

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hofäcker, 2. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hofäcker, 2. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Grundstück Flst. Nr. 386/10 der Gemarkung Holzhausen befindet sich an der Ecke Einfeldstraße, Hofäckerstraße und Adelberger Straße und ist mit einem Wohnhaus sowie den Wirtschaftsgebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes bebaut. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hofäcker“ sowie der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Der bislang gültige Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der nördliche Teilbereich des Grundstückes jedoch nicht mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

In der Zwischenzeit sind die Eigentümer des Grundstückes mit dem Wunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses im nördlichen Bereich an die Verwaltung heran getreten. Die Stadt Uhingen ist bestrebt, den Bedarf nach Wohnbauland vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung zu decken. Die geplante bauliche Nutzung des nördlichen Grundstücksbereichs des Flst. Nr. 386/10 der Gemarkung Holzhausen kann unzweifelhaft als Maßnahme der Nachverdichtung angesehen werden.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge dieser Änderung soll lediglich das bestehende Baufenster erweitert werden. Weitere Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht notwendig.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Hofäcker“ aus dem Jahr 1988 mit einer Änderung aus dem Jahr 1992.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird, gemeinsam mit den weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, beibehalten.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Holzhausen an der Ecke Einfeldstraße, Hofäckerstraße und Adelberger Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 386/25 und 386/10.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3061 m², somit liegt auch die zulässige Grundfläche weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, unter Berücksichtigung erforderlicher Grenzabstände, nach Norden hin erweitert. Im Südwesten des Plangebietes wird die bestehende Baugrenze ergänzend um ca. 5 m ausgedehnt, so dass etwas mehr Flexibilität in diesem Bereich ermöglicht wird. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18