

Begründung 1.Änderung (2020) des Bebauungsplans „Brandis Bergstraße 2010“

Grundlagen

Wie „Bebauungsplan Bergstraße 2010“.

Anlaß

Die Gründe entsprechen im Wesentlichen denen des „Bebauungsplanes Bergstraße 2010“.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die Nutzung des Gebietes in Anpassung an demografische Erfordernisse sicher zu stellen.

Der Eigentümer beabsichtigt durch die Entwicklung dieser Fläche das benachbarte vorhandene Seniorenzentrum durch entsprechende Wohn- und Pflegeangebote zu ergänzen.

Es soll einem gestiegenen Bedarf an barrierefreien servicegestützten Wohneinheiten für ältere Generationen entsprochen werden.

Die Finanzierbarkeit dieser Wohnformen ist an effizienten Geschosswohnungsbau gebunden.

Die höhere Dichte ermöglicht darüber hinaus geringeren Flächenverbrauch gegenüber Einfamilienhäusern.

Mit der Änderung kann eine umweltbewusste und Ressourcen schonende kompakte Bauweise mit erheblich reduzierten Energiebedarf umgesetzt werden.

Im Ergebnis ist eine höhere gesellschaftliche Wertigkeit gegenüber individuellem Wohnungsbau zu verzeichnen.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen deutlich unter den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die maximalen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 0,40 (GRZ) und 1,20 (GFZ).

Die Ortsüblichkeit von 4 Vollgeschossen ist im unmittelbaren Umfeld ebenfalls gegeben.

Übergeordnete Planungen

Wie „Bebauungsplan Bergstraße 2010“.

Bestehendes Planungsrecht

Gegenwärtig gilt für die in Planung befindlichen Flächen der o.g. rechtskräftige Bebauungsplan.

Folgende Änderungen sind im Wesentlichen geplant:

1. Abgrenzung zwischen WA II und WA I wird zugunsten von WA II verschoben (siehe Plan).
2. Maß der baulichen Nutzung im Gebiet WA II (siehe Plan)
GRZ 0,35 anstatt 0,25
GRZ 0,85 anstatt 0,80
3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Gebiet WA II erhöht sich von 3 auf 4 (siehe Plan).
4. Dachgeschosse sind nicht anstelle, sondern zusätzlich zum obersten Vollgeschoss zulässig. Damit werden haus- und energietechnisch – sowie ökologisch erforderliche Aufbauten ermöglicht (Textl.1.1.2 Anstrich 2).
5. Unterbrechung des festgelegten Grünstreifens durch Zufahrten: Die jeweils zulässige Gesamtbreite erhöht sich mit höherer Grundstückslänge proportional, um vorgeschriebene Radien für die Feuerwehzufahrt zu ermöglichen (Textl.1.5 Satz 2).

Art des Verfahrens

§13a BauGB „B-Plan der Innenentwicklung“

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14 500 qm.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt damit weniger als 20 000 qm.

Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenso wenig, wie es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

28.04.2020, A. Grün