weiträumige Bebauung ausgewiesen.

3. Erläuterung der vorliegenden Planungsänderung

Die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes S 53 "Fryar Circle" bleiben auch im Rahmen dieser 2. Änderung unberührt. Im Rahmen der Voruntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes S 53 „Fryar Circle“ vom Planungsbüro 3+architekten wurde der Planbereich insgesamt analysiert, die vorhandenen Gebäudetypologien und deren Charakteristika herausgearbeitet und zusammengefasst und unter Auswertung der bisher nicht genehmigungsfähigen Anträge der Eigentümer Vorschläge für eine Nachverdichtung, eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung und einer städtebaulichen Aufwertung unter Beachtung der bisherigen Planungsziele erarbeitet. Der Stadtrat hat über diese Vorschläge beraten und beschlossen, folgende Änderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Eingangsbereich zum Elmer-Fryar-Ring im Norden von der Panzerstraße

Der durch den seit dem 22.10.2014 rechtskräftigen Bebauungsplan S 76 „Fryar-Circle – Teil II“ mit 1. Änderung überplante nördliche Teilgeltungsbereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Östlich und westlich der Erschließungsstraße war die Errichtung von zwei 12m x 12m großen Punkthäusern mit drei Geschossen in einem Mischgebiet vorgesehen. Da sich diese Gebäude einerseits aufgrund der

unwirtschaftlichen Größe mit 12m x 12m und andererseits aufgrund der durch die Festsetzung eines Mischgebietes notwendigen Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung nicht umsetzen lässt, ist an dieser Stelle eine Neuordnung notwendig.

Anstatt der beiden Punkthäuser beidseits der Erschließungsstraße sollen dreigeschossige Wohnanlagen mit Tiefgaragen verwirklicht werden. Entsprechend wurden hierfür überbaubare Flächen, als Maß der baulichen Nutzung drei Vollgeschosse, sowie die Grundflächen und Geschossflächen jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Errichtung eines weiteren Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 878/169
Unter Beachtung der Planungsziele soll das bisher unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 878/169 im Sinne einer Nachverdichtung in Analogie zu der weiter südöstlich gelegen Bebauung mit einem zusätzlichen Doppelhaus bebaut werden. Entsprechend werden hierfür überbaubare Flächen festgesetzt und die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung der südöstlich angrenzenden Bebauung übernommen.

Konkretisierung und Erweiterung der Festsetzung über eingeschossige Anbauten auf der Gartenseite und Zulassung dieser für alle Doppel- und Einzelhäuser

Die bisherige Festsetzung für eingeschossige Anbauten (Wintergärten) auf der Gartenseite mit einer Größenbeschränkung wurde in der Planzeichnung durch Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl der Geschosse durch Planzeichen in der Planzeichnung konkretisiert und für alle Doppel- und Einzelhäuser übernommen. Zur Gliederung der Baukörper in Hauptgebäude und Anbau wurde die Baugrenze für die eingeschossigen Anbauten um 80 cm von der Baugrenze der Giebelseiten der zweigeschossigen Hauptgebäude zurückgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wurde dementsprechend für den Hauptbaukörper mit II und für den eingeschossigen Anbau mit I festgesetzt. Die Grund- und Geschossfläche wurde dementsprechend unter Hinzuziehung der zusätzlichen Erweiterungsfläche je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche für den eingeschossigen Anbau wurde mit Ausnahme der ehemaligen Generalshäuser auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 878/85, 878/86 und 878/87 einheitlich mit 4,5 m festgesetzt. Für die vorgenannten ehemaligen Offiziershäuser wurde die Tiefe aufgrund der eigenständigen Gebäudetypologie, der städtebaulich hervorgehobenen Lage am kleinen Elmer-Fryar-Ring und den großen Grundstücksgrößen mit 6,0 m festgesetzt und bis über die Flächen für Garagen und Nebenanlagen unter Einhaltung des gliedernden Rücksprungs von 80 cm geführt. Für die vier freistehenden Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 878/48 bis 878/51 wurden die überbaubaren Flächen für eine eingeschossige Erweiterung aufgrund Ihrer eigenständigen Typologie ebenso auf der der Straße abgewandten Seite bis über die Flächen für Garagen und Nebenanlagen unter Einhaltung des gliedernden Rücksprungs von 80 cm geführt. Für die beiden freistehenden Einfamilienhäuser auf den Grundstücken

Fl.-Nrn. 878/123 und 878/124 wurden die überbaubaren Flächen für eine eingeschossige Erweiterung wegen Ihrer Ausrichtung zum Elmer-Fryar-Ring im Süden sowohl auf der Südost als auch auf der Nordwest Seite festgesetzt.

