

PLANZIELE

Neufassung des Bebauungsplans „Talacker-Bühlacker“

KURZBEGRÜNDUNG

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich Talacker-Bühlacker wird durch die Talackerstraße, die Bebauung entlang der Riedmattenstraße und Bühlackerstraße sowie einen kleinen Teil entlang der Schwarzwaldstraße abgegrenzt. Für den Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Talacker-Bühlacker“ aus dem Jahr 1969, der 1991 im Hinblick auf die Zulässigkeit von Dachgauben geändert wurde. Das Gebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Die damaligen Festsetzungen entsprechen aus heutiger Sicht nicht mehr in allen Teilen den städtebaulichen Zielen insbesondere nicht mehr dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Wesentliches Ziel der Neufassung ist es, die Möglichkeiten für eine angemessene Nachverdichtung zu prüfen und gleichzeitig die dörfliche Struktur der Siedlung zu berücksichtigen. Dafür sollen sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen als auch das Maß der baulichen Nutzung sowie bestimmte Gestaltungsfestsetzungen überprüft werden. In einigen Fällen soll auch geprüft werden, ob ein Bauen in sog. „zweiter Reihe“ zugelassen werden kann.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Deckung der starken Wohnungsnachfrage und Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnbauland
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme (Innenentwicklung)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

PLANZIELE



Geltungsbereich ca. 8,5 ha (Stand 19.02.2018)

Planungsverfahren

Die Neufassung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung aufgestellt werden. In vorliegendem Fall soll eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden, da eine Vielzahl an Privatpersonen betroffen ist und diese frühzeitig in die Planung einbezogen werden sollen.

Aufgrund der Gebietsgröße von ca. 8,5 ha wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oberhalb der in § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle von 20.000 m² liegen. Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann auch über 20.000 m² zulässiger Grundfläche angewendet werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und daher davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine solche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Neufassung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.