



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 179/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	11.10.2007	0	0	0
Gemeinderat	ja	22.10.2007	0	0	0

Aufstellung des Bebauungsplans "Pfluggasse/Bachgasse"

I. Beschlussantrag

Für den im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 07-057 vom 24.09.2007, mit unterbrochen bandierter Umrandung dargestellten Bereich, wird der Bebauungsplan „Pfluggasse/Bachgasse“ gemäß BauGB aufgestellt. Die Ortsbaupläne „Pfluggasse/Bachgasse (Viehmarktstraße)“ – Nr. 142, „Bachgasse/Pfluggasse“ – Nr. 179 und der Bebauungsplan „Viehmarkt/Spital“ – Nr. 288 werden damit geändert.

II. Begründung

1. Anlass

Der Eigentümer der Flurstücke 118, 118/2, 118/3, 118/4 und 119/9 beabsichtigt mit dem Abriss und der Neubebauung die Realisierung eines Wohn- und Bürogebäudes. Hier soll neben einer untergeordneten Wohnnutzung ein Geschäftsgebäude für die Niederlassung einer Versicherung entstehen.

2. Planungsstand /Städtebauliche Vorgaben / Planungsziel

Für das Quartier existieren die Ortsbaupläne „Bachgasse/Pfluggasse (Waaghausstraße)“ vom 04.05.1961, „Pfluggasse/Bachgasse (Viehmarktstraße)“ vom 20.05.1958 sowie der Bebauungsplan „Viehmarkt/Spital“ vom 20.06.86. Das städtebauliche Hauptziel dieser Ortsbaupläne war die Neuordnung der Verkehrsflächen. Insbesondere die Pfluggasse sollte auf der Grundlage dieses Plans wesentlich verbreitert werden. Eine Konsequenz dieser Verbreiterung wäre die bauliche Rücknahme (Teil- oder Komplettabriss) der angrenzenden Gebäude gewesen. Dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt.

Das Gebäude Pfluggasse 18 wurde entgegen dem damaligen Planungsziel in den 80-er Jahren über die vorgegebene Baugrenze hinaus realisiert. Aus heutiger Sicht wird dem historischen Stadtgrundriss eine wesentlich höhere Bedeutung zugemessen. Vom damaligen Planungsziel, die Straßen zu Lasten der privaten Grundstücke zu verbreitern, wird Abstand genommen.

Der Ortsbauplan sieht außerdem in Quartiersmitte eine Bauverbotsfläche vor. Diese wurde bereits mit einem Anbau an das Gebäude „Waaghausstraße 14“ überschritten. Die Bauverbotsfläche steht dem aktuellen Vorhaben (Wohn- und Geschäftshaus) entgegen und bedarf einer planerischen Modifizierung.

Mit der Überplanung des Quartiers Pfluggasse/Waaghausstraße/Bachgasse/Viehmarktstraße sollen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Als erstes Planungsziel wird die vorgesehene Neubebauung der o.g. Grundstücke angesehen. Die langfristige Planung beinhaltet die übrigen Quartiersteile.

i.V.

C. Christ

Anlagen (bitte separat ausdrucken)