

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schillerstraße – Goethestraße, 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebäude in der Goethestraße 2 in Oberstenfeld befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schillerstraße – Goethestraße“ vom 16.10.1958. Dieser Bebauungsplan setzt entlang der Schillerstraße eine Baulinie sowie eine daran anschließende Bauverbotszone fest, die seinerzeit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes diene.

Auf dem Flurstück Nr. 846 wurde südlich des bestehenden Wohngebäudes eine Terrasse mit Glasüberdachung im Vorgriff auf eine erforderliche Genehmigung errichtet. Diese bauliche Anlage liegt außerhalb der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und ist daher nach den geltenden Festsetzungen bauplanungsrechtlich unzulässig.

Um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu ermöglichen und bauordnungsrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist eine Anpassung der Festsetzungen des inzwischen über 65 Jahre alten Bebauungsplans erforderlich. Die damals festgelegte Bauverbotszone berücksichtigt nicht die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf private Freisitze wie Terrassen, Überdachungen oder andere kleinmaßstäbliche Nebenanlagen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die historische Baulinie aus dem Jahr 1958 aufgehoben und durch eine neue Baugrenzen ersetzt, die die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig definiert. Die Erweiterung der Baugrenze in südlicher Richtung schafft den notwendigen Raum für funktional untergeordnete Bauteile (z. B. Terrassenüberdachungen, Abstellräume, Carports) und trägt den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung.

Da im südlichen Grundstücksbereich keine schutzwürdigen Belange berührt werden und die städtebauliche Ordnung insgesamt verbessert wird, stellt die Anpassung eine folgerichtige Weiterentwicklung des Bestandes dar.

Durch die Änderungen werden bauliche Klarheit, Bestandssicherung sowie Planungs- und Rechtssicherheit für Eigentümer und Verwaltung gestärkt. Weitere Festsetzungen – insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zu den örtlichen Bauvorschriften – bleiben unverändert; die übergeordneten Regelungen des Bebauungsplans von 1958 behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die vorliegende Änderung ersetzt werden.

2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren ist zulässig, da die geplanten Anpassungen ausschließlich inhaltlich begrenzt sind und sich auf die Festsetzung der Baugrenzen sowie redaktionelle Klarstellungen im zeichnerischen Teil beschränken. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben vollständig gewahrt, ebenso die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

3 Auswirkungen der Planung

Da die Änderungen ausschließlich ein bereits baulich geprägtes Grundstück innerhalb eines bestehenden Wohngebietes betreffen, sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Es werden weder neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen noch maßgebliche bauliche Erweiterungen ermöglicht. Somit entstehen keine neuen erheblichen Nutzungspotenziale.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gesetzlich entfällt.

Nach Einschätzung der Gemeinde sind durch die vorgesehene Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die Bereiche:

- Natur und Landschaft
- Klima und Immissionen
- Arten und Lebensräume
- Wasserhaushalt und Versickerung
- Boden

Die Änderungen betreffen ausschließlich den bereits vollständig bebauten Innenbereich und beschränken sich auf geringfügige Anpassungen innerhalb eines bestehenden Wohnbaugrundstücks. Da keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen und keine neuen baulichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, sind Beeinträchtigungen der genannten Umweltbelange nicht ersichtlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schillerstraße – Goethestraße“ dient der Präzisierung bestehender Festsetzungen, ohne das städtebauliche Grundkonzept zu verändern. Die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist rechtlich zulässig und sachlich gerechtfertigt.

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