

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 09.10.2013

**Bebauungsplan "Krumme Gasse"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Baulinienplan Nr. 141 "Aufhebung der Klaus-Schmid-Straße zwischen Frieden- und Möttelinstraße und Einführung neuer Baulinien an der Krummen Gasse" vom 17.05.1960 ist in einem Teilbereich zu ändern und durch qualifiziertes Planungsrecht zu ersetzen.
2. Für das Gebiet "Krumme Gasse" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.09.2013 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

Die Krumme Gasse ist ein historischer Verbindungsweg zwischen Gartenstraße und Kuppelnaustraße, dessen heute vorhandener Verlauf bereits Anfang des 19. Jahrhunderts angelegt wurde. Der Verbindungsweg ist relativ schmal, weil er sich zwischen den Hauptverbindungen Möttelinstraße und Friedenstraße befindet. Entlang des Weges wurden bereits Ende des 19. Jahrhunderts trotz der eingeschränkten Zugänglichkeit Wohn- bzw. Gastronomiegebäude unterschiedlicher Größe errichtet.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet "Nordstadt". Die Flurstücke Nr. 406/5 und 406/6 befinden sich im privaten Eigentum, obgleich in der Örtlichkeit der Eindruck entsteht, sie gehörten zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es soll eine verträgliche und stimmige Festsetzung öffentlicher Flächen erfolgen, damit sichergestellt ist, dass die Grundstücke entlang der Krummen Gasse ausreichend erschlossen sind.

Dem Bauordnungsamt liegt außerdem ein Antrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor, das hinsichtlich überbaubarer Fläche sowie Wand- und Gebäudehöhe nicht der kleinteiligen Baustruktur im Blockinnenbereich entspricht, deren Erhaltung und geordnete Entwicklung ein Ziel der städtebaulichen Planung darstellt.

Darüberhinaus gibt es im Plangebiet noch unbebaute Grundstücke oder unbebaute Teile von Grundstücken, deren Entwicklung einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Die Festsetzungen des gültigen Baulinienplans reichen nicht aus, eine maßstäbliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern.

Ziele der Stadtsanierung sind es u. a. un- oder fehlgenutzte Liegenschaften neu zu strukturieren und Verbesserungen der verkehrlichen Situation zu bewirken. Um diese Ziele zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2013 dargestellt (siehe Anlage 1).

3. Rechtliche Situation

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt.

Im Plangebiet bildet ein Baulinienplan von 1960 i. V. m. § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben – es existiert somit kein qualifiziertes Planungsrecht.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, wobei anhand der Strukturen im Plangebiet und seiner Umgebung zu prüfen ist, ob und in welchem Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auszuweisen ist
- Festsetzung überbaubarer Flächen sowie von Wand- und Gebäudehöhen, die sich an den kleinteiligen Gebäudestrukturen und -höhen im Blockinnenbereich entlang der Krümmen Gasse orientieren
- Prüfung von Möglichkeiten zur Freihaltung von Vorgartenzonen, wie es bereits im Baulinienplan von 1960 konzipiert ist
- Festsetzung von Versorgungsflächen
- Festsetzung 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 18.09.2013
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan