

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 04.11.2009

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.251
<b>Diktatzeichen:</b>	SB/pf
<b>Drucksache:</b>	VL-125-2009/XVI 2. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Geltungsbereich 2. Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen 3. Begründung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	20.11.2009	

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 251 Kettelerstraße/Alexanderstraße**

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Beschluss des Vorentwurfes**
- 3. Beteiligungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 251 „Kettelerstraße/Alexanderstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 3 ha Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die Alexanderstraße
- im Westen durch die Schillerstraße
- im Süden durch die Lampertheimer Straße
- im Osten durch die Kettelerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist weiterhin ortsüblich bekanntzumachen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

2. Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 251 „Kettelerstraße/Alexanderstraße“ in der vorliegenden Form (Anlage 2). Die Begründung (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form einer Offenlage durchzuführen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

#### Anlass

Die Flächen des Plangebietes sind gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Als Ergebnis finden sich heute im Blockinnenbereich hinterliegende Wohnbebauungen (Bebauung in der 2., teilweise sogar 3. Reihe). Der Anteil unverbauter Blockinnenflächen ist zudem immer weiter gesunken, so dass zum Teil stark verdichtete Bereiche entstanden sind.

Als einer von drei Baublöcken wurde der Bereich Kettelerstraße/Alexanderstraße daher vom Planungsbüro Piske, Ludwigshafen auf seine planungsrechtliche Bestandssituation hin untersucht und bewertet.

Für den Block Kettelerstraße / Alexanderstraße hat die Untersuchung zu dem Ergebnis geführt, dass zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen im Blockinnenbereich und zur Umsetzung der städtebaulichen Leitziele der verträglichen Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung droht eine weitere unkontrollierte Verdichtung des Innenbereichs, was eine zunehmende Verschlechterung der städtebaulichen Situation zur Folge hätte.

#### Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es daher zunächst einmal die sich an den Randbereichen und in den Blockinnenbereichen befindliche Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Eine weitere Bebauung des Blockinneren soll auf geeignete Bereiche beschränkt werden. Dabei gilt es gleichzeitig private Freiräume im Blockinneren zu sichern, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung soll eine Differenzierung zwischen den Bereichen am Blockrand und denjenigen im Blockinneren erfolgen, um die Verdichtung im Blockinnenbereich möglichst gering halten zu können.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.