

Begründung zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ Änderung 2 in Bihlafingen

1 ANLASS DER PLANUNG

Das Baugebiet sollte den Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten 15 – 20 Jahre decken. Seit Erschließungsbeginn Ende 2003 ist die Nachfrage jedoch hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Ein potenzieller Bauherr zog seinen Bauwunsch zurück, nachdem er feststellte, dass die Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften nicht seinen Erwartungen entsprachen. Anlass der Änderung ist ein weiterer Bauherr, der Probleme mit den Festsetzungen hat.

Bihlafingen erhofft sich von einer Lockerung der Bauvorschriften generell mehr Bauherren für das Gebiet interessieren zu können.

2 BESTAND

Die Bauflächen umfassen insgesamt knapp 5 ha, davon sind mittlerweile 12 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0,89 ha (entsprechend 17,9%) bebaut.

Der erste Bauabschnitt umfasst die Bauflächen oberhalb des Friedhofs und den Straßenzug zwischen Regenrückhaltebecken und dem geplanten Pfarrer-Kienle-Weg. Hier wurden die Bauvorschriften – bis auf kleinere Abweichungen – eingehalten.

3 PLANUNGSRECHT

Die Änderung greift in erster Linie rein gestalterische Aspekte auf, zu einem geringen Teil erfolgen auch Erweiterungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Grundkonzeption bleibt hingegen unverändert. Es erfolgt auch kein erweiterter Eingriff in Natur und Landschaft. Daher erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Umweltbericht entfallen.

4 INHALT DER ÄNDERUNG

Nochmals einen möglichen Bauherren durch bauliche Vorgaben abzuschrecken, soll unter allen Umständen vermieden werden. Daher entfallen praktisch alle Bauvorschriften, soweit sie nicht durch höheres Recht zwingend sind, bzw. werden großzügiger gefasst. Geändert werden folgende Punkte:

- Eine Unterscheidung in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen (WA1 / WA2) erübrigt sich, da der Bereich WA1 bereits bebaut ist.

- Art der baulichen Nutzung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind regelmäßig zulässig. Dadurch wird eine nach altem Bebauungsplan unzulässige Nutzung nachträglich legalisiert.
- Die Geschosszahl wird bei den bislang unbebauten Flächen auf zwei erhöht. Die Bereits bebauten Grundstücke bleiben auf Wunsch der Eigentümer auf ein Vollgeschoss begrenzt.
- Die Traufhöhe entfällt.
- Bei der Bauweise wird die Festsetzung „Einzelhaus“ bzw. „Einzel- und Doppelhaus“ durch die offene Bauweise ersetzt.
- Bei der überbaubaren Grundstücksfläche entfällt die Bestimmung, dass Nebengebäude einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten haben.
- Die Festsetzung der Hauptfirsrichtung entfällt.
- Die Festsetzung der Höhenlage entfällt.
- Die örtlichen Bauvorschriften mit Aussagen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Garagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen werden komplett gestrichen.
- Die Werbeanlagen werden beibehalten, jedoch mit einem Ausnahmeverbehalt versehen.

Durch die bereits erfolgte Bebauung am Matthias-Eberle-Weg wird ein allzu großer gestalterischer Bruch zwischen dem Baugebiet und dem denkmalgeschützten Ensemble Friedhof, Kirche St. Theodul und Pfarrstadel vermieden.

Laupheim, den 30.12.2010, geändert am 03.02.11

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Schmid-Selig
Stadtbaumeister