

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 15.04.2015

**Bebauungsplan "Krumme Gasse"
- Änderung des Geltungsbereiches**

Beschlussvorschlag:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Krumme Gasse" wird zugestimmt.
2. Der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 09.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Krumme Gasse" gefasst um für die noch unbebauten Grundstücke oder unbebauten Teile von Grundstücken die städtebauliche Entwicklung steuern und die verkehrliche Situation verbessern zu können.

Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung hat sich gezeigt, dass es für die Verbesserung der verkehrlichen Situation von Vorteil ist den noch unbebauten Teil des Flurstücks Nr. 405/8 an der Friedenstraße in den Geltungsbereich aufzunehmen. Zwischen den Grundstücken an der Friedenstraße / Gartenstraße und Grundstücken im bisherigen Plangebiet bestehen Abhängigkeiten in Form von Grunddienstbarkeiten. Durch planungsrechtliche Vorbereitung und nachfolgende Änderung / Ergänzung der Grunddienstbarkeiten erscheint es möglich, gemeinsam mit den Grundstückseigentümern Lösungen für die Grundstückerschließung zu entwickeln, die den Blockinnenbereich entlasten. Um den gegenseitigen Interessenausgleich im Bebauungsplanverfahren gewährleisten zu können, ist die Veränderung des Geltungsbereiches erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2015 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 oder 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 Krummen Gasse bzw. an der Bebauung in der Friedenstraße orientieren
- Prüfung von Möglichkeiten zur Freihaltung von Vorgartenzonen, wie es bereits im Baulinienplan von 1960 konzipiert ist
- Festsetzung von Versorgungsflächen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2015
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan