
Bebauungsplan Nr. 632; "Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße" Stadtteil Süd - Aufstellungsbeschluss

KSD 20101693

ANTRAG

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße" wird gem. §§ 2 ff. BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
2. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße“ integriert und mit Rechtskraft dieses Planes aufgehoben.
3. Die unter Punkt 2.2. aufgeführten Planungsziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.

1. VERFAHREN

1.1. Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO

Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt wird in seiner Sitzung am 08.09.2010 (nichtöffentlicher Teil) über das Vorhaben informiert.

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2. BauGB, da die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes mit weniger als 48000 m² unter der maßgeblichen Grenze von 70000 m² liegt.

Zudem wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer UVP-Pflicht nach UVPG unterliegen würde.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt (Anlage 1), begrenzt:

- im Westen durch die Hafenstraße
- im Süden durch die Achenbachstraße
- im Osten durch die Parkstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ wird in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße“ integriert und mit Rechtskraft dieses Planes aufgehoben. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden dadurch übersichtlicher und klarer.

2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

2.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Für einen Teil des Plangebietes ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage anzuwenden. Für den verbleibenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Die Parkinsel zeichnet sich in großen Teilen durch eine homogene Baustruktur aus. Vorherrschend ist eine zur Straßenseite hin zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach. Bedingt durch die tiefer liegenden Gärten ist die Bebauung zur Gartenseite dreigeschossig. Es gibt nur wenige Ausnahmen.

Westlich der Hafenstraße entsteht derzeit ein hochwertiges Wohngebiet. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind entlang der Hafenstraße zwei Vollgeschosse (zwingend) vorgeschrie-

ben. Außerdem sind hier absolute Gebäudehöhen durch zulässige Mindest- bzw. Maximalhöhen festgesetzt.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 194 sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Zahl der Vollgeschosse ab Straßenhöhe zählt.

Um eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage im Plangebiet zu erreichen, ist zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

2.2. Wesentliche Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht bzw. abgesichert werden :

- klare und durchgehende straßenseitige Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien,
- Festsetzung der maximalen rückwärtigen und seitlichen Bebauung durch Baugrenzen,
- homogener Verlauf von Trauf- und Firstlinien durch die Vorgabe von Mindest- und Maximalhöhen,
- Einhaltung der Trauf- und Firstlinien innerhalb von Hausgruppen,
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude sowie
- Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung durch den Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

Umweltverträglichkeit

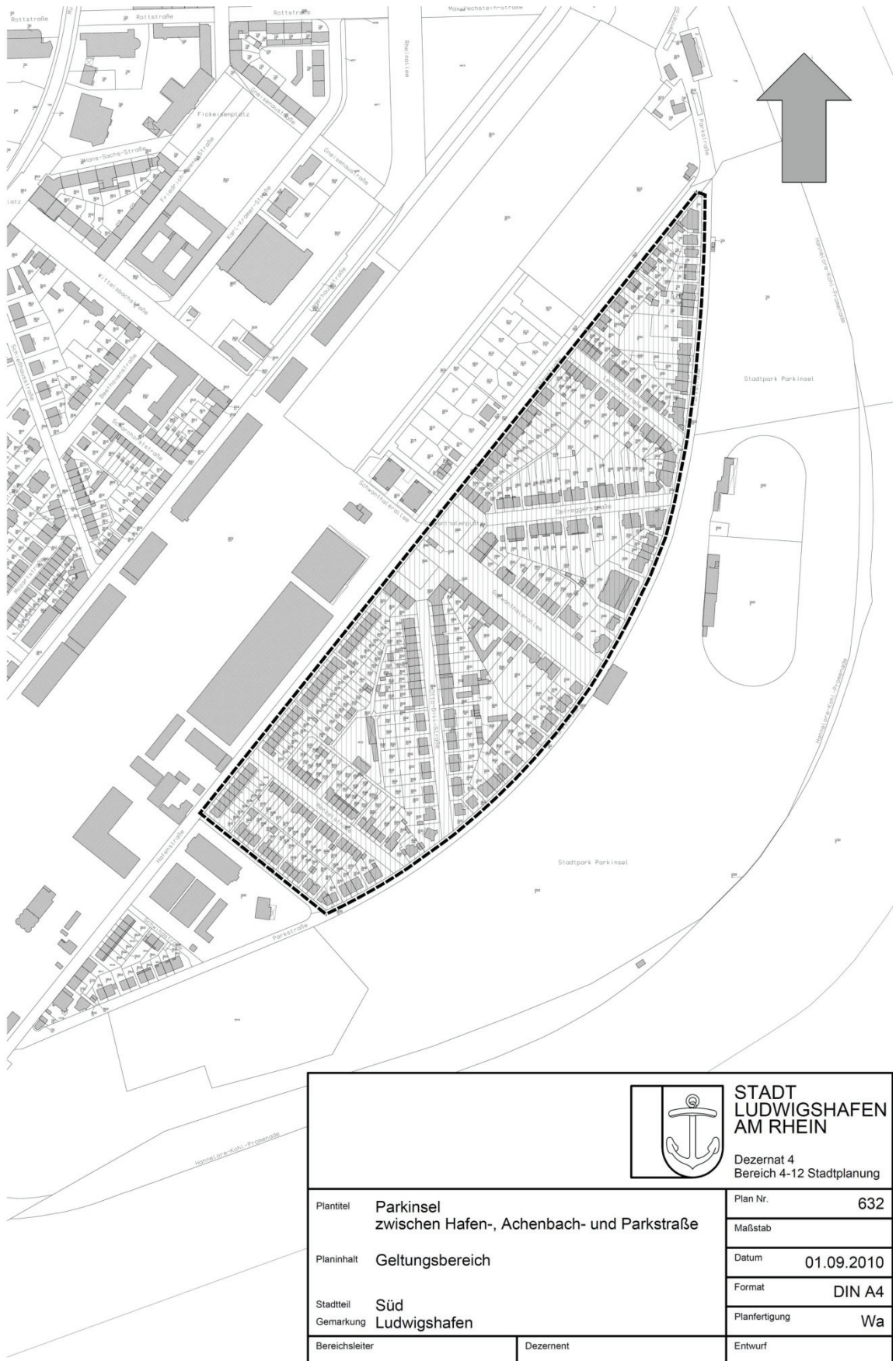
Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes, bebautes Plangebiet bezieht, d.h. es geht um Flächen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Plangebietes liegt mit weniger als 48000 m² (Grundstücksfläche: ca. 120.000 m² x 0,4) unter der maßgeblichen Grenze von 70000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Dies bedeutet auch, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Dies wird gemäß §13 a Abs. 3 BauGB auch ortsüblich bekannt gemacht.

3. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße“ entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung gemäß §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

4. ANLAGE

4.1. Übersicht des Geltungsbereiches



ohne Maßstab