



# **Gemeinde Wenden**

**Bebauungsplan Nr. 12**

**"Hünsborn - Nord"**

**9. Änderung**

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 12  
"Hünsborn - Nord"  
9. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**INHALT**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlaß
4. Planungsinhalte
5. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Nordseite des alten Schulgebäudes,
- im Westen durch die Westseite des alten Schulgebäudes, verlängert bis zum Grundstück der Kardinal-Jaeger-Straße,
- im Süden durch das Grundstück der Kardinal-Jaeger-Straße (ausschl.),
- im Osten durch das Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 32, Flurstück 866 (ausschl.).

**2. Bestehendes Planungsrecht**

Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn-Nord"

rechtskräftig seit: 15.07.1986

2. Änderung rechtskräftig seit: 24.04.1990

3. Änderung rechtskräftig seit: 20.10.1989

4. Änderung rechtskräftig seit: 23.01.1992

5. vereinf. Änderung rechtskräftig seit: 02.04.1992

Die 6., 7. und 8. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren.

### 3. Planungsanlaß

Im Geltungsbereich dieser Änderung befindet sich das alte Schulgebäude, das derzeit nicht für schulische Zwecke genutzt wird und daher seit Herbst 1994 leersteht.

Ein Bedarf für eine schulische Nutzung dieses Gebäudes ist kurzfristig derzeit nicht erkennbar. Da die Unterhaltung des leerstehenden Gebäudes nur mit unverhältnismäßig hohen Mitteln erfolgen kann, ist eine Nutzung des Gebäudes für außerschulische Zwecke geplant, damit das Gebäude jederzeit "betriebsbereit" bleibt.

### 4. Planungsinhalte

Im Geltungsbereich dieser Änderung soll die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule" in die Festsetzung "Mischgebiet gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO" geändert werden. Dieser Bereich soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von diesen Nutzungen dürfen keine wesentlichen Störungen für den Betrieb der benachbarten Schule ausgehen. Diese Einschränkung gilt insbesondere für eine zusätzliche Verkehrsbelastung, z.B. durch Kunden oder Zulieferer. Daher sind folgende gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ebenso unzulässig sind Anlagen/Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO.

Diese Begrenzung der zulässigen Nutzungen, durch die die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes erhalten bleibt, und die enge Begrenzung des Änderungsbereiches stellt sicher, daß Beeinträchtigungen des Schulbetriebes auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Aufgrund des geringen Geltungsbereiches dieser Änderung wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, da schon ca. 50 % des Änderungsbereiches bebaut sind.

Die Baugrenzen werden eng um das bestehende Gebäude gelegt, da keine bauliche Erweiterung des Gebäudes durchgeführt werden soll.



5. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG

Aufgrund dieser Bebauungsplanänderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da der Zweck dieser Bebauungsplanänderung nur eine andere Nutzung des bestehenden Schulgebäudes ermöglichen soll.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird auf 0,6 erhöht, da schon derzeit fast 50 % des Änderungsbereiches überbaut sind. Dabei ist zu beachten, daß seit der Neufassung der BauNVO 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die v.g. Anlagen um 50 % erhöht werden, maximal jedoch bis zur Grundflächenzahl von 0,8.

Diese Beschränkung war in der für den "Ursprungsplan" gültigen Baunutzungsverordnung von 1977 nicht vorgesehen, so daß der Anteil der versiegelbaren Grundstücksflächen theoretisch 100 % betragen konnte.

Da ein zusätzliche Verkehrsbelastung durch diese Planänderung jedoch so gering wie möglich gehalten werden soll, kann davon ausgegangen werden, daß die notwendigen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden sind, so daß die Errichtung zusätzlicher Stellplätze innerhalb des Änderungsbereichs nicht notwendig wird.

Diese Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünsborn-Nord" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.03.1996 gebilligt.

Wenden, 09. Okt. 1996

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Schriftführer