

BEBAUUNGSPLAN „HÄHNEN“ 3. ÄNDERUNG“

ORTSGEMEINDE KROPPACH



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS**

Bebauungsplan
bestehend aus:

Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt

Textteil: Begründung

Verfahren gem. § 13 BauGB

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Stand: 26.03.2018

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Planurkunde

Textteil

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung.....	4
1.	Planungsanlass.....	4
2.	Planungserfordernis	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Verfahren	5
5.	Städtebaulichen Rahmenbedingungen / Planinhalte.....	6
6.	Bodenordnung	6

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Kroppach

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB
Stand: 26.03.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand:

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung

I. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan „Hähnen“ der Ortsgemeinde Kroppach ist seit 1975 rechtskräftig und erstreckt sich über den zwischen Hauptort und Bahnhof Ingelbach gelegenen Siedlungsteil. Der Bebauungsplan wird von der L 265 (Bahnhofstraße) begrenzt und umfasst neben der vorhandenen Bebauung auch den Sportplatz.

Für das an der L 265 gelegene bebaute Flurstück Nr. 65 in der Flur 16 (Bahnhofstraße 13) besteht seitens eines nicht störenden Gewerbebetriebs die Anfrage zur Unterbringung einer Lagernutzung. Derzeit wird das Gebäude für Wohnzwecke genutzt. Die Wohnnutzung soll ebenfalls aufrecht erhalten bleiben. Die Parzelle sowie die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke sind im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Hinblick auf die Lage des Grundstücks unmittelbar an der L 265 mit Anbindung an die Bundesstraße B 414 im Bereich des Bahnhofs in ca. 350 m Entfernung ist der Ansiedlungswunsch einer gewerblichen Nutzung sinnvoll. Die Ortsgemeinde Kroppach befürwortet das Vorhaben und hat daher am 06.02.2018 einen Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Hähnen“ gefasst. Innerhalb des Änderungsbereichs soll zukünftig ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

