



Stadt Hagenbach

Bebauungsplan "Wohnen am Festplatz" 1. Änderung

Begründung zur 1. Änderung

Endfassung: 25. März 2010

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnen am Festplatz“, Stadt Hagenbach (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 1 Abs. 1 ff. BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.09.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Verfahren

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnen am Festplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist notwendig, da für den Erweiterungsbereich die Bebaubarkeit gem. dem bestehenden städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegt werden soll.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird der Forderung der Kreisverwaltung Germersheim nach einem planerischen Gesamtkonzept für den unbeplanten Innenbereich um den Festplatz entsprochen. Damit bleiben die bisher außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Grundstücke nicht unentwickelt, bzw. einer Beurteilung allein nach § 34 BauGB überlassen. Grundlagen für die weitere Planung bildet das bereits 2006 ausgearbeitete Planungs- und Entwicklungskonzept „Wohnen rund um den Festplatz“.

Durch eine Überplanung der Grundstücke kann eine Bebauung, insbesondere auf den Grundstücken im hinteren Bereich der Friedenstraße (Grundstücke Pl.Nr. 4454/13, 4454/17, 4462/1), ermöglicht werden und diese auch wesentlich beeinflusst werden. Eine Entwicklung im Sinne des Planungs- und Entwicklungskonzepts wird somit sichergestellt. Im Innenbereich werden durch die Stadt Hagenbach somit zusätzlich drei neue Bauplätze geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit geplanter Bauvorhaben geschaffen. Der Bebauungsplan soll insbesondere sicherstellen, dass die Planungen einer städtebaulichen für den Bereich vorgesehenen Entwicklung nicht widersprechen.

Die **Änderungen** beinhalten

- Erweiterung des Geltungsbereichs entlang der Friedenstraße.
- Festsetzungen durch Planzeichen: Durch die Änderungen werden Art- und Maß der bisher zulässigen Nutzung nicht geändert bzw. erhöht. Mit den ergänzenden Höhenfestsetzungen (maximale Wandhöhe –WH 4,5 m - und Dachneigung –DN 20-45°, nur beidseitig geneigte Dächer) wird eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde gewährleistet. Ebenso durch die Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten (WE) pro Gebäude.
- Textl. Festsetzungen: Soweit notwendig erfolgt eine redaktionelle Anpassung an geltende Normen. Dazu eine Ergänzung der textl. Festsetzungen zur Regelung von Stellplätzen und Garagen im Bauwisch (unter Ziff. 2.1 der textl. Festsetzungen) und von Einfriedungen (unter Ziff. 7.1 der textl. Festsetzungen).

