



Stadt Waldershof

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“





Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Planungsgegenstand
 - 1.1. Anlass der Planaufhebung
 - 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 1.3. Planverfahren
2. Planvorgaben
 - 2.1. Flächennutzungsplan
 - 2.2. Regelungsinhalte des Bebauungsplanes
3. Folgen der Planaufhebung
4. Umweltauswirkungen der Planung



Begründung

Der Stadtrat der Stadt Waldershof hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“, rechtsverbindlich seit 07.04.1992 mit 3. Änderung vom 03.08.2015, in Teilbereichen aufzuheben. Die Aufhebung umfasst die Grundstücke Flurnummern 2770 und 2770/1 bis 11.

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass der Planaufhebung

Der Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“ soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit in Teilen des Geltungsbereichs aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“ ist am 07.04.1992 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan umfasste den Bereich zwischen der Martin-Luther-Straße, Ringstraße und Ritter-von-Wagner-Straße. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 03.08.2015 wurde ein Teil an der Ecke Martin-Luther-Straße und Ringstraße überplant. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungen wurden nicht umgesetzt. Die festgesetzten Garagen, Baufenster und die Straßenführung stehen einer sinnvollen Nachverdichtung der Baulücke entgegen. Insbesondere wurde im Änderungsbereich eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, obwohl auf dem Grundstück Flurnummer 2770/1, Gemarkung Waldershof bereits ein viergeschossiges Bestandsgebäude vorhanden ist. Dieser Widerspruch wird mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes beseitigt.

Im Bereich nördlich und südlich der Ringstraße finden sich mehrere Bereiche, für die Bebauungspläne bestehen, aber auch einzelne Flächen, die nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen sind. Die Bebauungspläne stammen aus unterschiedlichen Zeiten und entsprechen nicht der heutigen Vorstellung einer Nachverdichtung des Innenbereichs. Nördlich der Ringstraße bestehen neben dem Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“ keine weiteren Bebauungspläne.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ sind bereits Mehrfamilienhäuser und eine Seniorenwohnanlage vorhanden, die in dieser Form über den Bebauungsplan geregelt wurden. Alle Bestandsbauten sind mehrgeschossig mit bis zu 4 Vollgeschossen. Für die Errichtung der Seniorenwohnanlage war eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, da das Vorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich gewesen wäre. Nach der Genehmigung und Errichtung des Gebäudes wurde das Bauleitplanverfahren nicht zu Ende geführt. Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ sind noch zwei Baulücken vorhanden. Die Baulücke im südlichen Bereich sowie das Grundstück Flurnummer 2770/1, Gemarkung Waldershof sind Bestandteil dieses Aufhebungsverfahrens, da die Nachverdichtung ohne Bebauungsplan sinnvoller zu erreichen ist. Für die Baulücke im nördlichen Bereich kann der Bebauungsplan aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht aufgehoben werden.

Im Umfeld des Bebauungsplans „Nördlich der Ringstraße“ ist überwiegend eine mehrgeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorhanden. Weitere Baulücken sind nicht vorhanden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt nicht dazu, dass im Aufhebungsbereich eine Bebauung ermöglicht wird, die in Bezug auf Art und Maß



der baulichen Nutzung über die vorhandene Umgebungsbebauung hinausgeht. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Im Sinne einer Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage spricht alles dafür, hier eine größere Bebauung zuzulassen.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskernes Waldershof und schließt südlich der gewerblichen Bebauung Dr.-Zimmer-Straße an. Es wird im Norden durch die Bebauung Martin-Luther-Straße 6 und 8, im Osten durch die Seniorenwohnanlage, im Süden durch die Bebauung Ringstraße 77 und im Westen durch die Martin-Luther-Straße begrenzt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Übersichtslageplan zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ festgesetzt und ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.114 m².

1.3. Planverfahren

Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), kann gem. § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 3.114 m². Nach dem Wegfall des Bebauungsplanes im Geltungsbereichs des Aufhebungsbebauungsplanes sind künftige Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren nur anzuwenden, wenn keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ beeinträchtigt werden.

Alle in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgehoben werden kann. Von den Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann folglich Gebrauch gemacht werden.