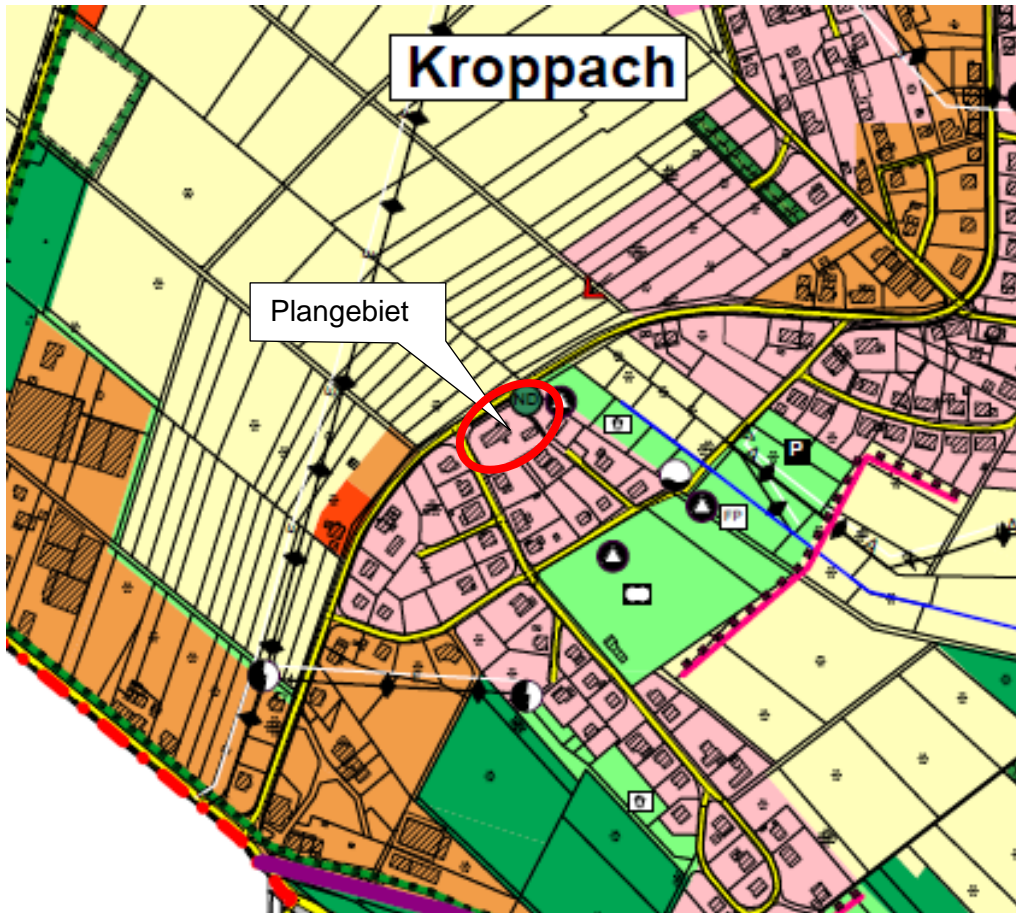
Die geplante gewerbliche Nutzung ist innerhalb eines WA-Gebiets nicht zulässig. Für die Umsetzung eines Bauvorhabens ist daher die Umwandlung des WA-Gebiets in ein MI-Gebiet und somit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Planänderung unberührt und gelten auch für das Änderungsgebiet. Die Bebauungsplanänderung umfasst daher nur die zeichnerische Änderung der Planurkunde und erfolgt als zeichnerisches Deckblatt.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von gewerblichen Lagerflächen wird ein vorhandener Handwerksbetrieb in der weiteren Entwicklung unterstützt und die örtliche Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg liegt die Änderungsfläche innerhalb einer Wohnbaufläche. Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Umwandlung eines Wohnbaugrundstücks in ein Mischgebiet steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. So ist die geplante Änderung nur kleinräumig auf ein Baugrundstück beschränkt. Das Flurstück liegt unmittelbar an der L 265, die nördlich und südlich des Plangebiets weitere Mischbauflächen erschließt. Zudem dienen gemischte Bauflächen und die daraus entwickelten Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die städtebauliche Ordnung bleibt somit erhalten. Die

Änderung des Bebauungsplans kann somit als aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt gesehen werden.



Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich)

4. VERFAHREN

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hähnen“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN / PLANINHALTE

5.1 LAGE UND ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet ist über die L 265 und die Raiffeisenstraße erschlossen. Hinsichtlich der unmittelbaren Lage an der Landesstraße und der Nähe zur B 414 ist der geplante Standort zur Schaffung von Lagermöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen günstig gelegen.

5.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet werden dahingehend geändert, dass zukünftig ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und das Maß für die Grund- und Geschossflächenzahl gemäß den Obergrenzen für ein MI nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt wird. Die Zahl der Vollgeschosse mit 3 und die offene Bauweise werden unverändert beibehalten. Im Bebauungsplan waren die zulässige GRZ bislang mit 0,4 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Die höhere Baudichte entspricht den Vorgaben der BauNVO für ein Mischgebiet und ermöglicht damit eine bessere Ausnutzung.

Innerhalb des Mischgebiets sind Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist nicht jegliche gewerbliche Nutzung möglich, sondern nur diejenigen, die mit dem Wohnen verträglich sind. Bei der Errichtung von Lagerräumen für einen Gewerbebetrieb handelt es sich um eine wohnnutzungsverträgliche Nutzung im Sinne des § 6 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die nutzungsbedingten Emissionen in Form von Be- und Entladen von Materialien sowie von Fahrzeugverkehr keine wesentliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung darstellen.

Für die vorgenannten Festlegungen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich damit nur auf die zeichnerische Änderung der Planurkunde. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert beibehalten.

Entgegenstehende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Hähnen“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

6. BODENORDNUNG

Die bodenordnerischen Maßnahmen wurden durchgeführt.