



Stadt Hofgeismar
Bebauungsplan Nr. 5
„Kabemühlenweg“- 2. Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
(gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren)

Februar 2018

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Planverfahren.....	3
2.1 Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	3
2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	3
3. Übergeordnete Vorgaben.....	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	4
3.4 Satzungen / Bestehende Bebauungspläne.....	4
4. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	5
5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld.....	5
5.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet.....	5
5.4 Erschließung und Verkehr.....	5
5.5 Ver- und Entsorgung.....	5
6. Planung.....	6
6.1 Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung.....	6
6.2 Erschließung und Verkehr.....	6
6.3 Ver- und Entsorgung.....	6
7. Inhalte des Bebauungsplanes.....	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf einem Grundstück in der Von-Amelunxen-Straße in Hofgeismar befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, welches seit Jahrzehnten als Steuerberatungsbüro mit mehreren Angestellten genutzt wird. Durch Blitzeinschlag wurde das Dachgeschoss dieses Hauses im Sommer 2017 zerstört. Für den Wiederaufbau des Daches und die Sicherung der weiteren Nutzung des gesamten Gebäudes als Steuerberatungsbüro in diesem Bereich ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planverfahren

Die Schaffung von Planungsrecht soll über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren erfolgen.

2.1 Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung der Planung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Durch die Bebauungsplanänderung soll, die seit Jahrzehnten vorhandene Nutzung des im Sommer 2017 vom Blitzschlag getroffenen Gebäudes Von-Amelunxen-Straße Nr. 32 als Steuerberatungsbüro für das gesamte Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Das Vorhaben der planungsrechtlichen Sicherung entspricht dem zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Gestaltung eines bebauten Bereichs angrenzend an das größte Altenpflegezentrum in Hofgeismar.

Aus derzeitigem Erkenntnisstand/ Sicht gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung durch die Nutzung der vorhandenen Bebauung, die planungsrechtlich gesichert werden soll, bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Pflicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist das Plangebiet als Vorranggebiet „Siedlung Bestand“ aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Diese Darstellung stimmt mit den geplanten Festsetzungen überein.

3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema „Naturschutz und Landschaftspflege“ soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren sowie die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar 2001 formuliert für den Teilraum „Siedlung“ folgende Handlungsschwerpunkte mit Relevanz für den Bebauungsplan bzw. einer Änderung von Bebauungsplänen:

- Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung
- Erhöhung naturnaher bzw. naturbetonter Ökobestandteile im Siedlungsbereich

3.4 Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hofgeismar.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Kabemühlenweg“ ist seit dem 11.08.1970 rechtskräftig. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die vorhandene Nutzung eines Objektes in der Von-Amelunxen-Straße Nr. 32 für das gesamte Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst die Flurstücke 227/114, 227/131, 227/132, 227/111, 227/110, 227/109, 227/108 Flur 16 Gemarkung Hofgeismar.

Es handelt sich um einen ca.2.269 qm großen Bereich, der durch Verkehrsflächen/Fußwege umgrenzt wird.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Von-Amelunxen-Straße,
- im Westen durch die Von-Amelunxen-Straße,
- im Süden durch einen vorhandenen Fußweg
- im Osten durch den Kabemühlenweg.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Planbereich befinden sich drei Hauptgebäude. Zwei ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und ein zweigeschossiges Gebäude, das als Steuerberatungsbüro schon seit Jahrzehnten genutzt wird. Durch Blitzeinschlag ist das Dachgeschoss im Sommer 2017 ausgebrannt. Zur Wiedernutzung des gesamten Gebäudes nach dem Brand ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Bebauungsplan ist im Bereich des zweigeschossigen Gebäudes ein Fußweg festgesetzt. Der Fußweg wurde bislang nicht umgesetzt und kann durch die vorhandene Bebauung auch nicht umgesetzt werden. Er ist für die Erschließung des Planbereichs und angrenzender Grundstücke/Bereiche nicht erforderlich.

5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereichs (nördlich der Von-Amelunxen-Straße) befinden sich zweigeschossige Bebauung und westlich angrenzend eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise, die teils auch neben dem Wohnen als Büros genutzt werden.

