



**Entwurf vom 30.04.2021**

**BEBAUUNGSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „EINGESCHRÄNKTES  
GEWERBEGEBIET EICHENSTRASSE“ FÜR DAS GRUNDSTÜCK DAIMLERSTRASSE 15  
(FLST. NR. 590/5)**

**B E G R Ü N D U N G**

---

**1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ setzt für den gesamten Geltungsbereich fest, dass Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind. Um den geplanten Umbau eines bestehenden Betriebsgebäudes in eine Kindertageseinrichtung realisieren zu können, soll hierzu die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) für das Grundstück Daimlerstraße 15 (Flst. Nr 590/5) geändert und ergänzt werden.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) umfasst nur das tatsächlich notwendige Grundstück. Weitere Veränderungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, dessen Voraussetzungen hier gegeben sind.

**2. Bestandsbeschreibung / Flächennutzungsplan / Regionalplan**

Die Gemeinde Hülben benötigt für die Unterbringung der Kindertageseinrichtung „Hüle-Tiger“ passende Räumlichkeiten. Da die Gemeinde selbst keine passenden Immobilien dafür besitzt, soll das private leerstehende Betriebsgebäude Daimlerstraße 15 für die Nutzung als Kindertageseinrichtung umgebaut werden.

Das Gebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Die hier dargestellten Nutzungen stehen in keinem Konflikt mit der Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke auf einem klar

benannten Grundstück innerhalb des Gebiets. Daher hat die notwendige Änderung der Art der baulichen Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Eigenart des Gebiets „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“.

Der sozialen Notwendigkeit, Kinderbetreuungsplätze anzubieten, kommt die Gemeinde Hülben durch die Änderung dieses Bebauungsplans nach – auch vor dem Hintergrund, dass sie keine Alternativstandorte vorzuweisen hat.

### **3. Erschließung: Straße, Wasser, Abwasser**

Das Baugrundstück ist bereits erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen für den geplanten Umbau sind nicht erforderlich. Somit hat die geplante Bebauungsplanänderung auf die Erschließung keine Auswirkungen.

### **4. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Grundstücksänderungen sind nicht geplant.

### **5. Planungsbeschreibung**

#### **5.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch)**

Die Wohnbedürfnisse im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht betroffen, da dort das Wohnen nur im Zusammenhang mit dem Vorhandensein eines Gewerbebetriebes überhaupt zulässig ist. An dieser Festsetzung wird nichts verändert.

#### **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, da es sich nur um eine Nutzungsänderung und keinen Gebäudeneubau handelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Das Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **5.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Wohnen ist im Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.

An dieser Festsetzung wird nichts verändert.

#### 5.4 Immissionschutz

Im Bebauungsplangebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und den Störgrad für ein Mischgebiet haben.

An dieser Festsetzung wird nichts verändert.

#### 5.5 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen, da die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen dazu nicht geändert werden.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Schwellenwerte hierzu nicht gegeben sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter gibt es nicht.

#### 5.6. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung kann die soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung) in der Gemeinde Hülben nachhaltig verbessert werden.

#### 5.7 Offensichtlich nicht betroffene Belange

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

Belange der Wirtschaft

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge

Belange des Bildungswesens

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Sonstige Fachplanungen liegen für das Baugebiet nicht vor.

## **6. Eingriffe in die 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 geplante Änderung ergeben sich gegenüber dem jetzigen Planungszustand keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

## **7. Kosten**

Außer Planungskosten entstehen der Gemeinde Hülben keine Kosten.  
Neue Erschließungsanlagen oder eine Bodenordnung sind nicht erforderlich.

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

Hülben, den XX.XX.XXXX

Siegmond Ganser  
Bürgermeister