



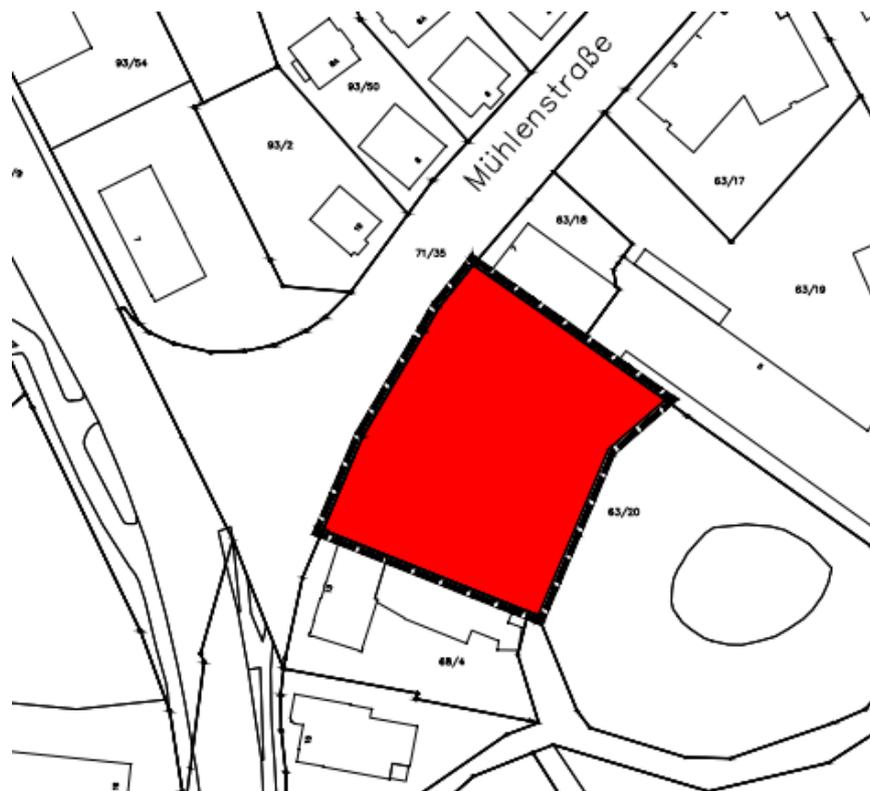
Beschlussvorlage Nr.: 0401/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	29.08.2019			
Verwaltungsausschuss	04.09.2019			

Bebauungsplan Nr. 69A - südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 69A – Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69A – Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt – zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 A „südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt“ wird aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 69 A aus dem Jahr 1989 überplant. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine geschlossene zweigeschossige Bauweise fest. Die Baugrenzen schließen nordöstlich und südwestlich an die vorhandenen Bebauungen an. Zentral wird eine Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die Hinterlieger freigehalten.

In beiden Richtungen der Mühlestraße sowie auf der gegenüberliegenden Seite sind Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt. In Richtung Pferdemarkt überwiegt die gewerbliche Nutzung. Mitte der 90'er Jahre wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 A die Voraussetzungen für das dreigeschossige Haus des Handwerks unweit des aktuellen Plangebietes geschaffen. Die aktuelle Planänderung soll im vorliegenden Planbereich diese städtebauliche Planung fortführen und ebenfalls die Realisierung eines dreigeschossigen Baukörpers ermöglichen. Die Grundflächenzahl soll, aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der zentralen Lage auf 0,6 erhöht werden. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert.

Die Lage innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes führt dazu, dass der Geltungsbereich sowie die Baugrenzen nicht weiter nach Südwesten verschoben werden dürfen. Ebenso wird der Gedanke einer zentralen Erschließungsachse aufgenommen. Die Baulinie entlang der Mühlenstraße orientiert sich an den bestehenden Straßenfluchten. Die vorhandenen Linden werden nicht mehr als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind stark mit Efeu versetzt, zum Teil zum Plangrundstück geneigt und eine Erhaltung bei Umsetzung der Planung fraglich, da der Kronenbereich teilweise eingekürzt werden müsste. Es ist anzunehmen, dass sich die Wurzeln im Wesentlichen innerhalb der Baugrenzen befinden, da sie hier bisher freie Entfaltungsmöglichkeiten hatten.

Das Plangebiet ist eine städtebaulich weithin sichtbare Baulücke in zentraler Lage von Rothenburg. Eine Bebauung ist zwingend erforderlich, um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Die Planungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang der näheren Umgebung ein und sind städtebaulich verträglich. Insbesondere in diesem Bereich der Stadt ist der Bedarf von weiteren Flächen für Gewerbe und Wohnungen gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bau von dreigeschossigen Gebäuden. Die vorliegenden Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen im nordöstlichen Anschluss.

Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 A die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden. Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert. Die Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, wodurch auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung

