

Bebauungsplan HOSENMATTE II, 2. Änderung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	31.03.2014
Offenlegungsbeschluss	31.03.2014
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	14.04.2014 – 16.05.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	12.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung	17.10.2015

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsplan) zu entnehmen. Insgesamt weist der Geltungsbereich der Planänderung eine Fläche von rund 0,65 Hektar auf. Er umfasst lediglich eine Teilfläche des Bebauungsplanes HOSENMATTE II (Grundstücke mit den Flurstücksnummern 9603, 9604, 9604/1 bis 9604/3, 9617 und 9616 teilweise). Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II wurde am 31. Juli 2004 rechtsverbindlich. Er setzt entlang der Kirschbaumallee einzelne Baufenster mit einer Baulinie direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche fest. Mit dieser Festsetzung soll die aus einem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Grundstruktur - eine Fassung des Straßenraums durch unmittelbar angrenzende Baukörper - gesichert werden.

Auf Grund der bereits fertig gestellten Erschließungsanlagen ergeben sich auf der Südseite der Kirschbaumallee erhebliche Probleme bei der Umsetzung der Vorgabe. Ein Bauen unmittelbar an den nördlichen Grundstücksgrenzen hätte einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand zur Folge, da zur Gründung der Gebäude deutlich in die bereits bestehenden Erschließungsanlagen eingegriffen werden müsste und umfangreiche Sicherungsmaßnahmen für die im Gehweg verlegten Versorgungsleitungen erforderlich wären.

Um den Bauwilligen im Mehrfamilienhausbereich des 1. Bauabschnittes südlich der Kirschbaumallee eine wirtschaftlichere Bauweise zu ermöglichen, ist es sinnvoll, die drei vorhandenen Baufenster um drei Meter in Richtung Süden zu verschieben. Dabei bleiben die Baulinien Richtung Kirschbaumallee erhalten mit der Maßgabe, dass das Gesamtmaß aller zurücktretenden Bauteile entlang der Baulinien 40 % der Gesamtlänge der Baulinien nicht überschreiten darf.

Die Änderung beinhaltet ausschließlich die räumliche Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil. Alle weiteren Festsetzungen haben nach wie vor Bestand. Das heißt, dass mit der Planänderung auch keine größere Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke ermöglicht wird. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt mit der Änderung gewahrt. Lediglich die Positionierung der Baukörper entlang der Kirschbaumallee rückt um drei Meter in Richtung Süden.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Innerhalb des Plangebietes ist eine maximale Grundfläche von insgesamt weniger als 3.000 m² zulässig.

Da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfüllt, wird dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen. Durch die Planänderung sind keine über die aus der bisherigen Planung resultierenden Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan HOSENMATTE II nicht verändert wird.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und durch Baugrenzen im Plan definiert. Die drei einzelnen Baufenster entlang der Kirschbaumallee sind, wie unter 1.2 erläutert, nunmehr so angeordnet, dass eine wirtschaftliche Bebauung unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundordnung errichtet werden kann. Dabei gewährleistet die Festsetzung zu den möglichen Gebäuderücksprüngen (maximal 40 % der Gesamtlänge) eine variable Grundrissgestaltung.

2.2 Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine externen Kosten.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin