

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 14.07.2010

**Bebauungsplan "Wassertreter/Friedhofstraße/Blumenweg "  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Westlich des Friedhofes" mit Änderung des Kreuzungsgebietes Friedhof-, Schlierer-, Frauenstraße und Wassertreter, Nr. 288, rechtsverbindlich seit dem 22.11.1985, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Wassertreter/Friedhofstraße/Blumenweg" ist gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 25.06.2010 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.  
Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen und darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss wurde am 01.04.2009 nichtöffentlich über eine Bauvoranfrage zur Erstellung eines Wohnhauses auf der privaten Grünfläche am Blumenweg und den beabsichtigten Grundstückstausch zum Zwecke des Straßenausbaus und der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mündlich informiert.

Der Grundstückstausch wurde mit Vertrag vom 09.11.2009 vollzogen.

Der Technische Ausschuss hat am 09.06.2010 der dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption in nichtöffentlicher Sitzung zugestimmt.

### **2. Räumliche und strukturelle Situation**

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Friedhof und wird begrenzt durch die Straßenzüge Wassertreter, Friedhofstraße, Blumenweg sowie im Norden durch private Grundstücke und ein öffentliches Grundstück. Die Grundstücke dienen dem Wohnen, als Betriebsgrundstück einer Gärtnerei und als städtischer Lagerplatz.

Baulich geprägt ist das Gebiet durch die Wohnbebauung entlang des Wassertreters und der Friedhofstraße, die im Wesentlichen als zweigeschossige Bebauung aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhundert stammt. Im Innenbereich befinden sich zwei Einfamilienhäuser, eingebettet in einen großen Privatgarten. Das Grundstück entlang des Blumenweges wird überwiegend von der benachbarten Gärtnerei mit Pflanzbeeten bewirtschaftet. Südlich an die Fläche schließt sich ein Bereich an, auf dem Grabsteine ausgestellt sind.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

### **4. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung**

Für die Schaffung von Baurechten auf einer Teilfläche des Grundstückes am Blumenweg (Flurstück 2131/2) ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, "Westlich des Friedhofes, mit Änderung des Kreuzungsbereiches Friedhof-, Schlierer-, Frauenstraße und Wassertreter" erforderlich, da hier eine private Grünfläche festgesetzt ist. Diese Fläche diene gemäß Abstandsvorschrift des Bestattungsgesetzes als Freihaltezone zum Friedhof. Die Freihaltezone ist nicht mehr in Gänze notwendig, da die erforderlichen Abstände zum Friedhof per Gesetzesnovelle reduziert wurden.

Eine städtebauliche Beurteilung einer möglichen Bebauung auf dem o.g. Grundstück kann nur unter planerischer Einbeziehung der westlich benachbarten Bereiche bis zum Wassertreter erfolgen. Dieses schließt insbesondere das Grundstück Blumenweg Nr. 12 / Friedhofstraße 33/1 mit ein, das mit zwei Einfamilienhäusern bebaut ist und rückwärtig als Privatgarten genutzt wird.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist, für den gesamten Bereich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, die sowohl die örtlichen Freiflächenqualitäten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof und die Grünqualitäten des rückwärtigen Gartenbereiches berücksichtigt als auch der Lagegunst eines innerstädtischen Quartieres in der Nähe der Altstadt Rechnung trägt. Die Geschossigkeit der Bebauung orientiert sich an der Umgebung und kann zwei Vollgeschosse betragen. Dies gewährleistet eine ausgewogene Höhenentwicklung auch in Bezug auf den benachbarten Friedhof.

Die Gebäude am Blumenweg sind von der Friedhofstraße zurückgesetzt zu errichten. Dieses ermöglicht in Verbindung mit der getauschten Grundstücksfläche am Blumenweg / Friedhofstraße die Schaffung einer gestalteten öffentlichen Freifläche und dient der städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches.

Die Erschließung der Gebäude am Blumenweg erfolgt rückwärtig über die Zeppelinstraße und den Blumenweg. Der vordere, an die Friedhofstraße angeschlossene Teil des Blumenweges soll weiterhin als Fuß- und Radweg fungieren und kann durch einen Rückbau mit z. B. Baumpflanzungen aufgewertet werden. Die Erschließung der Gebäude Blumenweg Nr. 12 / Friedhofstraße 33/1 soll zentral von der Friedhofstraße erfolgen. Hierbei ist anzustreben, den Bereich autofrei zu gestalten und die Fahrzeuge in einer zentralen Tiefgarage unterzubringen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

## **5. Eigentumsverhältnisse**

Die überbaubaren Grundstücke befinden sich im privaten Einzeleigentum, die Verkehrsflächen der Friedhofstraße und des Blumenweges befinden sich im städtischen Eigentum. Der südliche Teil des Flurstücks 2331/2 befindet sich im Eigentum der Stadt.

## 6. Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet, öffentlicher Grünfläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

## 7. Anlagen

Anlage 1: Lageplan als Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2010, Maßstab 1:1.000

Anlage 2: Orthobild, Maßstab 1:1.000

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1.000

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000

Anlage 5: Städtebauliche Konzeption, Vorentwurf, vom 20.05.2010