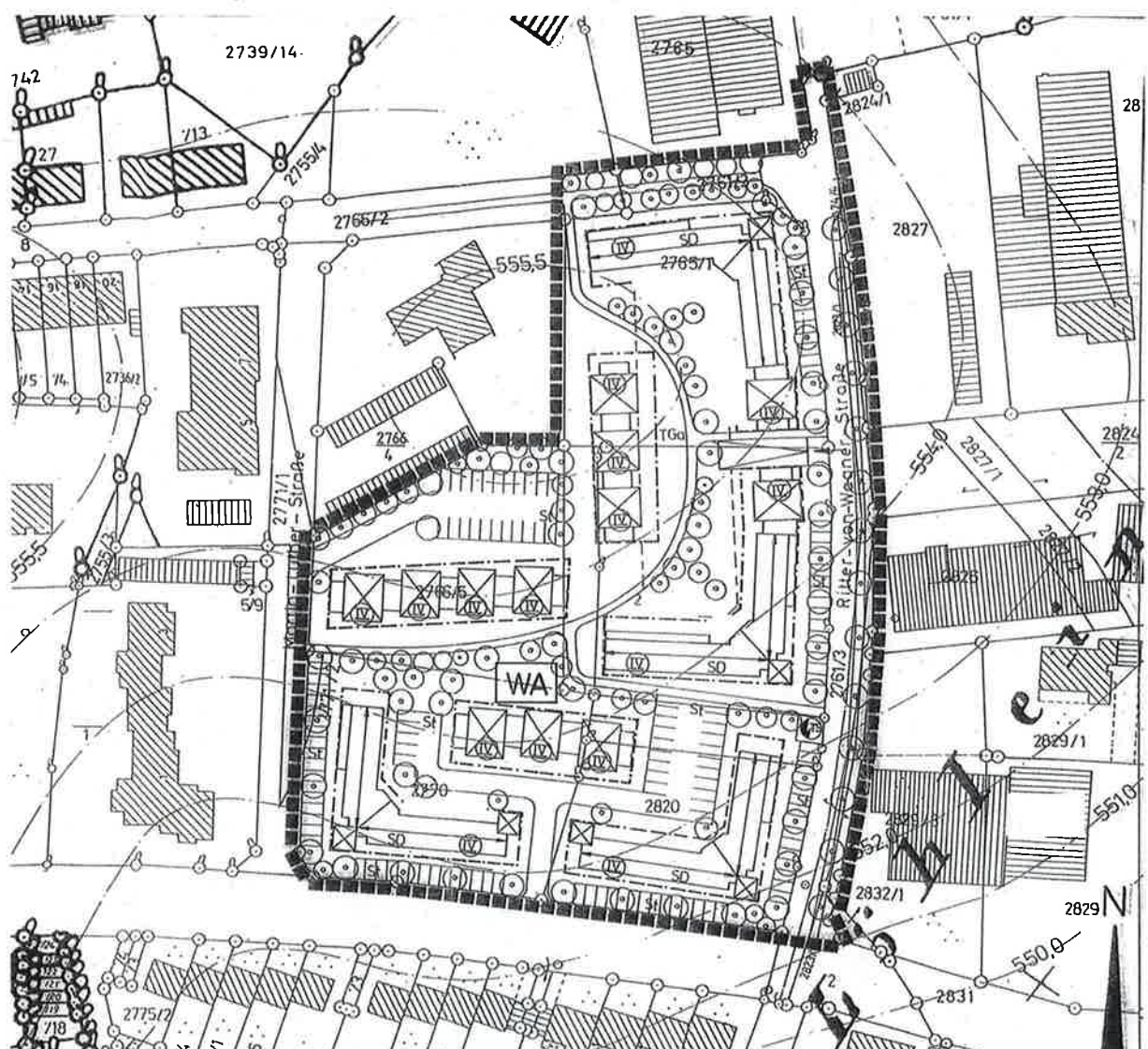
2. Planvorgaben

2.1. Flächennutzungsplan

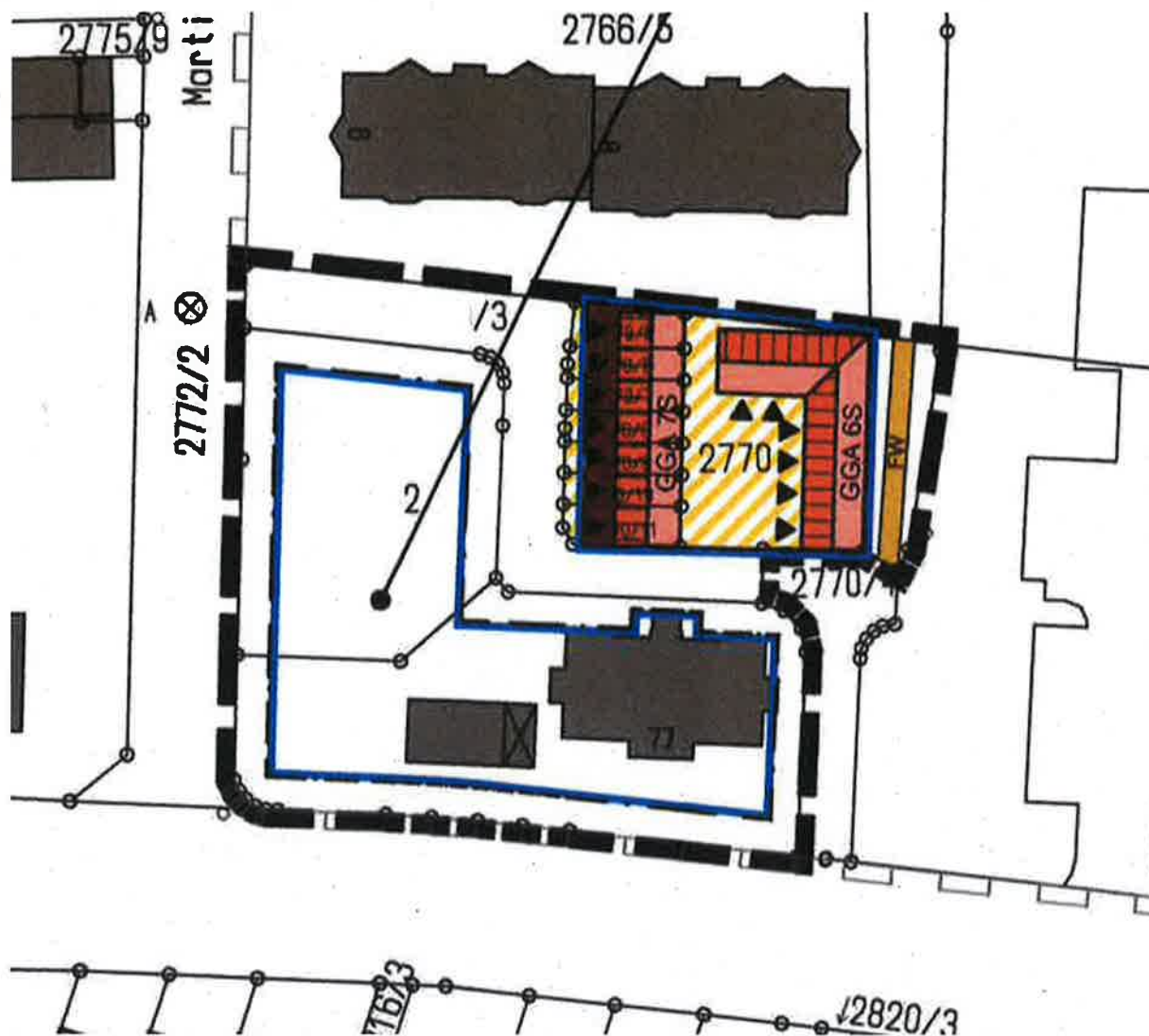
Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

2.2. Regelungsinhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“ ist am 07.04.1992 und die 3. Änderung zu diesem Bebauungsplan am 03.08.2015 rechtskräftig geworden. Er setzte im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für den gesamten Geltungsbereich werden vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,1 sowie Satteldach mit einer Dachneigung von 12 bis 14 Grad vorgeschrieben. Im Plangebiet der 3. Änderung wurde die Zahl der Vollgeschosse auf drei verringert, die Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht sowie Flachdächer zugelassen.



