

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 20.02.2013

**Bebauungsplan "Banneggstraße 1-21"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Bebauungspläne "Baulinienplan Betr.: Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße", Nr. 134, rechtsverbindlich seit dem 02.06.1959, "Baulinienplan Banneggstraße", Nr. 49.2 vom 16.06.1927 und "Baulinien-Aufhebungsplan Stauferstraße", Nr. 105 sind in Teilbereichen zu ändern.
2. Für das Gebiet "Banneggstraße 1-21" ist ein Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 1.2.2013 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
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

Der erste Abschnitt der Banneggstraße von Haus Nr. 3 bis zur Himmelsleiter bildet einen geschichtlich interessanten Bereich. Es handelt sich um das ehemalige Pfarrweiler von St.Christina, über die Himmelsleiter sind Pfarrei und Weiler miteinander verknüpft. Entsprechend finden sich im dargestellten Geltungsbereich einige Gebäude mit historischer Bausubstanz. Die Hausnummer 8, ein ehemaliges Bauernhaus aus dem 15. bis 16. Jahrhundert, steht unter Denkmalschutz. Neben der baulichen Struktur spiegelt auch die Grundstücksstruktur die historische, eher kleinräumige Situation wieder.

Die Gebäude entlang des Straßenzugs sind in unterschiedlich guten Zuständen. Während die ehemaligen Bauernhäuser regelmäßig saniert wurden, machen einige andere Gebäude einen verlassenen Eindruck. Bei der Hausnummer 11 handelt es sich um eine Bauruine. Entsprechend dieser Gesamtsituation wurde die bergseitige Straßenseite des Plangebietes in das Sanierungsgebiet "östliche Vorstadt" aufgenommen.

In letzter Zeit kam es zu mehreren Grundstücksverkäufen im Plangebiet mit der Folge, dass sich nun mehrere Flurstücke in einer Hand befinden. Dies lässt zusammen mit dem schlechten Zustand einiger Gebäude darauf schließen, dass es zu Um- oder Neubauten im Plangebiet kommen wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation in diesem Bereich soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, hier einen Korridor für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzugeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1.2.2013 dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Rechtliche Situation

Im Plangebiet gelten drei Baulinienpläne, deren Aussagen sich auf Baulinien, Bauzonen sowie Bauverbote beschränken. Diese Festsetzungen wurden bereits an mehreren Stellen durchbrochen. Daher sind die Aussagen der Pläne nur noch eingeschränkt bindend, für die meisten überwiegend ist die Situation nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gleiches gilt für zwei Bereiche im Norden und Nordosten des Plangebietes, die als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

4. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt heute in Geltungsbereichen mehrerer, teilweise sehr alter Baulinienpläne (siehe Punkt Nr.3), deren Aussagen mit der heute tatsächlich vorhandenen Bebauung nicht mehr übereinstimmen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass sich Fehlentwicklungen mit städtebaulichen Folgen für das Plangebiet ergeben: zum einem könnte der Maßstab der Gebäude, den die historisch gewachsene Bebauung des ehemaligen Pfarrweilers aufweist, bei einem Abbruch und Neubau mehrerer Gebäude gesprengt werden. Weiterhin könnte eine mögliche Neubebauung massiv in die vorhandene, gewachsene Freiraumstruktur eingreifen.

Die beschriebene Vielzahl von Bebauungsplänen gibt auch die Struktur des gesamten Plangebietes nur unzureichend wieder, da beide Straßenseiten einen baulichen Kontext bilden und somit auch planungsrechtlich gemeinsam betrachtet werden sollten. Um die gesamtheitliche Betrachtung zu ermöglichen, wurden auch die beiden Gebäude, für die heute § 34 BauGB gilt, mit ins Plangebiet aufgenommen. Als Auftakt in die Banneggstraße prägen auch diese das Areal mit.

Aufgrund der räumlichen Situation sowie der historischen Bedeutung dieses Bereichs in Verbindung mit der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet erforderlich, um hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Überprüfung der vorhandenen Baulinien
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Überprüfung und Sicherung der vorhandenen Grünräume
- Festsetzung von Bautiefen und Gebäudehöhen
- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1.2.2013
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan