Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Festsetzung eines Wohngebietes mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude

Bebauungsplan Nr. 1847 – Südöstlich Gerlachstraße –

Stadtbezirk: Südstadt-Bult

Stadtteil: Bult

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1847 wird begrenzt durch die Max-Eyth-Straße, die Menschingstraße, die Gerlachstraße sowie die nordöstliche Grenze der Grundstücke Gerlachstraße 1-5A (ungerade) und Max-Eyth-Straße 2.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und dessen Umfeld Wohnbauflächen dar. Im Norden und Osten sind Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1847 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird bisher im Geltungsbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Jüngste Bauabsichten haben gezeigt, dass es zu Unsicherheiten bei der Einschätzung der Zulässigkeit hinsichtlich des Bauvolumens kommt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Festsetzungen getroffen werden, die die Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig regeln. Diese Festsetzungen sollen den Charakter des Gebietes mit seinen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an der Max-Eyth-Straße und den Reihenhäusern an der Gerlachstraße bewahren.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Die seit Jahrzehnten vorhandene städtebauliche Struktur aus freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im Geltungsbereich entspricht in Dichte und Körnung dem den Stadtteil Bult prägenden Kontext. Sie wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern in hohem Maße geschätzt. Um einen schleichenden Strukturwandel durch punktuell deutlich höhere Grundstücksausnutzungen zu vermeiden sollen nunmehr Baugrenzen und die Zahl von Wohnungen pro Gebäude definiert werden. Je Gebäude sollen nicht mehr als drei Wohneinheiten entstehen, sowie in Anlehnung an den Bestand maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Im weiteren Verfahren soll die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung von eindeutigen Baugrenzen geregelt werden.

5. Bebauungsplanverfahren

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet (s. Ziffer 4) und somit einer Maßnahme zum Schutz der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, welches unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden darf:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 18.400 m². Bei einer GRZ von 0,3 ergäbe sich eine überbaubare Fläche von ca. 5.500 m². Somit wird der Grenzwert deutlich unterschritten.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.

- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6. Umweltbelange-Ersteinschätzung

Beim Planaufstellungsplanverfahren geht es lediglich um die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Haus und eine verbindliche Festsetzung der überbaubaren Fläche, die der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entsprechen. Da keine Eingriffe vorbereitet werden, soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Auf der Fläche befindet sich zum Teil umfangreicher älterer Baumbestand. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind anzuwenden.

7. Kosten

Mit dem Verfahren werden keine Kosten verbunden sein.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

September 2017

(Heesch)

Fachbereichsleiter 61.12 / 04.09.2017