

Gemeinde Forstern

7. Änderung des Bebauungsplanes „Karlsdorf Mitte“ Nr. 610 - 11/19

Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
Erstellt am 18.09.2020

Teil C - Begründung vom 18.09.2020

1. Anlass und Ziel der Planänderung:

1.1. Anlass der Änderung:

Im Baugebiet „Karlsdorf Mitte“ war bereits im ursprünglichen Planentwurf (März 2012) eine Mischgebietsfläche MI3-Zentrum vorgesehen. Dieser Bereich war als mögliche Ortsteilmitte mit einem zentralen Gebäude mit halböffentlichem Charakter zur Unterbringung einer Vereinsnutzung und für mögliche zentrale Versorgungseinrichtungen (Cafe, Laden, etc.) geplant. Ein vorgelagerter Platz mit Aufstellfläche für den Maibaum sollte dem Ortsteil eine Mitte geben, um das öffentliche Zusammenleben im Ortsteil zu unterstützen.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung im März 2013 wurde das zentrale Gebäude zugunsten von 2 Mischgebietsparzellen aufgegeben und lediglich eine kleine öffentliche Freifläche mit zentraler Funktion dargestellt. Die geplante Vereinsnutzung ist inzwischen entfallen, da die Vereinsflächen an anderer Stelle realisiert werden konnten.

Nach nun weiteren 7 Jahren ist das im ursprünglichen Plan als Parzelle 46 bezeichnete Baugrundstück noch nicht bebaut und befindet sich noch im Besitz der Gemeinde. Die öffentliche Platzfläche wurde zwar mit einfachen Mitteln angelegt und gestaltet, es zeichnet sich jedoch ab, dass die Fläche weder öffentliches Leben fördert noch ein prägnanter Gestaltungsmittelpunkt des inzwischen fast vollständig bebauten Baugebiets ist.

Da es im Gemeindegebiet Forstern eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundflächen gibt, hält es der Gemeinderat für sinnvoll, die öffentliche Platzfläche mangels geeigneter und sinnvoller Nutzung als weitere Baulandfläche zur Verfügung zu stellen. Somit kann eine vorhandene Brachfläche innerhalb eines ausgewiesenen Baugebiets unter Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Flächenverbrauch und im Zuge der Nachverdichtung vorhandener Innenbereichsflächen als bebaubare Fläche zurückgewonnen werden und einer sinnvollen und dringend benötigten Nutzung zugeführt werden.

1.2. Ziel der Planung:

Mit der Überplanung der beiden Grundstücke FlNr 1763/6 + 1763/8 Gemarkung Forstern wird eine zusätzliche Bauparzelle entlang der recht stark befahrenen Straße Karlsdorf Mitte geschaffen, die eine Mischgebiets-Bebauung in der im Bebauungsplan bereits früher festgesetzten Dichte und Gestaltung ermöglicht. Der beiderseits der Straße vorhandene Mischgebietsgürtel von MI 1 und MI 2 wird durch die Schließung der Platzlücke funktional und städtebaulich gestärkt. Auch die Immissionsschutzfunktion der Bauflächen mit Mischgebietskategorie für die dahinter liegenden Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet kann so verbessert und wie ursprünglich konzeptioniert umgesetzt werden.

Die im städtebaulichen Konzept geplante und umgesetzte Fußweg-Verbindung der Baugebietsflächen westlich und östlich der Straße Karlsdorf Mitte mit dem vorhandenen Fahrbahnteiler und der hier vorhandenen Querungshilfe bleibt unverändert bestehen. Die angelegten öffentlichen Grünflächen entlang der vorhandenen Fußwegverbindungen werden nicht verändert. Lediglich die spärlich angelegte

öffentliche Platzfläche mit wassergebundener Decke wird zurückgebaut und für die Überbauung freigegeben. Eine Unterbauung mit Tiefgaragenflächen war bereits vorher zulässig. Somit wird auch die theoretisch mögliche Flächenversiegelung nicht erhöht.

Die Gebäude entlang der Straße Karlsdorf Mitte sind als Bestandteil des dort ausgewiesenen Mischgebiets „Zentrum“ als Baukörper mit 3 Vollgeschoßen festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen in den benachbarten Mischgebietsbereichen. Im Bebauungsplan ist die Wand- und die Firsthöhe festgelegt. Eine Dachneigung ist nicht festgesetzt. Die bauliche Dichte ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 definiert. Es wird offene Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen werden unverändert aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

Da theoretisch auch die gemeinsame Bebauung der beiden Bauparzellen mit einem Gebäude möglich ist, wird textlich festgesetzt, dass bei einer Gebäudelänge von mehr als 25 m eine Unterbrechung der Fassadenfront an der Straßenseite mittels Versprung von mindestens 1,5 m auf eine Länge von mindestens 5 m realisiert werden muss. Dies soll die im Bebauungsplan dargestellte und gewünschte Bebauungsstruktur mit 2 Baukörpern sichern und trotzdem die Ausnutzung der hohen Nutzungszahlen im gemeinsamen Baufenster ermöglichen.