Auf den östlich angrenzenden Flächen (östlich Kabemühlenweg) befindet sich das größte Altenheim Hofgeismars in zwei- bis dreigeschossiger offener Bauweise.

Auf den südlich angrenzenden Flächen befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser, die über Wege fußläufig erschlossen sind.

5.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Im Planbereich befinden sich drei Häuser. Zwei Häuser werden zum Wohnen und ein Gebäude als Steuerberatungsbüro genutzt.

5.3 Erschließung und Verkehr

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist über das bestehende Straßennetz erschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

6. Planung

6.1 Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die überwiegende Wohnnutzung im Planbereich aber auch die Nutzung eines kompletten Gebäudes (Von-Amelunxen-Straße Nr. 32) als Steuerberatungsbüro planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Bebauungsplanänderung soll dem Bestand Rechnung getragen werden.

6.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen. Auf die Festsetzung eines Fußwegs im Änderungsbereich, der nicht umgesetzt wurde und dessen Realisierung durch die vorhandene Bebauung nicht möglich ist, soll verzichtet werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch das bestehende Leitungs- und Kanalsystem (Mischsystem) sichergestellt.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 im Planbereich sollen von Reinem Wohngebiet (WR) in Besonderes Wohngebiet (WB) geändert werden, um die Nutzung eines vorhandenen Gebäudes (Von-Amelunxen-Straße Nr. 32) als Steuerberatungsbüro in Gänze planungsrechtlich zu sichern.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Änderungsbereich soll als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 4a (1) BauNVO sind Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Im festgesetzten Besonderen Wohngebiet sollen gemäß dem Ziel der Bauleitplanung für den Planbereich, **zur Sicherung der bestehenden Nutzung, nur Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sein.**

Um den vorhandenen Charakter des Gebietes zu wahren, sollen **andere** gemäß § 4 a Abs. 2 BauNVO **zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig** sein.

Es werden Nutzungen gem. § 4a Satz 3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaft, sonstiger Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, um gemäß dem Ziel der Planänderung (Sicherung bestehende Nutzung Wohnen und als Steuerberatungsbüro) zu erreichen und den vorhandenen Charakter des Gebietes zu wahren.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (wie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Spielhallen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie **sind ausgeschlossen**, unzulässig, zur Wahrung des Charakters des Gebietes.

Durch die geplanten Festsetzungen sollen die überwiegende Wohnnutzung und die Nutzung eines kompletten Gebäudes als Steuerberatungsbüro ermöglicht werden. Der Bereich wurde bereits über Jahrzehnte in der Form genutzt, somit ist eine Vereinbarkeit der Nutzungen (Steuerberatungsbüro und Wohnen) anzunehmen/erkennbar.

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Bestand und zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes **nicht verändert**.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

Die Festsetzungen zur Bauweise werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes **nicht verändert**.

überbaubare Grundstücksflächen:

die Überbaubaren Flächen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Es wird jedoch auf die Festsetzung eines Fußweges verzichtet, weil bislang nicht realisiert wurde und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht realisiert werden kann.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

Gemäß § 9 (4) BauGB können Bauvorschriften gemäß § 81 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Mit Übernahme von Gestaltungsvorschriften, insbesondere in Bezug auf Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, Dachformen, Dachneigungen und der äußeren Gestaltung der Baukörper sowie der Dächer können städtebauliche Konzepte konkretisiert werden. Diese Festsetzungen wurden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes **nicht verändert und gelten fort**.

Der förmliche Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.09.2017 beschlossen. Gemäß § 3 (2) BauGB hat der förmliche Planentwurf einschl. Begründung in der Zeit vom 15.11.2017 bis einschließlich 29.11.2017 im Rathaus in den Schaukästen des Bauamtes während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß Hauptsatzung war am 07.11.2017 vollendet. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 05.02.2018 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 09.02.2018 öffentlich bekanntgemacht. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hofgeismar, den




M. Mannsbarth
Bürgermeister