

Bebauungsplan „Gaswerkstraße“ Begründung

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt. Im Osten grenzt es an den Bebauungsplan „Ablasswiesen“, im Westen an die steile Böschung zum Baugebiet „Haitach“ an. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,8 ha. Das Plangebiet ist bebaut. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als M-Fläche dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der vorhandenen Bebauung. Der FNP wird zu gegebener Zeit der tatsächlichen Bebauung bzw. der jetzt vorgesehenen Ausweisung angepasst.

Gründe der Planaufstellung

Die Wohnhäuser an der Gaswerkstraße sind in einer Flucht im Ostteil der Grundstücke bebaut. Vor den Wohngebäuden zur Gaswerkstraße hin liegt ein rund 25 m tiefer Grundstücksteil, der derzeit nicht für Zwecke der Wohnbebauung genutzt werden kann. Das führt dazu, dass bei den zum Teil schmalen Grundstücken keine sinnvolle zeitgemäße Bebauung möglich ist.

Um einerseits dem Interesse der Grundstückseigentümer, das Grundstück sinnvoll nutzen zu können entgegenzukommen, andererseits aber sicherzustellen, dass keine zu intensive städtebaulich an dieser Stelle unerwünschte Nutzung erfolgt, soll das Gebiet überplant werden.

Planung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen werden.

Um eine weitere Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen, wird westlich der bestehenden Bebauung eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird eine Wohnnutzung über die derzeit nach Westen bestehende Bauflucht ermöglicht.

Durch die Festsetzung, dass pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird gleichzeitig sichergestellt, dass keine zu intensive Nutzung entsteht.

Die Grundstücksbreiten im Plangebiet sind sehr unterschiedlich. Dementsprechend wurden die Gebäude zum Teil mit, zum Teil ohne Grenzabstand errichtet. Aufgrund der vorhandenen Struktur wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.