Übernahme der überbaubaren Flächen für bauliche Erweiterungen oder Garagen auf der Nordostseite der Doppelhäuser Elmer-Fryar-Ring 64, 68, 72, 76, 80 und 84 auch für die weiter nördlich gelegene Doppelhausbebauung der Gebäude Elmer-Fryar-Ring 88, 92, 96 und der weiter nördlich zusätzlich festgesetzten Doppelhaushälfte

In Anlehnung an die südlich des Rad- und Fußweges gelegene Doppelhausbebauung Elmer-Fryar-Ring 64, 68, 72, 76, 80 und 84 wurde für die nördlich des Rad- und Fußweg gelegene Doppelhausbebauung die Festsetzung der überbaubaren Flächen auf der Nordostseite der Doppelhaushälften zur Vereinheitlichung übernommen. Eine Bebauung war aufgrund der dort bis zum Sturm im Jahre 2014 bestehenden Bäume nicht möglich. Nur auf dem Grundstück Fl.-Nr. 878/13 besteht ein Baum innerhalb der nun festgesetzten überbaubaren Flächen. Im Zuge einer Bebauung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Festsetzung von Baulinien und der Anzahl der Vollgeschosse als zwingend
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des markanten Erscheinungsbildes der bestehenden Bebauung und Siedlungsstruktur bei Abbruch und Neubau werden auf allen Seiten mit Ausnahme der Bereiche mit überbaubaren Flächen für eine erdgeschossige bauliche Erweiterung Baulinien und die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, damit sichergestellt wird, dass bei Ersatzbauten die volle Gebäudelänge und -höhe ausgenutzt wird.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan sowie bei der 1. Änderung wurde hinsichtlich der zulässigen Grund- und Geschossflächen lediglich Bezug auf den Gebäudebestand zum 31.12.1998 genommen und festgesetzt, dass eine Überschreitung über den Bestand hinaus nicht zulässig ist. Darunter fallen jedoch z. B. auch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 (z. B. Schwimmbecken, Mülltonnenbehälter, Wegeflächen, Ställe für Kleintierhaltung). Um nunmehr das zulässige Maß sowohl für die Hauptbaukörper als auch für bedarfsgerechte Nebenanlagen verbindlich zu regeln, wurden detaillierte Festsetzungen zu den Grund- und Geschossflächen getroffen.

Anstatt der sonst üblichen Festlegung einer Grund- und Geschossflächenzahl wurde hinsichtlich einer möglichst großzügigen Durchgrünung des Baugebietes differenziert nach der jeweiligen Nutzung die max. zulässige Grund- bzw. Geschossfläche festgesetzt.

Gestaltung der Gebäude

Die bisherigen Festsetzungen wurden übernommen und für die eingeschossigen Anbauten zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes Mindeststandards festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass hier nur flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15° zulässig sind. Die Höhe der Anbauten darf max. 3,50 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, betragen. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Für die Garagen Ga3/N wurde in Anlehnung an den Bestand eine Dachneigung bis 25° als Höchstmaß festgesetzt.

Gerätehütten und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO

Zur Begrenzung einer weiteren Bebauung der bisherigen großzügigen privaten Grünflächen und dadurch Erhalt der den Planbereich prägenden zusammenhängenden Ein- und Durchgrünung einerseits und der Notwendigkeit nach ausreichenden Abstell- und Unterstellflächen für Gartengerätschaften und Freizeitgeräten festgesetzt, dass je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baugrenze/Baulinie die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig ist. Dabei darf die Seitenlänge 5 m nicht überschreiten. Abweichend dazu ist bei den Hausgruppen die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Seitenlänge von max. 5m je Erdgeschosswohnung zulässig. Dabei ist klarzustellen, dass zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der unbebauten und offen gestalteten Vorgartenzone die Errichtung von Gartenhütten nicht innerhalb der festgesetzten einfriedungsfreien Flächen zulässig ist. Innerhalb der einfriedungsfreien Flächen ist nur die Errichtung eines Mülltonnenbehälters mit 2m Länge, 1m Tiefe und einer max. Höhe von 1,40m zulässig.

