

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 13

„Hünsborn – Süd“

6. Änderung

Teilbereich 1

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„Hünsborn – Süd“

6. Änderung

Teilbereich 1

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
 2. Bestehendes Planungsrecht
 3. Planungsanlaß / Inhalt der Planänderung
 4. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i.V.m § 8a BNatSchG
 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 6. Verfahrenshinweise
- Anlage 1: Planausschnitt - Geltungsbereich

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 dieser Änderung umfasst folgende Grundstücke

- Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstücke 1149 und 1213 (tlw – nördlicher Teilbereich).

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 13 „Hünsborn – Süd“

rechtskräftig seit: 04.05.1985

1. Änderung

rechtskräftig seit: 29.11.1985

2. Änderung

rechtskräftig seit: 23.09.1986

3. Änderung

rechtskräftig seit: 20.09.1988

4. vereinfachte Änderung

rechtskräftig seit: 15.10.1992

5. vereinfachte Änderung

rechtskräftig seit: 15.10.1992

7. Änderung

rechtskräftig seit: 22.08.1996

8. Änderung

rechtskräftig seit: 22.08.1996

9. Änderung

rechtskräftig seit: 16.03.1998

Die 10. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

3. Planungsanlass – Inhalt der Änderung

Das Katholische Pfarramt St. Kunibertus Hünsborn beantragte mit Schreiben vom 07.04.1998 die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstück 1213, da das unbewohnte Schwesternheim einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Gleichzeitig soll die Festsetzung „Öffentliche Stellplätze“ aufgehoben werden.

Da die Nutzung als Schwesternheim schon vor einiger Zeit aufgegeben wurde und nicht wieder aufgenommen werden soll, besteht keine Notwendigkeit, die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Schwesternheim“ beizubehalten. Sowohl im Interesse des Grundstückseigentümers als auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte ist es wünschenswert, daß dieser erschlossene Bereich weiterhin baulich genutzt wird.

Zusätzlich wird die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Post“ auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstück 1149 aufgehoben, da die Poststelle zugunsten einer Postfiliale (z. Z. im COOP) aufgegeben wurde.

Die Aufhebung der seit dem 04.05.1985 festgesetzten, bisher aber nicht eingerichteten, öffentlichen Stellplätze kann nicht in der vom Katholischen Pfarramt geforderten Weise durchgeführt werden. Wie während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung deutlich wurde, herrscht in diesem Bereich ein erheblicher Mangel an Stellplätzen. Dieser Mangel an Stellplätzen wird insbesondere durch den vierzügigen Kindergarten hervorgerufen, da hier lediglich vier Stellplätze zur Verfügung stehen, die überdies nur über einen festgesetzten Fußweg anzufahren sind.

Das katholische Pfarramt St. Kunibertus ist nicht nur Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Stellplätze bisher festgesetzt waren, sondern auch gleichzeitig Träger des Kindergartens. Die Festsetzung der Stellplätze wird so geändert, daß die Stellplätze in Richtung Gartenstraße verschoben werden und somit ausschließlich im Teilbereich 2 dieser Bebauungsplanänderung liegen. Der nördliche, als Mischgebiet vorgesehene Teil des Grundstücks wird so gegenüber der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf um ca. 350 qm vergrößert.

Die für die Straße „Im Buchwald“ festgesetzte Straßenbreite ist mit 9,0 m aus heutiger Sicht überdimensioniert. Der auf dem Flurstück 1213 festgesetzte, ca. 1 m breite Teil der Verkehrsfläche wird daher aufgehoben, so daß die festgesetzte Verkehrsfläche auf das 8 m breite Straßengrundstück begrenzt wird.

Das Flurstück 1149 und der nördliche Bereich des Flurstücks 1213 werden als „Mischgebiet gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO“ festgesetzt. Die Festsetzungen für diese Baufläche sind an die Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke angepasst. Ausgeschlossen wird die Nutzung „Tankstelle“ da diese Nutzung ein hohes Verkehrsaufkommen verursacht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kindergarten sowie der vorhandenen Erschließungssituation ist ein hohes Verkehrsaufkommen jedoch nicht vertretbar. Ebenso ausgeschlossen werden für diesen Bereich Vergnügungsstätten aller Art, da eine derartige Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten nicht vertretbar ist. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen) entspricht dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung für die Nachbargrundstücke.

4. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. § 8a BNatSchG vorbereitet.

