

# **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	m <sup>2</sup>	FWF	Nutzung	FW	m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	2	1562	3124	Mischgebiet	2	1881
Verkehrsfläche	0	42	0	Flächen zum Erhalt der Bepflanzung	5	57
Parkplatzfläche (öffentliche)	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

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Alle Grundstücke befinden sich im Bereich des genehmigten Kanalnetzes und werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan zur Niederschlagswasserbeseitigung wird daher nicht getroffen.

#### 6. Verfahrenshinweise

Aufgrund der vom Katholischen Pfarramt St. Kunibertus vorgetragenen Anregungen zur Festsetzung der öffentlichen Stellplätze im südlichen Teilbereich des Flurstücks 1213 ist es erforderlich, die Festsetzung so zu überarbeiten, dass die Stellplätze kurzfristig realisiert werden können. Hierfür ist es erforderlich, die erforderlichen Stellplätze so festzusetzen, dass ein einvernehmen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde als Planungsträger erzielt werden kann.

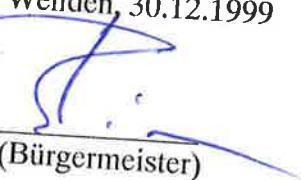
Die Überarbeitung der gesamten 6. Änderung und die erforderliche erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes sollen nicht durchgeführt werden. Auf dem Flurstück 1213 soll westlich des Schwesternheims durch die Schönauer Baumanagement GmbH kurzfristig ein Doppelhaus errichtet werden. Eine Verlängerung der Verfahrensdauer ist dem Investor aus Kostengründen nicht zumutbar, zumal der Bau- und Planungsausschuss bereits am 03.11.1999 beschlossen hat,

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.

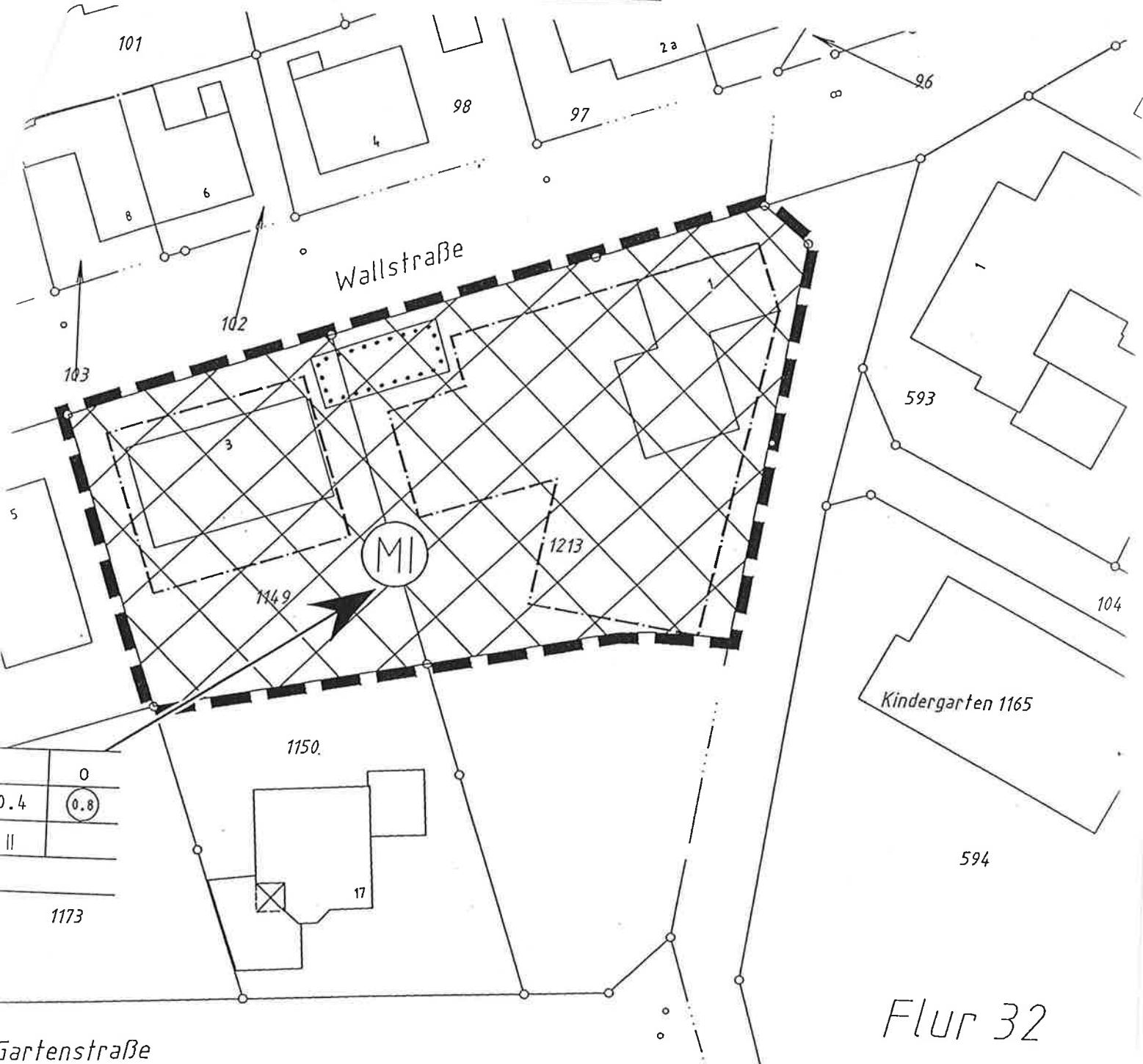
Diese Begründung zum Teilbereich 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hünsborn – Süd“ einschließlich wurde mit Beschuß des Gemeinderates vom 14.12.1999 gebilligt.

Wenden, 30.12.1999

  
(Bürgermeister)

  
(Schriftführer)

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 13  
6. Änderung, Teilbereich 1  
Gemarkung: Wenden  
Flur: 33  
Maßstab: 1 : 500