

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Gerstetten
Gemarkung Gussenstadt



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Eichholz“

Begründung zur teilweisen Planaufhebung

- Entwurf -

Aufgestellt:
Gerstetten, den 15.02.2020

.....
Hannes Bewersdorff
Bauverwaltungsamtsleiter



Gemeinde Gerstetten
Bauverwaltungsamt
Wilhelmstraße 31
89547 Gerstetten
Telefon: 073 23 / 84 - 50
Telefax: 073 23 / 84 - 87

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichholz“ wurde im Rahmen der Planaufstellung, wie in der nachfolgenden Übersicht (schwarze Linie, graue Füllfarbe) schematisch dargestellt, begrenzt. Der zur Aufhebung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplans „Eichholz“ ist in der nachfolgenden Übersicht ebenfalls dargestellt (grüne Linie, grüne Füllfarbe).

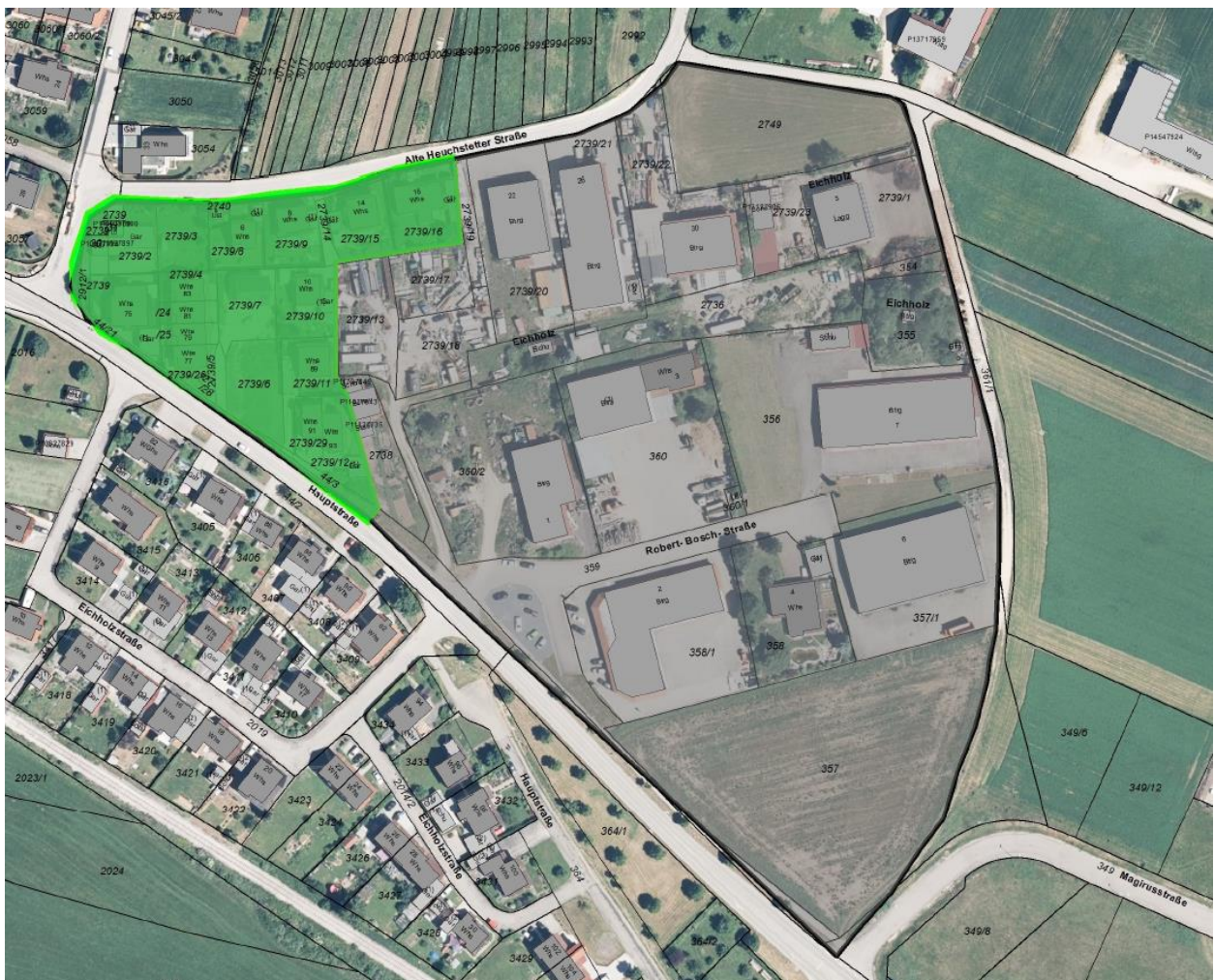


Abbildung 1: Übersichtslageplan Bebauungsplan Eichholz (Grau) sowie Gebietsabgrenzung Teilaufhebung (Grün)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans „Eichholz“ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Eichholz“ - in Kraft getreten am 06.09.1984 - dargestellt. Abweichungen beim Liegenschaftskataster, sowie Veränderungen in Folge von Grundstücksvermessungen können in Folge von Zeitablauf und geänderten eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Abgrenzung des zur Aufhebung vorgesehenen Teils des Bebauungsplans „Eichholz“ erfolgt durch:

- im Südwesten und Süden durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die Werkstraße,
- im Norden durch die Alte Heuchstetter Straße,
- im Osten durch die angrenzenden Flurstücke mit gewerblicher Nutzung.

Der räumliche Geltungsbereich des zur Aufhebung vorgesehenen Teils des Bebauungsplans „Eichholz“ umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Gussenstadt mit den Flurstücksnummern: 44/3, 2739, .2739/2, 2739/3, 2739/4, 2739/5, 2739/6, 2739/7, 2739/8, 2739/9, 2739/10, 2739/11, 2739/12, 2739/14, 2739/15, 2739/16, 2739/24, 2739/25, 2739/26, 2739/27, 2739/28, 2739/29, 2739/30, 2739/31, 2740 und 2912/1.

2 Erfordernis der Planaufhebung und Erläuterung

Der Bebauungsplan „Eichholz“ (Gussenstadt) setzt für seinen gesamten Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung fest. Ungeachtet dessen entwickelte sich – offenbar im Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan, allerdings im Einklang mit der früheren Genehmigungspraxis der Unteren Baurechtsbehörde – im westlichen Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans eine von Wohnnutzung geprägte städtebauliche Lage. In diesem von Wohnnutzung geprägten Bereich des Bebauungsplans finden sich derzeit noch unbebaute Flurstücke, für deren Bebauung mit Wohnhäusern die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage fehlt, deren gewerbliche Nutzung angesichts der Tatsache der umliegenden Wohnhäuser städtebaulich allerdings nicht gewollt sein kann.

