

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 09.03.2016

**Bebauungsplan "Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße "
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Baulinienplan über die Erweiterung des Stadtbauplans gegen Norden", Nr. 1.1, rechtsverbindlich seit dem 25.03.1913, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.02.2016 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet "Nordstadt". Für ein Grundstück im Plangebiet liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag zur Erstellung eines großdimensionierten Wohngebäudes mit Tiefgarage vor. Das Vorhaben sieht einen bis in den Blockinnenbereich ragenden massiven Baukörper vor und orientiert sich damit nicht an der gebietstypischen Gebäudekörnung. In dem städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung wird hingegen ein durchgrünter Blockinnenbereich ohne Bebauung angestrebt. (siehe Anlage Nr. 5, Baublock 11)

Die Bebauung im Plangebiet und den angrenzenden Blöcken wird charakterisiert durch eine zumeist 3-geschossige Blockrandbebauung mit Sockelgeschossen und Vorgartenzonen. Dabei wird die Straßenfront von einer typischen Fassadenabfolge einzeln stehender Gebäude mit seitlichen Abständen geprägt.

Insofern sind im Zuge der Bebauungsplanung grundsätzlich Aussagen zur umfeldverträglichen Dimensionierung potentieller neuer Baukörper im Plangebiet herauszuarbeiten, insbesondere zu möglichen Nachverdichtungspotentialen im Blockinnenbereich.

Die Festsetzungen im gültigen Baulinienplan reichen nicht aus, eine maßstäbliche Entwicklung im Plangebiet ausgehend von der Rahmenplanung zu sichern. Ziel der Stadtsanierung ist u.a. die Wohnumfeldsituation zu verbessern. Daher ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 16.02.2016) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

3. Rechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für das Plangebiet Mischbaufläche dargestellt. Der Baulinienplan aus dem Jahr 1913 setzt für das Plangebiet lediglich eine Baulinie und eine Vorgartenzone fest.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

1. Festsetzung eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung
2. Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise
 - zur Sicherung der für die Schussenstraße typischen Baukörperabfolge entlang des Blockrandes und entsprechend der vorhandenen Prägung mit einer noch zu prüfenden maximalen Gebäudelänge entlang der Blockränder mit seitlichen Grenzabständen
 - zur Entwicklung eines durchgrünter Blockinnenbereichs mit einzelnen überbaubaren Flächen

3. Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude über
 - maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen entlang des Blockrandes entsprechend der charakteristischen Höhenentwicklung des jeweiligen Straßenzuges von Schussenstraße, Schützenstraße und Kuppelnaustraße
 - maximal zulässige Wand- und/oder Gebäudehöhen im Blockinnenbereich, welche niedriger sind als die Wand- und Gebäudehöhen der Bebauung entlang des Blockrandes
 - Erdgeschossfußbodenhöhen entlang der Schussenstraße
4. Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten entlang der Schussenstraße
5. Festsetzung zum ruhenden Verkehr, vorzugsweise in Tiefgaragen
6. Vorschriften zur Dachform mit
 - geneigten Dächern entsprechend der vorhandenen Prägung des Blockrandes
 - Prüfung möglicher Dachformen im Blockinnenbereich
7. Vorschriften zum Erhalt und zur Entwicklung der für die Nordstadt charakteristischen begrünten Vorgartenzone mit den prägenden Baumstrukturen und Einfriedungen

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 16.02.2016
- Anlage 2: Orthobild vom 16.02.2016
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 16.02.2016
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 16.02.2016
- Anlage 5: Städtebauliche Rahmenplanung "Nordstadt zwischen Schussen- und Möttelinstraße", Strukturelles Neukonzept vom 10.06.2013