2. Umsetzung der Änderung in Plan und Text

Im Plan werden folgende zeichnerische Darstellungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgenommen:

- 2.1.** Im Bebauungsplan wird analog zu den anderen Mischgebietsbauräumen ein durchgehendes Baufenster über die beiden Bauparzellen gelegt. Die Abstände der Baugrenze zur öffentlichen Straßenbegrenzung sowie zu den seitlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und das bestehende Baugrundstück Nr. 30 werden analog der vorhandene Mischgebietsfestsetzungen festgesetzt. So wird von der Straße Karlsdorf Mitte ein Abstand von 3,0m, von der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche im Süden ein Abstand von 3,5 m und von der Grenze zur Parzelle 30 sowie der öffentlichen Fußwegfläche im Norden ein Abstand von 5,0 m festgesetzt.
- 2.2.** Für die neue Bauparzelle sind die gleichen gestalterischen Rahmenbedingungen gültig wie für die übrigen Mischgebietsbaufenster. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Traufwandhöhe beträgt max. 9,2 m ab OK FFB EG. Die Firsthöhe wird begrenzt auf max 11,8 m ab OK FFB EG. Ein Dachneigungsbereich wird nicht festgesetzt. Die sonstigen gestalterischen und nutzungstechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert auch für die Bebauung im neuen Baufenster.
- 2.3.** Zur Begrenzung der Baukörperlänge wird unter Punkt B.2.4 im Abschnitt „Für MI gilt:“ ein weiterer Unterpunkt eingefügt:
„Für MI-Zentrum gilt: Ab einer durchgehenden Fassadenlänge von mehr als 25 m ist ein Baukörper durch einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 1,5 m Tiefe und einer Länge von mindestens 5,0m zu untergliedern. Dies gilt für die Baukörperfassaden an der Straßenseite (Straße Karlsdorf Mitte). Die Anordnung von Balkonen oder Loggien gilt nicht als Unterbrechung der durchgehenden Fassadenlänge.“
- 2.4.** Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Forstern wurde in 2017 neu erlassen. In Punkt B.2.5. wird deshalb der korrekte Bezug auf den jeweils aktuell gültigen Satzungstext hergestellt.

Die im Teil B geänderten Textstellen sind in grüner Textfarbe kenntlich gemacht. Weitere Anpassungen oder Ergänzungen im Teil B – textliche Festsetzungen werden nicht vorgenommen. Die übrigen textlichen Festsetzungen gemäß 6. Änderung gelten unverändert weiter.

3. Änderungsverfahren

3.1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst incl. allen bisherigen Änderungen und Erweiterungen eine Größe von ca. 5,57 ha. Die Nettobaulandfläche beträgt im derzeit gültigen Bebauungsplan incl. allen bisherigen Änderungen (1. bis 6. Änderung) ca. 26435 m². Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt im WA-Bereich 0,4 und im MI-Bereich 0,6. Daraus errechnet sich im ungünstigsten Fall eine festgesetzte Grundfläche von max. 15861 m². Durch die Änderung wird somit für den Änderungsbereich und für den Bebauungsplan insgesamt weniger als 20000 m² Grundfläche festgesetzt. Dies erlaubt gemäß §13a Abs. 1 Pkt. 1 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich und die Umgriffsfläche des aktuell gültigen Bebauungsplanes werden durch die Anpassungen innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt nicht verändert.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung der Verfahrensunterlagen gemäß §3 Abs.2 BauGB auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage von § 13a Abs.2 Nr.1 und § 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB.

3.2. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert, aber weiterentwickelt und den inzwischen sichtbaren neuen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst. Art und Maß der Bebauung wird durch die dargestellte Planung nicht verändert.

3.3. Bei der Aufstellung des genehmigten Ursprungs-Bebauungsplans wurde ein UVP-Verfahren durchgeführt. Mit der vorliegenden Änderung wird kein neues UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

3.4. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans werden zusätzlich zu den bereits bei der Aufstellung und bisherigen Änderungen des Bebauungsplans berücksichtigten Klimaschutzmaßnahmen keine weiterführenden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, eingebracht. Im Besonderen wird hier auf die Begründung und den Umweltbericht mit UVP zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 20.03.2012 verwiesen.

Die genannten Rahmenbedingungen erlauben die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bauleitplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Forstern, den

Bürgermeister Rainer Streu
Gemeinde Forstern
Hauptstraße 15, 85659 Forstern

.....