
Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20112345

A N T R A G

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt gem. § 2 ff. BauGB den Bebauungsplan Nr. 636 "Gerhard-Domagk-Straße" aufzustellen und die notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
3. Die unter Punkt 2.2. aufgeführten Planungsziele sind Bestandteil des Bebauungsplan-aufstellungsbeschlusses.

1. VERFAHREN

1.1. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 636 „Gerhard-Domagk-Straße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1. BauGB, da die zukünftig festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes nicht den Schwellenwert von 20.000 m² erreichen wird.

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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan.



Es handelt sich hierbei um die Grundstücke entlang der Gerhard-Domagk-Straße sowie ein Teilbereich östlich der Paracelsusstraße.

2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

2.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das Wohngebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 636 aufgestellt werden soll, ist überwiegend durch 2-geschossige Wohngebäude als Einfamilienhäuser geprägt.

So wurde die Bebauung entlang der Gerhard-Domagk-Straße anfangs auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 221 "Krankenhäuser an der Mannheimer Straße" (aus dem Jahr 1979) bzw. des Änderungsbebauungsplans Nr. 332 "An der Gerhard-Domagk-Straße" (aus dem Jahre 1973) entwickelt.

Alle Bebauungspläne sind nicht ausgefertigt und wurden auch nicht nachträglich durch Nachholen dieses Verfahrensschrittes geheilt, sodass derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt wird.

Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, den besonderen Charakter des Gebietes nachhaltig zu sichern.

So erlaubt es § 34 BauGB z.B. nicht, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu reglementieren, was in diesem Bereich von besonderer Bedeutung ist, da eine weitere Verdichtung der Bebauung insbesondere auch verstärkt Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs verursachen würde, welche bereits in der heutigen Situation zu verzeichnen sind.

Zudem sind in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser entstanden (Gerhard-Domagk-Straße 4+6), welche allein durch ihre Grundfläche und durch den Versiegelungsgrad der Grundstücke den sonst vorherrschenden Maßstab der Bebauung übersteigen aber trotzdem bei der Beurteilung des „sich Einfügens“ nach §34 BauGB als maßstabsgleichend herangezogen werden müssen.

Da einerseits noch zwei Baugrundstücke mit über 700m² bzw. 800m² unbebaut sind und andererseits aufgrund der teilweise großzügigen Grundstücksverhältnisse bei der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch dort eine Nachverdichtung der Bebauung durch unmaßstäblichen An-/Umbau oder Abriss und Neubau erfolgt, welche die Eigenart bzw. Wohnqualität des Gebietes im negativen Sinne verändern würde, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2. Wesentliche Planungsziele und –grundsätze

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 636 „Gerhard-Domagk-Straße“ ist es, den Charakter des Baugebietes insbesondere durch folgende Festsetzungen nachhaltig zu sichern:

- Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude,
- Beschränkung der Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- Definition des überbaubaren Grundstücksbereichs durch Festsetzung von durch Baugrenzen gebildeten Baufenstern,
- Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 pro Wohneinheit,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

3. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 636 „Gerhard-Domagk-Straße“ entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung gemäß §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.