

06.07.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung des Ortsbauplans "Pfaffenacker", Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Ortsbauplan „Pfaffenacker“, Pliezhausen, wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Änderungsentwürfe, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 06.07.2021 (Anlage 1) sowie dem Entwurf der Satzung vom 06.07.2021 (Anlage 2), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 06.07.2021 (Anlage 3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Das Grundstück Flst. Nr. 843/2, Gemarkung Pliezhausen, welches mit dem Wohngebäude Schießmauerstraße 9 und einer Garage bebaut ist, liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Pfaffenacker“. Der Ortsbauplan „Pfaffenacker“, rechtsverbindlich seit 1926, umfasst einen Großteil des Bereichs zwischen Bachenbergstraße, Schießmauerstraße, Kelterstraße und Esslinger Straße. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, da lediglich Baulinien, Bauverbotsflächen und Straßenflächen festgesetzt sind. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Seit seinem Inkrafttreten wurde der Ortsbauplan bei Bedarf mehrfach geändert. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 enthält der Ortsbauplan insofern eine Besonderheit, als dass er für dieses Grundstück nur eine Bauverbotsfläche und eine Straßenfläche festsetzt (siehe Auszug aus dem Ortsbauplan in der Begründung - Anlage 3).

Ursprünglich war in diesem Bereich eine Fortführung der Jakobstraße angedacht, welche heute allerdings erschließungstechnisch und verkehrlich nicht mehr erforderlich sowie aufgrund der Bebauungssituation auch faktisch mehr oder weniger unmöglich ist. Zudem befinden sich die Flächen in Privateigentum. Im Bereich der früher geplanten Straßentrasse verläuft zudem eine Wasserleitung, die allerdings im Jahr 2018 stillgelegt wurde und einer baulichen Nutzung nicht mehr entgegensteht.

Um das Grundstück auch im Bereich der ehemaligen Straßenflächen baulich nutzen zu können, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Bislang stehen die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und stellenweise auch die Bauverbotszone einer baulichen Nutzung der an das bestehende Gebäude angrenzenden Grundstücksbereiche, z.B. für Nebenanlagen und Parkierungseinrichtungen, entgegen. Aufgrund der nicht mehr gegebenen Straßenbauabsichten spricht städtebaulich nichts dagegen, diese Flächen aufzuheben und die entsprechenden Bereiche nutzbar zu machen. Der Eigentümer des Grundstücks trägt sich mit Überlegungen zur Errichtung weiterer Parkierungseinrichtungen, was seitens der Gemeinde begrüßt wird.

Die einzelnen Regelungen sollen dabei auf das notwendigste Maß beschränkt werden, sodass das gesamte Grundstück entsprechend wesentlicher Teile der Umgebung weiterhin nach Maßgabe des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB beurteilt wird. Festgesetzt wird entsprechend des bisherigen Baulinienregimes für die umliegenden Grundstücke lediglich, dass die Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, im Abstand von 3,50 m parallel zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, von Bebauung freizuhalten sind. Sie sind gärtnerisch zu nutzen. Diese Regelung gilt nicht für notwendige Stützmauern, die aufgrund der nach Südosten fallenden Topographie des Grundstücks erforderlich sind. Für Garagen und überdachte Stellplätze wird zudem eine Abweichungsmöglichkeit von der Abstandsregelung aufgenommen, sofern städtebauliche oder verkehrliche Belange nicht entgegenstehen (z.B. Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung des Straßengrundstücks der Johannesstraße in die Schießmauerstraße). Ebenfalls festgesetzt werden grundlegende Vorgaben für die Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Die Änderung des Ortsbauplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, worauf im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen wird. Somit erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 06.07.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 06.07.2021
- Anlage 3: Entwurf der Begründung vom 06.07.2021