



Entwurf vom 28.07.2020

**Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplans
„Hinter langen Eich / Rappenäcker“ zur Änderung der
Baugrenze, der Grund- und der Geschossflächenzahl für das
Grundstück Uracher Straße 39 / Eichenstraße 65, Flst. Nr. 645/1
GEMARKUNG HÜLBEN**

B E G R Ü N D U N G

1. Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan „Hinter langen Eich Rappenäcker“ setzt für das Grundstück Uracher Straße 39 / Eichenstraße 65, Flst. Nr. 645/1 eine Baugrenze fest, die nicht geradlinig festgesetzt ist und vom bestehenden Gebäude Uracher Straße 39 überschritten wird.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Für das Flst. Nr. 645/1 hat der Eigentümer beantragt, die festgesetzte Baugrenze so zu ändern, dass sie in Richtung Norden und in Richtung Süden erweitert und ein Teil aufgehoben wird.

Begründet wurde der Antrag damit, dass auf dem südlichen Teil des Grundstücks ein Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten geplant ist, dessen Balkone an der Südseite die Baugrenze überschreiten und hierfür keine Befreiung in Betracht kommt.

Würde das geplante Gebäude nach Norden verschoben, würde eine zukünftige Bebauung in der nördlichen Hälfte des Grundstücks als Ersatz für das derzeit noch bestehende Gebäude Uracher Straße 39 erschwert.

Die Baugrenze soll auch im nördlichen Bereich angepasst werden, um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks mit einer weiteren Bebauung zu ermöglichen.

Die genannten Gründe sind nachvollziehbar.

Das Flst. 645/1 liegt mit dem größeren, östlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinter langen Eich / Rappenäcker“, der kleinere westliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“.

Die Baugrenze für den westlichen Grundstücksteil liegt weiter nördlich und soll nun im östlichen Teil auf dieser Linie fortgeführt werden, so dass eine gerade verlaufende Baugrenze entsteht.

Im Süden soll die Baugrenze bis auf einen Grenzabstand von 2,50 m erweitert werden. Somit wird auch der erforderliche Mindestgrenzabstand zum Nachbargrundstück gewahrt.

Die an der Ostseite festgelegte Baugrenze bleibt unverändert.
Die im „Inneren“ des Grundstücks vorhandene Baugrenze soll aufgehoben werden.

Mit der Änderung der Baugrenze erfährt das Grundstück einen deutlich verbesserten Planungsspielraum für künftige Bauvorhaben.

Das Grundstück ist von der Art der Nutzung her als Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ für das Grundstück beträgt nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan 0,4, die Geschossflächen GFZ beträgt 0,8.
Außerdem sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans galt die Baunutzungsverordnung BauNVO von 1968, die in einem Mischgebiet bei 2-geschossiger Bebauung eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 zuließ.

Die heute geltende BauNVO lässt in einem Mischgebiet eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von maximal 1,2 zu.

Das zulässige Maß der Nutzung für dieses Grundstück soll deshalb auf die heute geltenden Verhältnisse der BauNVO angepasst werden.

Da das Grundstück ein Eckgrundstück ist, unmittelbar an die Ortsdurchfahrt und das eingeschränkte Gewerbegebiet Eichenstraße angrenzt, sind die Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Grundstücke gering.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ ist keine Änderung vorgesehen.

Die Änderung kann im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.
Die vorgesehenen Änderungen dienen hier der Nachverdichtung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB.

Diese Nachverdichtung ist Teil der von der Gemeinde Hülben praktizierten Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie z.B. die Art der Nutzung bleiben unverändert.

3. Erschließung: Straße, Wasser, Abwasser

Durch die geplante Änderung der Baugrenze und der Grund- und Geschossflächenzahl ergeben sich an der bestehenden Erschließung des Grundstücks keine Änderungen.

4. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Grundstücksänderungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.

5. Planungsbeschreibung

5.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Durch die vorgesehene Änderung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht tangiert.

5.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch)

Das bisherige Ortsbild wird durch die geplante Änderung nicht beeinflusst. Eine Bebauung des Grundstücks wäre auch ohne Baugrenzenänderung und ohne Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl möglich.

5.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch die geplante Bebauung des südlichen Teils des Grundstücks mit einem Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten wird der Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde Hülben Rechnung getragen, was sehr positiv zu betrachten ist.

Um auch in einem Mehrfamilienhaus den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sich im Freien auf einem Balkon oder einer Terrasse aufzuhalten, sind beide Elemente bei der geplanten Bebauung vorgesehen. Eine Wohnung gewinnt durch einen Balkon oder eine Terrasse deutlich an Wohnwert und lebenswertem, vielfältig nutzbarem Wohnraum.

Diese Bauteile überschreiten derzeit die Baugrenze und werden nun durch die Erweiterung der Baugrenze an der Südseite und deren Aufhebung an der Westseite ermöglicht.

5.3 Offensichtlich nicht betroffene Belange

Immissionsschutz

Belange des Umweltschutzes

Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Belange des Bildungswesens

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Sonstige Fachplanungen: liegen für das Baugebiet nicht vor.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Aufgrund von § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung auch das Thema Artenschutz zu beurteilen.

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich gegenüber dem jetzigen Planungszustand keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft und keine Umweltauswirkungen.

Das Grundstück ist im Norden mit einem größeren Gebäude bebaut und könnte auch ohne die Änderung noch weiter bebaut werden.

Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

Der Gemeinde Hülben liegen keine Angaben und keine Kenntnisse darüber vor, dass im Baugebiet streng geschützte oder besonders geschützte Arten anzutreffen sind.

Solche Arten sind also durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

7. Kosten

Die Kosten der Änderung hat der Antragsteller zu tragen.

Es wird bestätigt, dass die Begründung in dieser Fassung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Hülben vom zugrunde lag.

Hülben, den

Siegmond Ganser
Bürgermeister