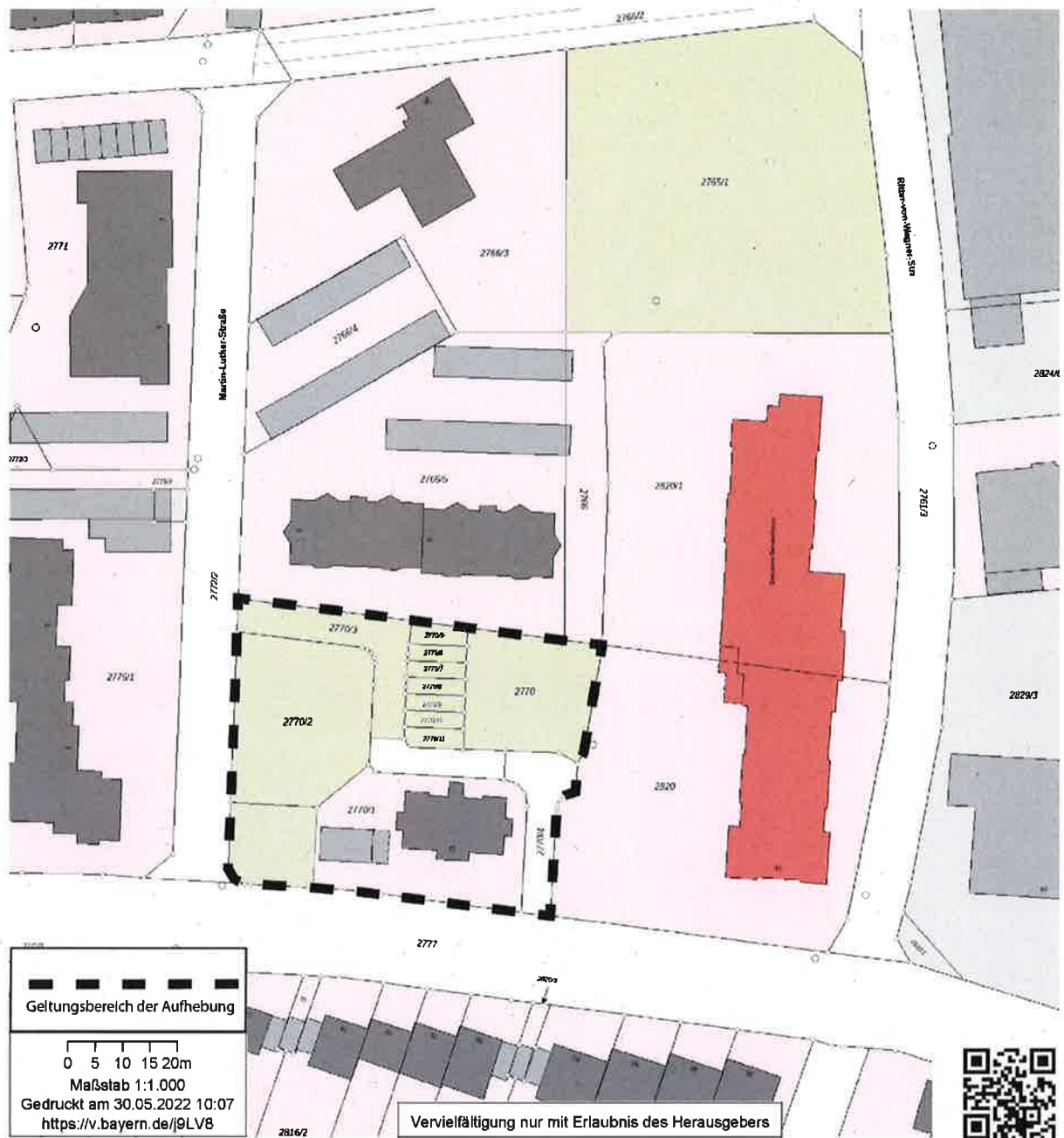
Geltungsbereich Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“, rechtskräftig 07.04.1992



Geltungsbereich 3. Änderung Bebauungsplan „Nördlich der Ringstraße“



3. Folgen der Planaufhebung



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

Übersichtplan des Geltungsbereichs des Aufhebungsbebauungsplanes (grün markierte Fläche)

Die Folgen der teilweisen Planaufhebung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ sind differenziert zu betrachten. Das Planungsrecht im Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Aufhebungsbebauungsplanes hat auch nach der Aufhebung weiterhin Bestand.

Der Bereich des Aufhebungsbebauungsplanes wird nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen



gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Erschließung:

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen. Die Erschließung ist über die Ortsstraße „Martin-Luther-Straße“ gesichert.

Ver- und Entsorgung:

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der Löschwasserversorgung.

Altlasten:

Das Verzeichnis der Altlasten enthält zu der Fläche keine Eintragungen.

Überschwemmungsgebiet:

Der Aufhebungsbereich liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungs- oder Überflutungsgebietes.

Immissionen:

Für eine Bebauung innerhalb des Aufhebungsbereichs wird ein schalltechnisches Gutachten erforderlich sein. Im Genehmigungsverfahren muss eine Beurteilung der Störfaktoren aus dem Umfeld bzw. durch das Bauvorhaben verursachte Immissionen konkret mit der Baugenehmigung abgearbeitet werden.

Denkmalpflege:

Baudenkmale sind im Aufhebungsbereich nicht in die Denkmalliste eingetragen. Bodendankmalpflegerische Belange werden ebenfalls nicht berührt. Auf folgendes wird hingewiesen:

Gemäß § 20 Denkmalpflegegesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Umweltauswirkungen der Planung

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen planrechtlich keine neuen Baugrundstücke.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG



für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden können.

Sofern künftige Baumaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zwischen 01.03. und 30.09. eines Jahres erfolgt.

Stadt Waldershof
Waldershof, 01.06.2022

Margit Bayer
Erste Bürgermeisterin