

Begründung

zur 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hollfeld „Hinter dem Überlandwerk“

Planungsrechtliche Situation und erforderliche Änderungen:

Die auf dem Grundstück Flurnummer 1000 vorhandene Bebauung mit einem Wohn- u. Geschäftshaus, Gemarkung Hollfeld, soll erweitert werden und als Ärztehaus umgenutzt werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Überlandwerk“ der Stadt Hollfeld. Durch den Bebauungsplan sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und vor allem Standort, Lage und Ausführung von Bauvorhaben rechtsverbindlich geregelt werden. Es wurde ursprünglich festgelegt, dass auf dem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung realisiert werden soll. Auf dem Flurstück 1000 steht ein Wohn- u. Geschäftshaus. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO definiert. Die Bebauungsplanänderung soll die Nutzung des Gebäudes als Ärztehaus ermöglichen. Die überplanten Flächen sollen als „Mischgebiet“ nach §6 BauNVO ausgewiesen werden.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

- Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,5 erhöht.
- Die Geschoßflächenzahl wird von 0,45 auf 0,8 erhöht.
- Die vorgegebenen Dachausbildungen werden um die Dachform Flachdach, Neigung 0-15° erweitert.
- Die Art der baulichen Nutzung wird von „Allgemeinem Wohngebiet“ auf „Mischgebiet“ geändert.
- Die Baugrenzen und Baulinien werden geändert, die bebaubare Fläche wird vergrößert.

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen können wie folgt begründet werden:

Im Bebauungsplan ist das Grundstück sehr groß (über 1.100 m²) und die bebaubare Fläche ist relativ klein. Eine Nachverdichtung ist ohne weiteres möglich und stellt eine wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Möglichkeit für die Schaffung benötigter Nutzfläche dar. Aus Gründen der Ressourcenschonung ist es sinnvoll innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes nach zu verdichten, anstatt neue Naturflächen zu erschließen. Die aus dem geltenden Bebauungsplan entnommenen Festsetzungen für das neue Baurecht ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung und moderne, energieoptimierte Bauweise.

Die überplanten Flächen grenzen im Westen direkt an die großflächige Supermarktbebauung an, bei dieser handelt es sich um ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet stellt somit formal die Erweiterung des bereits angrenzenden Mischgebietes dar und ist bezüglich der städtebaulichen Situation logisch und nachvollziehbar.

Durch die Änderungen der Festsetzungen wird gegen die Grundzüge der vorhandenen Bauleitplanung widersprochen, so dass die geplante Bebauung nur möglich ist, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird.

Die textlichen, bzw. ergänzenden Festsetzungen sollen für das Baugrundstück folgendermaßen geändert, bzw. ergänzt werden:

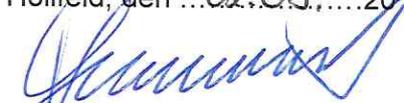
Dachausbildung:	FD 0 – 15 Grad
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,5
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,8
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet

Alle nicht genannten textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Überlandwerk“ der Stadt Hollfeld bleiben unverändert.

Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da sich durch die angeführten Änderungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Hollfeld, den ...02.09.,...2016



Barwisch
Erste Bürgermeisterin

