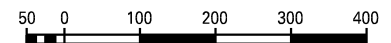


Stand: Januar 2012



Begründung zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Z 1 „Südliches Stadtzentrum“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, welches begrenzt wird:

- im Norden durch die Danzstraße und Anhaltstraße
- im Osten durch das Schleinufer
- im Westen durch die Bahnhofstraße und Sternstraße
- im Süden durch die Sternstraße.

Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden seinerzeit folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhalt der Attraktivität und Vielfalt der vorhandenen Nutzungen,
- Gewährleistung der Verträglichkeit vorhandener und zu entwickelnder Funktionsmischungen,
- Erhalt der Wohnnutzungen in den oberen Geschossen des Gebäudebestandes,
- Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen,
- Ausschluss unverträglicher Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten, Spielcasinos, Eros-Center.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Behörden- und Trägerbeteiligung sah überwiegend die Festsetzung des Bestandes als besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauGB, als Kerngebiet gem. § 7 BauGB (Bereich Hasselbachplatz) sowie die Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfs- und Grünflächen vor.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes basierte auf dem „Verkehrlichen Leitbild“ des Jahres 1993 sowie dem „Verkehrskonzept Innenstadt“ aus dem Jahr 1997.

Zum Erhalt des Wohnungsbestandes wurde in den besonderen Wohngebieten ab dem 1. Obergeschoss, in den Kerngebieten ab dem 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zugelassen. Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zurschaustellung dienen, schloss der Bebauungsplan-Vorentwurf zur Verhinderung des Trading-Down-Effekts in allen Baugebieten aus.

Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	19.03.1992
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27.09.1994 und 17.09.1996
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf)	29.04. - 30.05.1997
Auslegungsbeschluss	-
Öffentliche Auslegung	-
Satzungsbeschluss	-
Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde	-
Rechtskraft	-
Veränderungssperre	09.03.1993 - 13.06.1997

Gründe der Aufhebung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lag im hohen Investitions- und Ansiedlungsdruck der beginnenden 90er Jahre begründet und sollte der Verdrängung des Wohnanteils sowie der uneingeschränkten Ansiedlung unerwünschter Nutzungen vorbeugen. Zur konkreten Feinsteuerung bezogen auf Art und Maß der Bebauung eignete sich der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe von ca. 51 ha jedoch nicht.

Seit mehreren Jahren hat sich die Innenstadt auch als Wohnstandort etabliert. Eine Verödung durch Verdrängung der Wohnnutzung ist derzeit nicht zu befürchten. Die Ansiedlung unerwünschter Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Spielcasinos, Eros-Center kann Dank der klarstellenden Rechtssprechung der letzten Jahre über die bestehenden planungsrechtlichen Instrumente ausreichend gesteuert werden. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet insgesamt über ein gutes öffentliches Straßen- und ÖPNV-Netz.

Die Bauvorhaben im Plangebiet werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Hiernach müssen sich Art und Maß der Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes „Domplatz/ Südliches Stadtzentrum“ liegt, ist über den § 172 BauGB eine zusätzliche Feinsteuerung möglich. Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung unterliegt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gemäß § 172 zusätzlich einer gesonderten Genehmigung.

Sofern innerhalb des Südlichen Stadtzentrums vereinzelt städtebauliche Missstände bestehen (beispielsweise das Quartier zwischen Keplerstraße und Danzstraße östlich des Breiten Weges), ist die Neuaufstellung von Bauleitplänen mit handhabbaren kleineren Geltungsbereichen empfehlenswert.

Für den Bebauungsplan Z 1 „Südliches Stadtzentrum“ besteht aus heutiger Sicht kein Planungserfordernis. Es wird die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr.: 66-10/ 92) empfohlen.