

Von: Johanna Rath <johanna.rath@gmx.de>
Gesendet: Dienstag, 14. Juli 2020 08:54
An: Herzing, Jürgen <Juergen.Herzing@aschaffenburg.de>
Betreff: Änderungsantrag zu TOP 3 PVS Sitzung am 14.7.2020
Priorität: Hoch

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
anbei der Änderungsantrag der CSU- Fraktion zum heutigen TOP 3 "Bebauungspläne am Godelsberg".
Mit freundlichen Grüßen
Johanna Rath

**Änderungsantrag zum Tagesordnungspunkt 3 des Planungs- und Verkehrssenates am 14.07.2020: Godelsberg –
Aufstellung von Bebauungsplänen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die aufzustellenden Bebauungspläne Godelsberg zum TOP 3 beantragen wir folgende Änderungen:

Vorbemerkung:

Ziel der beantragten Änderungen ist es, eine maßvolle Verdichtung mit Qualität zu erreichen, d.h. den Erhalt von Grünflächen, insbesondere des bestehenden Innengrüns sicherzustellen. Hierzu ist vor allem die jeweilige Gebäudetiefe, d.h. die rückwärtige Grundstücksauslastung zu begrenzen. Dies ist das zentrale Anliegen des Antrages.

Art der baulichen Nutzung:

Alle Teilbaugebiete werden als Wohngebiete ausgewiesen.

Bauweise:

In allen Teilbaugebieten gilt die „offene Bauweise“, die die Errichtung von Wohnhäusern mit seitlichem Grenzabstand erlaubt. Bei nachbarlichem Einvernehmen können in der offenen Bauweise auch grenzständige Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden, aber stets nur bis zu einer maximalen Gesamtgebäuelänge von 40 m entlang der Erschließungsstraße.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien zu den Erschließungsstraßen geregelt.

Entlang der Straßen sind die Baufenster mindestens 4m bzw. 5m von den Straßenbegrenzungslinien abgerückt und ermöglichen so die Ausbildung eines Vorgartens bzw. einer Vorzone (siehe Regeln zur Grünordnung).

Die Baufenster für die jeweiligen Gebäude sollen maximal 3/5 der mittleren Grundstückstiefe betragen, d. h. unter Berücksichtigung des Baufensters zur Straßenbegrenzungslinie von 4m oder 5m ist bei einem Grundstück mit 40m Tiefe eine Bebauung (für Gebäude) mit maximal 25m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie in das Grundstück hinein möglich, bei einem Grundstück mit 50m Tiefe eine Bebauung mit maximal 30m Tiefe.

Zudem soll eine Freihaltung innenliegender Grundstücksteile von einer Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen gewährleistet sein. Daher soll ¼ der mittleren Grundstückstiefe als private Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Grünfläche ist nicht auf die Grundstückskennzahlen (GFZ, GRZ) anrechenbar, wird aber nicht zur Feststellung der Grundstücksentwässerungsgebühr herangezogen.

Es sollen maximal drei Vollgeschosse möglich sein. „II+D“ Vollgeschosse werden vorgeschlagen, so dass ein drittes Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder als eingerücktes Staffelgeschoss zulässig ist.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes und unter Berücksichtigung einer maßvollen Verdichtung ist

im unteren innenstadtnahen Bereich eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 (für Gebäude) bis einschließlich zur Moltkestraße,

im nachliegenden Bereich Steinstraße/Scharnhorststraße/Blücherstraße eine maximale Grundflächenzahl von 0,35

und im Bereich Bechtoldstraße/Gneisenaustraße/Schwarzenbergstraße/Arndtstraße eine maximale Grundflächenzahl von 0,3

und im Bereich „Lug ins Land“ eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festzulegen.

Dachgestaltung:

Dächer von Hauptgebäuden dürfen eine Dachneigung zwischen 0° (Flachdach) und 50° haben, die Dachform ist nicht vorgeschrieben.

Grünordnerische Regelungen:

Im Bebauungsplan soll geregelt werden, dass auf den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der „Vorgärten“ alle vorhandenen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder bei Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit zu ersetzen sind.

Ergänzend ist im Zuge von Neubauvorhaben je voller 200m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Erhaltung bestehender Bäume auf diese Bestimmung angerechnet werden kann. Die „Vorgärten“, also die Flächen zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze oder Baulinie sind zu mindestens 40% ihrer Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten (keine Versiegelung oder Bekiesung) und von Nebengebäuden freizuhalten.

Der rückwärtige Grundstücksbereich, die private Grünfläche, soll einen innerstädtischen Lebensraum im Sinne des bestehenden Gebietscharakters erhalten und das Mikroklima dieses Gebiets verbessern. Bei bereits bebautem Innenbereich wird ein Bestandsschutz gestattet.

Ruhender Verkehr (Pkw):

Der ruhende Verkehr hat erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohngebiets und auf seine Durchgrünung. In relativ exklusiven Wohnlagen wie dem Godelsberg ist es gerade bei Tendenzen zur Nachverdichtung daher wichtig, dass Stellplätze zumindest ab einer größeren Zahl nicht in den Freiflächen rund um die Wohnhäuser platziert werden, sondern dann möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden. Der Bebauungsplan trifft daher die Vorgabe, dass oberirdische Garagen oder Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen und dass zudem je Baugrundstück höchstens drei oberirdische offene Pkw-Stellplätze zulässig sind.

Mit freundlichen Grüßen

für die CSU Fraktion

Johanna Rath

Aschaffenburg, den 14.7.2020