Entsprechend wurde im Sinne der Begrenzung einer weiteren Bebauung der bisherigen großzügigen privaten Grünflächen und dadurch Erhalt der den Planbereich prägenden zusammenhängenden Ein- und Durchgrünung und einer funktionierenden Wohnnutzung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze) mit ihren Zufahrten im hierfür notwendigen Umfang überschritten werden. Darüber hinaus darf die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO (z. B. Schwimmbecken, Mülltonnenbehälter, sonst. befestigte Flächen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung) um weitere 10% der Grundstücksfläche (mindestens aber 70 qm), überschritten werden. So sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO (z. B. Schwimmbecken, Mülltonnenbehälter, sonst. befestigte Flächen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung) auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Baumbestand

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden im Jahr 1999 alle ca. 1.300 Bäume im Geltungsbereich kartiert und in 5 Kategorien unterteilt. Die nicht erhaltenswerten Bäume der Kategorien 4 und 5 (Anteil ca. 50 %) wurden umgehend gefällt. Gleichzeitig wurden die restlichen ca. 650 Bäume der Kategorie 1,2 und 3 durch den Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Eine Fällung dieser Bäume durfte seitdem nur bei Überalterung/Krankheit und nach erfolgter Genehmigung durch die Stadt Stadtbergen erfolgen.

Seit der erstmaligen Erfassung der Bäume sind zwischenzeitlich über 15 Jahre vergangen, so dass im Rahmen der anstehenden Änderung eine erneute Bewertung des Baumbestandes notwendig wurde.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.02.2016 wurde hierzu beschlossen, dass zwar weiterhin für jede Fällung eines Baumes eine Ersatzpflanzung vorzusehen ist, aber abweichend zu der bisherigen Regelung eine Genehmigungspflicht nur noch für den besonders erhaltenswerten Baumbestand notwendig sein sollte. Die entsprechenden Bäume wurden am 09. März 2016 im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch den Baumsachverständigen Udo Kaller, Pfarrer-Vogg-Straße 3, 89358 Wettenhausen/Kammeltal festgelegt. Dabei wurden im Wesentlichen nur besonders erhaltenswürdige Bäume aufgenommen, die insbesondere aufgrund Standort, Ökologie (Nist- bzw. Habitatbaum, ggf. Nahrungsbaum), Seltenheit, Schutzfunktion für Nachbarbäume, besonderer Ortsbildprägung (d.h. besonders auffällige, monumentale Bäume z. B. besonderer Wuchsform) oder mit allgemein langfristiger Zukunftsprognose städtebaulich unverzichtbar sind. Insbesondere Nadelbäume oder Pappeln wurden daher nicht mit berücksichtigt, ebenso Bäume mit nicht entwicklungsfähiger Krone (z. B. aufgrund wesentlicher Kronenbrüche oder Absterbeerscheinungen). Die Beseitigung nicht besonders geschützter Bäume ist der Stadt Stadtbergen anzuzeigen.

Eine Bewertung des Baumbestandes auf öffentlichem Grund erfolgte nicht, da die Stadt Stadtbergen sämtlichen Baumbestand auf Ihren Flächen möglichst langfristig erhalten möchte. Eine Unterscheidung der Bäume hinsichtlich Ihrer Erhaltenswürdigkeit ist deshalb nicht erforderlich.

4. Immissionsschutz

Die Geräuschsituation im nördlichen Planungsgebiet wurde in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 5053/B1/stg vom 05.09.2016 der Steger & Partner GmbH analysiert. Es wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geräuschbelastet ist.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete werden teilweise überschritten, die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden in den Vollgeschossen nicht überschritten. Auch im

Umfeld der Gebäude wird in den Freibereichen der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete nicht überschritten, was bedeutet, dass im Plangebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind.

Auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen worden.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt mit einer zulässigen Grundfläche von 16.500 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und damit einer unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässigen Grundfläche soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Daher gelten gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird, da das vorliegende Bebauungsplanverfahren diesen Kriterien entspricht, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Stadtbergen, den 22. Dez. 2016



Paulus Metz
Erster Bürgermeister

