
Bebauungsplan Nr.634 "Zwischen Hinkelgasse und Große Gasse"; Aufstellungsbeschluss

KSD 20112034/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Bebauungsplan Nr.634 "Zwischen Hinkel Gasse und Große Gasse" wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren gemäß §2(1) BauGB eingeleitet. Der in der Begründung angeführte Geltungsbereich, sowie die Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Begründung:

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch die Große Gasse
- im Süden durch die Friedrichstraße
- im Westen durch die Hinkelgasse
- im Norden durch die Kirchenstraße

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 21.12.2010, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Ausgangssituation:

Das Plangebiet gehört zu den historisch gewachsenen Bereichen des Stadtteils Oppau. Durch die Stellung der Wohngebäude direkt an den Straßen und dem damit verbundenen engen Straßenräumen sowie den teilweise noch vorhandenen alten Hofsituationen ist hier noch das Bild des „alten Dorfes“ gewahrt.

Dies schafft zum einen ein hohes Identifikationspotential, führt aber andererseits zu Konfliktsituationen. Hier ist insbesondere die Unterbringung des ruhenden Verkehrs als auch die Umnutzung vorhandener - ehemaliger - Nebengebäude zu nennen.

Einige Grundstücke sind schmal und tief geschnitten, andere sind - auch aufgrund von Grundstücksteilungen - fast vollständig bebaut und weisen nur eine geringe Tiefe auf. Teilweise befinden sich vorhandene Nebenanlagen in den rückwärtigen Bereichen in eigenen Parzellen.

Vereinzel ist die Zufahrt zu den rückwärtig liegenden Grundstücksteilen lediglich durch eine Gebäudedurchfahrt möglich.

2. Ziele und Grundsätze der Planung:

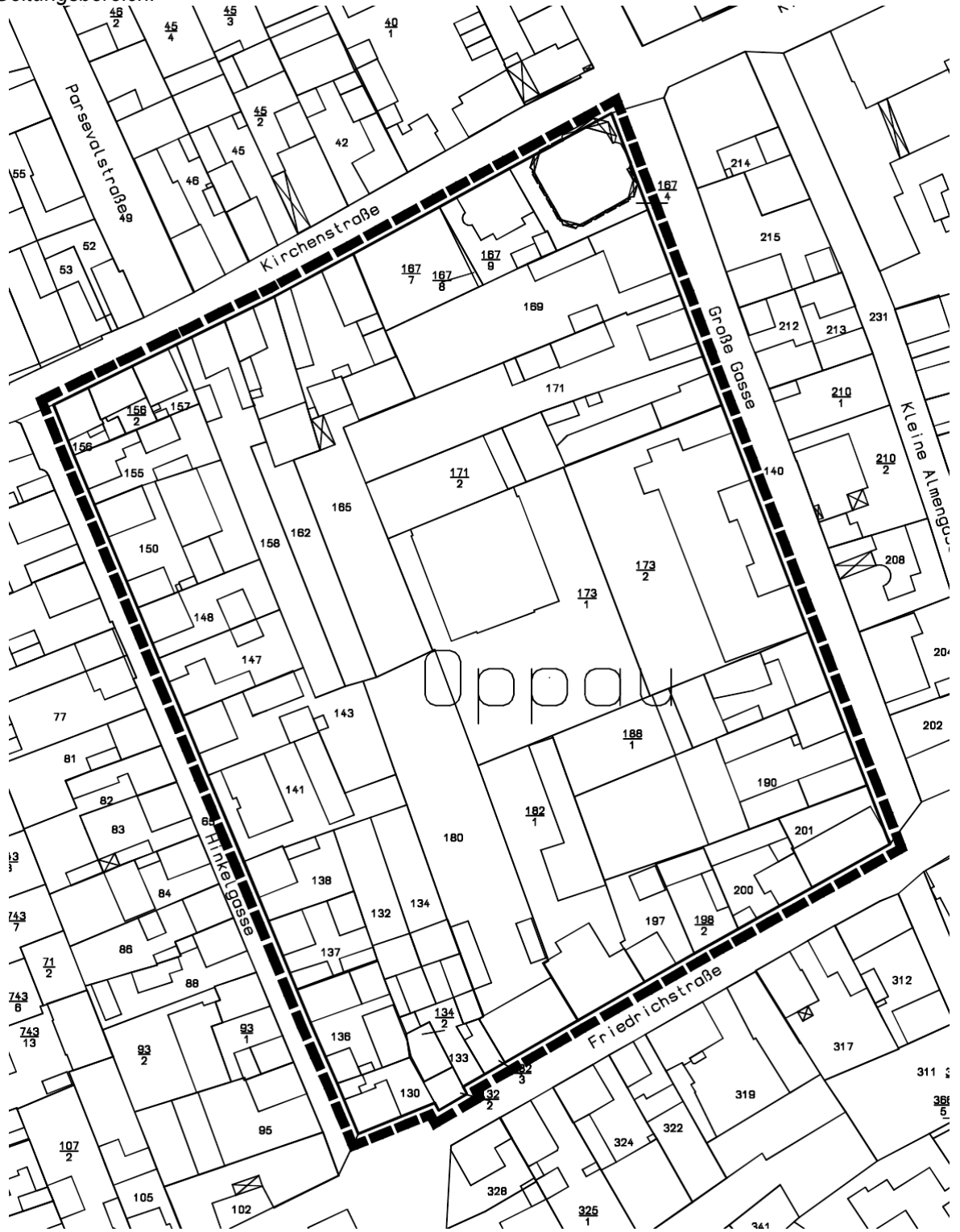
Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung v.a. im rückwärtigen Gartenbereich zu sichern bzw. zu schaffen.

Durch das vorliegende Planverfahren soll auf der einen Seite der gewachsenen dörflichen Struktur Rechnung getragen werden, indem für die straßenbegleitende Bebauung eine einheitliche Bauflucht festgesetzt wird, andererseits soll für die rückwärtigen Nebenanlagen in einem moderaten Maßstab Umnutzungsmöglichkeiten oder Neubaumöglichkeiten hinsichtlich einer Wohnnutzung eingeräumt werden.

Aufgrund der gewachsenen Struktur sind hier keine Mehrfamilienhäuser sondern lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Es sollen Regelungen für die maximale Anzahl von Wohneinheiten in diesen rückwärtigen Bereichen getroffen werden. Hiermit wird eine angemessene Dichte gewährleistet, gleichzeitig wird der entstehende Parkdruck im Straßenraum begrenzt.

Um die Unterbringung des durch die Planung ausgelösten Stellplatzbedarfs erfüllen zu können ist pro Wohneinheit ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen vorgesehen.

Geltungsbereich:



BPlan Nr. 634
"Zwischen Hinkel- und Große Gasse"
- Geltungsbereich -

Stand: 21.12.2010