



Abb.: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Schiffstr. Staaderstr (gestrichelte Linie); Eingefärbte Flächen zeigen Gebiete mit derzeit gültigen Bebauungsplänen.

## Rahmenplan Staaderberg

**Ein wichtiger Erfolg zur Steuerung der Bautätigkeit in dem sensiblen Gebiet zwischen Staaderstr und Schiffstr ist der Beschluss des Gemeinderates am 20.11.2014 einen Bebauungsplan nach dem einfachen Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen. Dafür wird im ersten Schritt bis Ende 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren entwickelt.**

Mit diesem Verfahren löst Fr. Klose / Amt für Stadtplanung ihr Versprechen ein, die weitere Entwicklung des Quartiers gemeinsam mit der Bevölkerung zu diskutieren und konkrete Ziele zu definieren.

### Hintergrund

Im Das Gebiet zwischen Staader Straße und Schiffstraße wurde im Wesentlichen in der Mitte des 20. Jahrhunderts als Wohngebiet aufgesiedelt. Freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie vereinzelt Hausgruppen auf zumeist großzügig geschnittenen Grundstücken mit wertvollem Baumbestand prägen seine Baustruktur. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der hohen Lagegunst Allmannsdorfs und Staads wurden in den vergangenen Jahren einige

Gebäude deutlich erweitert oder durch größere Neubauten ersetzt und charakteristische, straßenbildprägende Vorgärten zugunsten von Einfahrten und KFZ-Stellflächen aufgegeben. Diesem Qualitätsverlust ist mit den bestehenden planungsrechtlichen Mitteln nicht in ausreichendem Maß entgegenzuwirken.

Das Handlungsprogramm Wohnen stellt die Nähe zur Ortsmitte Allmannsdorf mit guter Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung heraus und sieht auf dieser Fläche („Fläche 5/3, „Im Tal“) die Erarbeitung eines Rahmenplanes vor, um bei der Wohnungsentwicklung wertvolle Frei- und Grünräume zu erhalten.

### Rahmenplan

Dieser Rahmenplan soll unter Einbeziehung der Bürgerschaft entwickelt werden und die inhaltliche Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren darstellen. Der Rahmenplan allein ist als informelles Planungsinstrument keine ausreichende Grundlage für die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben. Daher ist ein Bebauungsplan notwendig. Der Großteil des Plangebiets ist derzeit baurechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

In den übrigen, bereits beplanten Bereichen sollen die dort geltenden Festsetzungen hinsichtlich der hier formulierten Ziele überprüft und ggf. ergänzt oder geändert werden. Folgende Bebauungspläne liegen ganz oder teilweise im Plangebiet: „Schiffstraße/Nestgasse/Forellengang“ (1966), „Fährehafen“ (1970) und „Thal mit Staader Straße“ (1963). Westlich grenzt der Bebauungsplan „Mainauststraße 144“ (1998) und der „Straßen- und Baufluchtenplan für das Gebiet der Mainauststraße von der Staader Straße bis zur Schiffstraße“ (1957) an.

### Bestandsanalyse

Wesentliche inhaltliche Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bildet die rahmenplanartige „Bestandsanalyse“ aus dem Jahr 2001, die bereits Zielvorgaben insbesondere zur Freiraumstruktur enthält. Sie macht Aussagen für den Bereich zwischen der östlichen Bebauung am Forellengang bis zur westlichen Bebauung an der Hoheneggstraße. Diese Bestandsanalyse wird im Frühjahr 2015 aktualisiert.

### Zielsetzungen des Rahmenplans

- Städtebauliche Differenzierung zwischen den Randlagen an der Staader Straße/Schiffstraße einerseits und den inneren Lagen entlang der Nestgasse, des Forellengangs, des Hechtgangs und der Hoheneggstraße andererseits
- Identifikation von erhaltenswerten Bäumen und prägenden Heckenpflanzungen
- Definition von erhaltenswerten Grün- und Freibereichen sowohl in den Vorgartenzonen als auch als zusammenhängende Bereiche in den rückwärtigen Grundstücksteilen
- Erhalt und verträgliche Weiterentwicklung der

pelhäusern und Hausgruppen ist auf eine der Nachbarbebauung angemessene bauliche Entwicklung zu achten.

- Reduktion der Eingriffe in das gewachsene Gelände im Bereich der Freiflächen im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten.
- Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung soll geprüft werden, ob Regelungen in der Dichte und Qualität eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Umsetzung dieser Ziele ausreichen.

### Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

#### Zeitlicher Ablauf:

**Nov 2014** - Beschluss im Gemeinderat

**Jan-Juni 2015** – Aktualisierung der Bestandsanalyse

**Sommer 2015** – Öffentliche Diskussion des Rahmenplans in Allmamsdorf

**Herbst 2015** – Verabschiedung Rahmenplan

**Ab 2016** Erstellung Bebauungsplan voraussichtlich nach §13 a

(Schritte ASU, Zeitplan Schätzung BAS)

Abb.: Jochem Musterle

