

Anlage 2 zu TOP 2

Beschlusstext / APUE 10.05.2017	1:1-Umsetzung des Beschlusses:	Begründung von Abweichungen:
Der Bebauungsplan wird, wie vom Antragsteller beantragt, in folgenden Punkten geändert:		
An der Ecke Schoellerstraße / Jakobstraße wird das WR-Gebiet in WA-Gebiet umgewandelt. Die Bautiefe in diesem Bereich beträgt 21 m.	Die Bautiefe wurde auf 21 m festgesetzt.	Ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Im Eckbereich Schoellerstraße / Jakobstraße ist ein Atelliergebäude geplant, Wohnungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Das Vorhaben, für das der Änderungsbebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll, würde dem Gebietscharakter eines WA-Gebietes widersprechen. Die Gliederung eines WA-Gebietes erlaubt dagegen, die räumliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen zu steuern. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO auf dem westlichen Teil des Grundstückes entlang der Schoellerstraße kann zu vermeidbaren Konflikten mit dem angrenzenden Mischgebiet (MI) führen (Gaststätte, Schule). Die Trennung von WR und MI durch ein Allgemeines Wohngebiet folgt dem Trennungsgrundsatz des § 50 ImmSchG, nach dem möglichst Baugebiete der nächst höheren oder tieferen Immissionsstufe aneinander angrenzen sollen.
Die Bautiefe auf dem anderen Teil des Grundstückes entlang der Schoellerstraße beträgt 15 m. Diese werden in 3 Baufenster aufgeteilt. Die Höhe der Baukörper sollte angemessen geregelt werden.	Die Bautiefe auf dem anderen Teil des Grundstückes entlang der Schoellerstraße wurde auf 15 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen für die drei Baufenster staffeln sich entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf, sie lassen grundsätzlich eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Satteldach zu.	
Nebenanlagen / Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	Nebenanlagen / Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
Der Beschluss gilt unter dem Vorbehalt, dass dabei der Nutzungszweck für das Gebäude auf der Ecke im Sinne von Ateller / Kunstwerkstatt oder einem naheliegenden Zweck durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren festgeschrieben wird.		Der Festschreibung eines „besonderen Nutzungszweckes“ im Bereich der geplanten Eckbebauung Schoellerstraße / Jakobstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB steht der Mangel an einer gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen städtebaulichen Begründung für eine solche Festsetzung entgegen, denn der beabsichtigte Nutzungszweck ließe sich ebenso an anderen Standorten des Gemeindegebietes verwirklichen.
Hilfsweise kann diese Festschreibung auch im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.		Es gibt keine konkrete Vorhabenplanung für das Plangebiet, lediglich für das Eckgrundstück bestehen Vorplanungen.