



Begründung

zum Bebauungsplan „Breite“, 5. Änderung

STADT HASLACH

1. Erfordernis der Planung

Für das Grundstück Flst.Nr. 603/23, Breitestraße 3 wurde ein Bauantrag zum Teilabbruch einer derzeit leerstehenden Werkhalle und Wiederaufbau zur Schaffung eines Büros und von 4 Wohnungen gestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite“. Teile des Bebauungsplans „Breite“ (die als Polizeiverordnung erlassenen Bauvorschriften), sind inzwischen außer Kraft getreten; es gilt nur noch der Baulinienplan vom 01.08.1957, d.h. die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens würde sich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richten.

Nach § 34 BauGB ist maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung, die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Diese ist derzeit überwiegend von zweigeschossiger Bebauung geprägt, weshalb sich das geplante Vorhaben nicht im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Da aus städtebaulicher Sicht eine dreigeschossige Bebauung an dieser Stelle dennoch vertretbar ist, sollen hierfür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird. Die dem Plan zugrunde liegende Grundfläche beträgt etwa 1.290 m² und bleibt damit unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine dreigeschossige Bebauung mit einem Wohn- und Bürogebäude mit geneigtem Dach auf dem Grundstück Flst.Nr. 603/23 geschaffen.

Hierzu werden der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet, unter Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Garenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten), ausgewiesen und 3 Vollgeschosse zugelassen.

3. Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan „Breite“, von dem, wie unter Ziffer 1 ausgeführt, nur noch der Baulinienplan gilt.

Rechtsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans bildet § 13a BauGB.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird daher zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 603/2, 603/23, 603/4 und 2544 der Gemarkung Haslach.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Breitestraße, im Westen durch die bestehende Bebauung Breitestraße 7 und Schubertstraße 1, im Osten und Süden durch das Anwesen der Firma Ditter Plastic (Flst.Nr. 604/3) begrenzt. Das Planungsgebiet ist vorwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsgebiets ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Es umfasst eine Fläche von 1.842 m².

6. Inhalt der Planänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt, um u.a. die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 603/23 mit einem Wohn- und Bürogebäude zu ermöglichen. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden wegen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Firsthöhe, zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl getroffen.

Um das Gebiet der umgebenden Bebauung anzupassen, wird die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe wird an die bestehende angrenzende Bebauung, insbesondere auf Grundstück Flst.Nr. 603/2, angepasst.

Durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ um 0,1 auf bis zu 0,7 und einer ausnahmsweisen Überschreitung der GFZ um 0,7 auf bis zu 1,9 werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Außerdem wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Höchstgrenze für die Überschreitung der GRZ mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen von 0,8 auf 0,9 erhöht. Dies wird erforderlich einerseits um die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 603/2 in ihrem Bestand zu sichern und andererseits den Teilabbruch der derzeit leerstehenden Werkhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 603/23 bis auf das Erdgeschoss und den Wiederaufbau zur Schaffung eines Büros und von 4 Wohnungen zu ermöglichen. Das Plangebiet war am 1. August 1962 überwiegend bebaut. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht, da die Grundstücke Flst.Nr. 603/2 und 603/23 bereits fast vollständig versiegelt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

6.3 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form von Baugrenzen festgesetzt.

6.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Carports, Stell- und Lagerplätze werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Somit ist es möglich, untergeordnete Nebenanlagen, wie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sollen im Plangebiet nur zugelassen werden, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

6.7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Breitestraße erschlossen.

8. Technische Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

Haslach im Kinzigtal, den 12. April 2011

Stadt Haslach

Heinz Winkler
Bürgermeister

