



Begründung

zur 15. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen-/ Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

I. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1342/2, Mühlenbacher Straße 17, beabsichtigen die auf diesem vorgenannten Grundstück befindliche Lagerhalle abzubauen und ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei Gebäudeteile mit je 3 Geschossen und einem Zwischenbau mit 2 Geschossen, zu errichten.

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hatte sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des damals geltenden Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße, 9. Änderung“ verwirklicht werden konnte, auch nicht im Zuge von Befreiungen. Aus städtebaulicher Sicht war und ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung an dieser Stelle aber wünschenswert. Aus diesem Grund hatten die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.1342/2 die Änderung des Bebauungsplans „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße“ beantragt, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses zu schaffen. Der hierfür aufgestellte Bebauungsplan „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße, 14. Änderung“, trat am 20. September 2013 in Kraft.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Die Ausweisung des entsprechenden Bauantrages hat gezeigt, dass die in der 14. Änderung getroffenen Festsetzungen, u.a. in Bezug auf die Grund- und Geschossflächenzahl nicht für die Realisierung der geplanten und städtebaulich erwünschten nachverdichteten Bebauung ausreichend sind und diese Festsetzungen sich auch nicht am derzeit vorhandenen Bestand orientieren. Eine Anpassung der Festsetzungen kann nur in Form einer erneuten Änderung des Bebauungsplans „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße“ erfolgen.

Der Bebauungsplan „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße, 14. Änderung“, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Mühlen-/ Mühlenbacher Straße, 15. Änderung“, außer Kraft.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die städtebaulichen Zielsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplans werden nicht geändert. Es hat sich aber bei der konkreten Planung gezeigt, dass die in der 14. Änderung gefassten Festsetzungen zu eng gesteckt waren um das Vorhaben ohne Abweichungen von den Festsetzungen zu genehmigen. Insbesondere geht es um die Festsetzungen der GRZ, der GFZ und die Überbauung der Baugrenze mit den Balkonen. Das Grundstück ist im jetzigen bebauten Zustand zu 100 % befestigt und wird durch die geplante geänderte Bebauung entsiegelt. Unter diesen Umständen werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 fest-gesetzt.

III. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

IV. Räumlicher Geltungsbereich

Die 15. Änderung des Bebauungsplans umfasst den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 08. April 2014 dargestellten Geltungsbereich.

V. Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

VI. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Haslach im Kinzigtal, 08. April 2014



Heinz Winkler
Bürgermeister