Die Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzung werden unverändert übernommen. Alle notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der schützenswerten Eiche sind durchzuführen. Wenn es erforderlich werden sollte, in diesen Bereichen Gehölze zu entfernen, sind Ausgleichspflanzungen auf den Grundstücken durchzuführen.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 13 „Hünsborn – Süd“, 6. Änderung, Teilbereich 1							
Bestand (bestehendes Planungsrecht)				Planung			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Gemeinbedarfsfläche	2	1562	3124	Mischgebiet	2	1881	3762
Verkehrsfläche	0	42	0	Flächen zum Erhalt der Bepflanzung	5	57	285
Parkplatzfläche (öffentlich)	1	277	277				
Flächen zum Erhalt der Bepflanzung	5	57	285				
Summe BESTAND		1938	3686	Summe PLANUNG		1938	4047
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND			- 3686
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			361

zu allen erforderlichen Befreiungen für dieses Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Aus diesem Grunde wird der Geltungsbereich der 6. Änderung in den Teilbereich 1 (nördlich/Mischgebiet) und den Teilbereich 2 (südlich/Stellplätze) aufgeteilt. Da der Teilbereich 1 gegenüber der öffentlichen Auslegung unverändert bleibt, wird für diesen Teilbereich der Satzungsbeschluss gefasst. Die Festsetzung der öffentlichen Stellplätze im Teilbereich 2 wird in Abstimmung mit den Betroffenen überarbeitet. Der überarbeitete Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.

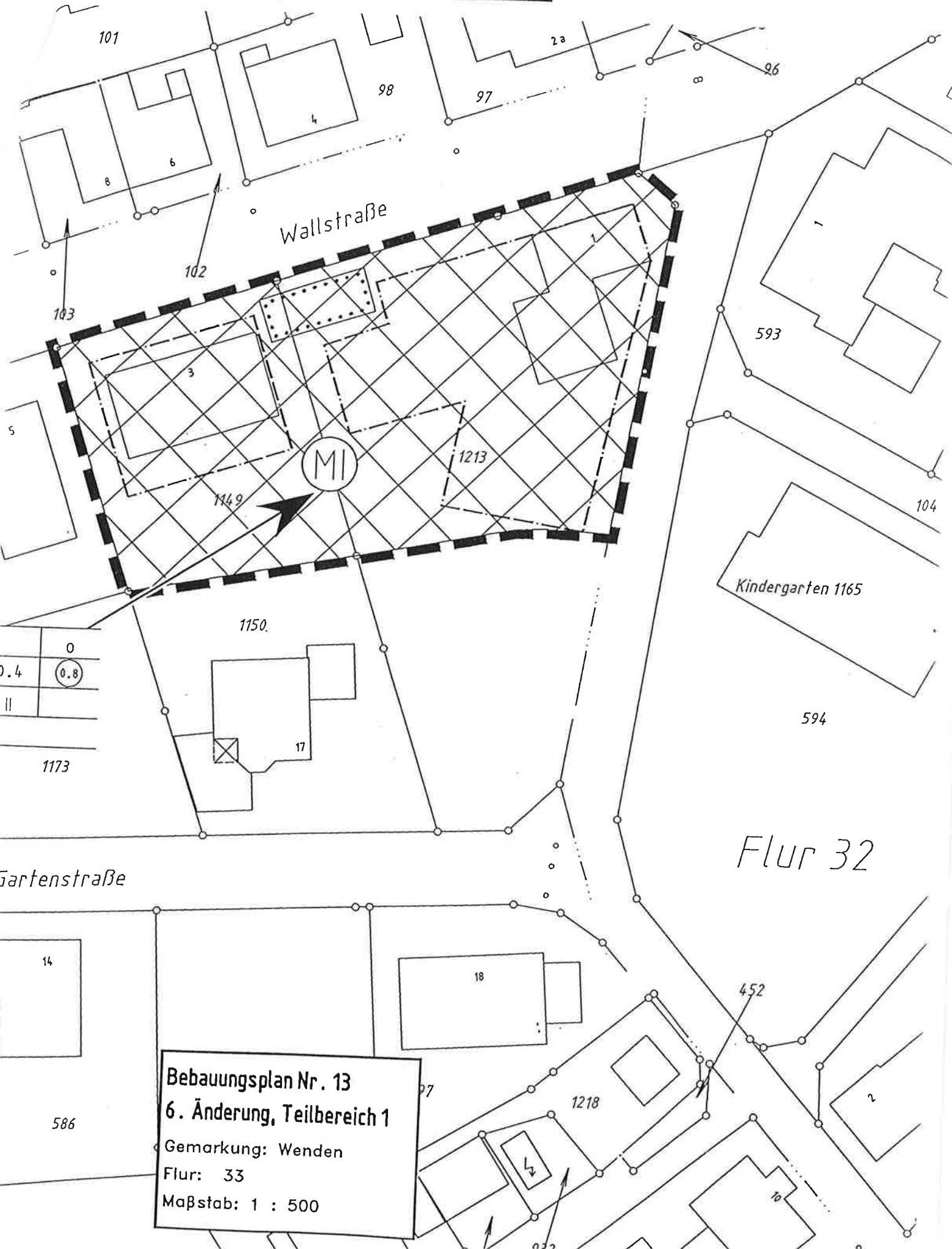
Diese Begründung zum Teilbereich 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hünsborn – Süd“ einschließlich wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.12.1999 gebilligt.

Wenden, 30.12.1999


(Bürgermeister)


(Schriftführer)

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 13
6. Änderung, Teilbereich 1

Gemarkung: Wenden
Flur: 33
Maßstab: 1 : 500