

IV. BEGRÜNDUNG

Zur Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans „Ortsbauplan“ (1949)

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die zulässige Bebauung im Quartier zwischen der Hildrizhauser Straße, der Gartenstraße sowie der Stützenstraße und der Bachstraße richtet sich nach den Festsetzungen des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949. Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst dabei einen Großteil der in diesem Zeitraum vorhandenen Siedlung Altdorfs.

Da der Ortsbauplan lediglich die überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung usw. nach den Regelungen des § 34 BauGB („Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“).

Die Festlegungen der Baugrenzen im Quartier sind aus heutiger Sicht städtebaulich nicht nachvollziehbar und bereits in der Vergangenheit konnten Bauvorhaben nur durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder durch Änderung desselben umgesetzt werden. Zuletzt geschah dies mit der Aufhebung der Bauverbotszone im inneren des Quartiers durch den Bebauungsplan „Ortsbauplan – Änderung Gartenstrasse / Bachstrasse“ im Jahr 2020.

An der Ecke Bachstraße und Stützenstraße befindet sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. Es bietet sich an, diese künftig im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Baugrenzen des Ortsbauplanes grenzen die Möglichkeiten einer Bebauung jedoch stark ein.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben wie bereits dargestellt weitgehend nach § 34 BauGB richtet ist der Ortsbauplan für diesen Teilbereich aus Sicht der Verwaltung nicht mehr erforderlich und soll nun aufgehoben werden. In der Folge richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich alleinig nach den Regelungen des § 34 BauGB.

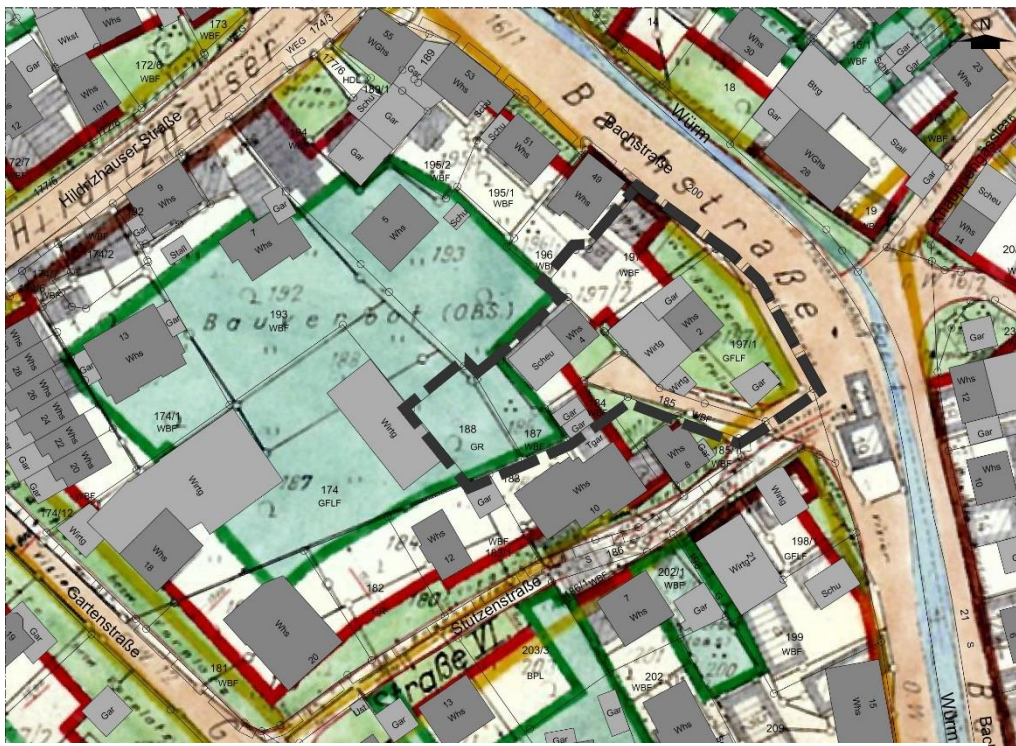


Abbildung 1: Ausschnitt Ortsbauplan 1949

2 Lage/Abgrenzung des Aufhebungsbereichs

Der Aufhebungsbereich befindet sich an der Ecke Bachstraße und Stützenstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 184, 185, 187, 188, 197 und 197/1.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsbereiches ergibt sich aus dem Lageplan zur Aufhebung.

3 Aufhebung im beschleunigten Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht gem. § 13a Abs.4 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch zur Aufhebung von Bebauungsplänen. Die Zulässigkeit richtet sich dabei nach den gleichen Kriterien wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Fläche von 2.046 m² und beinhaltet gemäß digitalem Liegenschaftskataster eine überbaute Grundfläche von ca. 479 m² (Haupt- und Nebengebäude). Die überbaute Grundfläche liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m² bzw. 70.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 S.2 BauGB). Diese werden auch bei einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht erreicht.

Mit der Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans wird darüber hinaus keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplan „Ortsbauplan“ 1949 wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

4 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst 2.046 m².

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18