

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 03.07.2013

**Bebauungsplan "Berger Straße / Kapuzinerstraße / Allmandstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 220 "Entlastungsstraße Mitte", rechtsverbindlich seit 12.01.1972 wird im Bereich der Einmündung Schussenstraße / Berger Straße geändert, die Baulinienpläne Nr. 1.1 "Baulinienplan über die Erweiterung des Stadtbauplanes gegen Norden" vom 25.03.1913 und Nr. 40 "Baulinienplan über die Zeughausstraße" vom 23.10.1906 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Berger Straße / Kapuzinerstraße / Allmandstraße" durch qualifiziertes Planungsrecht ersetzt.
2. Für das Gebiet "Berger Straße / Kapuzinerstraße / Allmandstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 14.06.2013 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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

Dem Bauordnungsamt liegen für verschiedene Baublöcke des Sanierungsgebietes Nordstadt Bauanfragen – teils formaler, teils informeller Art – vor. Die Aussagen der im Jahre 2008 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes reichen für eine städtebauliche Beurteilung nicht aus.

Mit der vorangegangenen städtebaulichen Rahmenplanung sowie einer zeitgleich durchgeführten Neuordnungsstudie wurde festgestellt, dass der Baublock 3 zwischen Schussenstraße und Kapuzinerstraße sowie zwischen Berger Straße und Allmandstraße auf Grund einer ungeordneten Bebauung im Blockinnenbereich sowie größerer Lücken an den Rändern die größten Entwicklungspotenziale aufweist. Auf Grund seiner zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zur Altstadt steht diese Fläche unter besonderem Entwicklungsdruck.

In den städtebaulichen Studien werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die als städtebauliche Ziele der Bebauungsplanung zur Grunde gelegt werden (vgl. Pkt. 4 Planungsziele). Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung ist es erforderlich verschiedene Themen (u. a. Immissionsschutz, Belichtung) gutachterlich untersuchen zu lassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2013 dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Rechtliche Situation

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt. Im Plangebiet bilden - bis auf einen Bereich an der Einmündung Schussenstraße / Berger Straße - Baulinienpläne von 1913 bzw. 1906 i. V. m. § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage für Bauanfragen – es existiert somit kein qualifiziertes Planungsrecht.

Alle Grundstücke im Plangebiet - mit Ausnahme der Kapuzinerstraße - befinden sich im privaten Eigentum.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung überbaubarer Flächen in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO unter Berücksichtigung einer für die Nordstadt verträglichen Dichte
- Festsetzung von geeigneten Dachformen entlang des Blockrandes und Prüfung verträglicher Dachformen für den Blockinnenbereich
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen
- Planerische Entwicklung einer Quartierstiefgarage
- Entwicklung und Sicherung von Grünstrukturen und Durchwegungen
- Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2013
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Städtebaulicher Vorentwurf vom 14.06.2013