3 Ziel und Zweck der Planaufhebung

In Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde soll für die im westlichen Teil des Bebauungsplans „Eichholz“ verbliebenen unbebauten Flurstücke eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die Bebauung der noch unbebauten Flurstücke mit Wohnhäusern geschaffen werden, indem der Bebauungsplan in dem o.g. Teilbereich (siehe 1.) aufgehoben wird und sich die Zulässigkeit eines Vorhabens in der Folge der Teilaufhebung zukünftig aus § 34 BauGB ergeben soll.

4 Verfahrensablauf

Die Aufhebung erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Das Monitoring nach § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sieht innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereichs eine Mischbaufläche vor. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Eichholz im westlichen Bereich wird der Charakter des im Lageplan dargestellten Gebietes dem eines Dorfgebietes bzw. Mischgebiets und somit weiterhin den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

6 Auswirkungen der Planung

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans werden die Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung der Grundstücke im Bereich des von der Aufhebung umfassten Gebietes von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den aus der Umgebungsbebauung abgeleiteten Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB abgeändert. Aufgrund der Tatsache, dass der größte Teil des von der Aufhebung umfassten Gebiets bereits durch bauliche Anlagen zur Wohnnutzung überbaut ist und zusätzliche Vorhaben sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu richten haben, ist weder eine bauliche Überfrachtung noch die Verringerung der bisherigen, noch verbliebenen Bebauungsmöglichkeiten zu befürchten. Der heute in dem für die Planaufhebung vorgesehenen Gebiet ablesbare Charakter bleibt weiterhin gewahrt.

Für die Eigentümer der Grundstücke des von der Aufhebung umfassten Bereichs bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Regelung durch den Bebauungsplan keine offenbare Verschlechterung ihrer Rechtsposition. Finanzielle oder rechtliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.