

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nr. 224 „Mühlstraße 28 - 44 - Änderung I“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Seite der Mühlstraße (K 1880) und beinhaltet die Grundstücke Mühlstraße 28, 32, 34, 42 und 44. Es umfasst die Flurstücke 354, 353/1 (Teilfläche), 353/2, 349, 349/1 (Teilfläche), 349/2, 349/7 und 344 (Teilfläche).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um für bereits bestehende und geplante Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet bisher vom Bebauungsplan Nr. 137 „Mühlstraße 28 - 44“ überplant. Der Bebauungsplan weist für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Im aktuell geltenden Bebauungsplan ist für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die allgemein zulässige Nutzung nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen sind. Ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Im Plangebiet wurde ein Bürogebäude errichtet. Im Erdgeschoss eines weiteren Gebäudes ist ein Handwerksbetrieb eingezogen. Beide Nutzungen wären nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig, entsprechen aber der typischen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entlang einer Ortsdurchfahrt und sollen daher im Plangebiet zulässig sein. Um für die geplanten bzw. bestehenden Nutzungen die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, soll als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden. Um Konflikte mit der bestehenden Nutzung in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) allgemein ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge, welche lediglich ausnahmsweise zulässig sind.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 „Mühlstraße 28 - 44“ und der zusammen mit ihm aufgestellten öffentlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

6. Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 23 Ar.

7. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich bei der Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

gefertigt:

Plüderhausen, den 27.09.2016
Ingenieurbüro Käser

anerkannt:

Urbach, den 07.12.2016
Gemeinde Urbach

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hetzinger
Bürgermeister