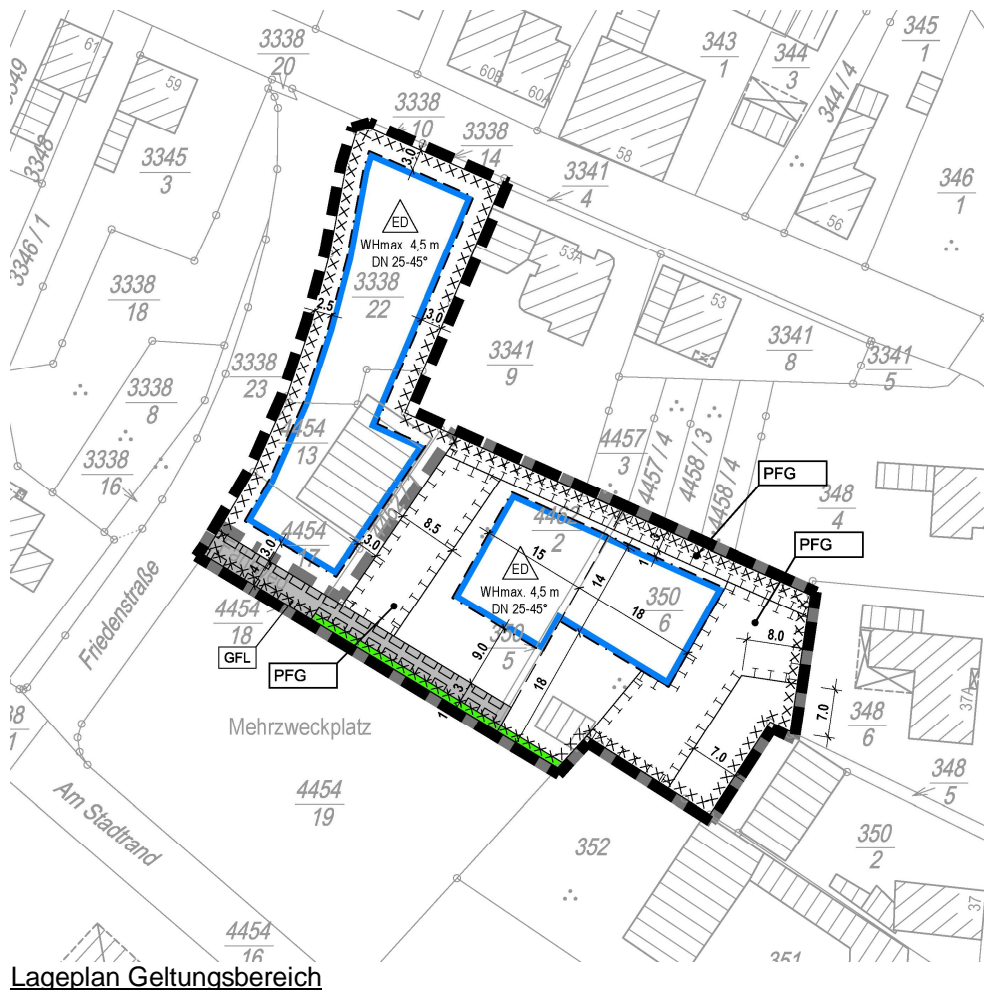
Verfahren:

Mit der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 0,1 ha (Geltungsbereich rd. 3.400 m²) liegt die mögliche überbaubare Fläche weit unter dem für die Anwendung des § 13a BauGB zulässigen Schwellenwert von 2,0 ha. Die B-Planänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen. Damit können für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen angewendet werden:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ansonsten wäre der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Lage des Bebauungsplans



Rechtliche Grundlagen des geänderten Bebauungsplans

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits teilweise bebaut. Der Bereich grenzt allseitig an bebaute Gebiete. Das Aufstellungsverfahren wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Fachplanungen und planerische Festsetzungen des geänderten B-Plans

Eine Erweiterung der Erschließung ist nicht geplant. Durch die Lage im innerörtlichen Bereich ist der Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet.

Naturschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und von den Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Mit der Planung werden nur in geringem Umfang Vegetationsbestände von geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Hochwertige Biotopstrukturen sowie nach Artenschutzrecht geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Von einer weitergehenden Prüfung, bzw. zusätzlichen grünordnerischen Maßnahmen wird daher abgesehen

Mit Überplanung der restl. vorhandenen Freiflächen in diesem Bereich soll das bestehende Baugebiet erweitert werden. Dies entspricht neben den Grundsätzen der Nachverdichtung und vorrangigen Innenentwicklung auch dem allgem. Verständnis einer nachhaltigen Nutzung vorh. Ressourcen. Eingriffe an anderer Stelle (z.B. Außenbereich) werden damit vermieden. Bisherige grünordnerische Festsetzungen bleiben bestehen.

Lärmschutz

Die auf Grundlage der Gutachten (TÜV Süd, Filderstadt vom Dez. 2005, Schallschutzkonzept IBK Kohlen, Freinsheim vom Jan. 2006) ausgearbeiteten bestehenden Festsetzungen und Empfehlungen werden auch für den Erweiterungsbereich übernommen. Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist. Die beschriebenen Maßnahmen dienen dem Schutz der Gesundheit der Bewohner des Plangebiets. Die in den Festsetzungen definierten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, um den Bauherrn bzw. Planer zur Einhaltung der Maßnahmen zum Schallschutz am Bau anzuhalten.

Auswirkungen und Kosten

Die Auswirkungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans (siehe Begründung dort). Weitergehende Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Planungskosten für das Änderungsverfahren trägt die Stadt.

Für die Aufteilung in Baugrundstücke ist eine Neuordnung der bestehenden Grundstücke vorgesehen.