

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hildrizhauser Straße, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebaubarkeit des Grundstücks Hildrizhauser Straße 2 wird durch den Bebauungsplan „Hildrizhauser Straße“ aus dem Jahr 1963 geregelt. Der Gebäudebestand auf dem Flurstück, welche die Grundlage der damaligen Festsetzungen war, ist zwischenzeitlich einer neuen Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern gewichen. Lediglich der Grundstücksbereich im rückwärtigen Teil, das heutige Flst. Nr. 94/2, wird baulich nicht genutzt.

Dies liegt insbesondere darin begründet, dass der bestehende Bebauungsplan für dieses Grundstück ein Bauverbot festsetzt. Inzwischen ist der Eigentümer des Grundstückes mit dem Wunsch einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus an die Gemeinde herangetreten. Die Erschließung soll über die Grundstücke Hildrizhauser Straße 2 (Flst. Nr. 94) sowie Hildrizhauser Straße 2/1 (Flst. Nr. 94/1) unter Ausnutzung bereits bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen.

Aufgrund der umgebenden Bebauung kann für das Grundstück unterstellt werden, dass dieses am Bebauungszusammenhang teilnimmt und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt. Die Gemeinde befürwortet klar eine solche Innenentwicklung. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, soll daher der bestehende Bebauungsplan geändert und das bestehende Bauverbot aufgehoben werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hildrizhauser Straße“ (Rechtskraft vom 01.04.1963). Dieser setzt für das Plangebiet selbst ein Bauverbot fest, die Grundstücke südlich sind als Mischgebiet festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte von Altdorf und umfasst das Flst. Nr. 94/2. Im Norden grenzen unbebaute Grundstücke an, die östliche Grenze bildet die Würm. Im Süden und Westen grenzen Wohn- und Geschäftshäuser an das Plangebiet.

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

5 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 und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Altdorf. 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 Innenentwicklung.

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 405 m² und liegt somit 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.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung wird, entsprechend der städtebaulichen Planung, zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Dabei werden solche Nutzungen, welche in einem WA ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze und Garagen wird zudem das bisherige Bauverbot aufgehoben und eine Bebauungsmöglichkeit mit einem Wohnhaus geschaffen.

Der bestehende Bebauungsplan setzt darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung konkreter Trauf- und Firsthöhen, welche auf den Bestand und die städtebauliche Planung abgestimmt sind, ersetzt.

7 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 405 m².

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