

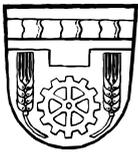
Markt Thüngen

Bebauungsplan

„Am Boden“

3. Änderung

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Markt Thüngen

Begründung:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat der Markt Thüngen den Bebauungsplan „Am Boden“ in der Fassung vom 19. Mai 1983 aufgestellt und durch die 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 21.02.1995 in der aktuellen Fassung festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht abgeschlossen. In der jetzt vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Boden“ beabsichtigt der Markt Thüngen den Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung zu aktualisieren und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

2. Lage und derzeitige Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet „Am Boden“ beinhaltet im südlichen Bereich eine beschränkte Gewerbegebietsfläche mit einer Größe von ca. 0,9 ha und im nördlichen Bereich eine Mischgebietsfläche mit einer Größe von ca. 2,3 ha. In östlicher Richtung wird das Baugebiet von der Retzstadter Straße, in westlicher Richtung von der Staatsstraße 2437 begrenzt.

3. Anlass der Planung

Das Baugebiet „Am Boden“ ist zwischenzeitlich in großen Bereichen bebaut. In der Mischgebietsfläche sind aktuell noch 7 Grundstücke unbebaut. Davon befinden sich 4 Grundstücke im Bereich der vorgesehenen Reihenhausbebauung.

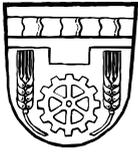
Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung sieht im Bereich des Mischgebietes die Gutenbergstraße im westlichen Bereich als Sackgasse vor. Im nördlichen Bereich ist eine kurze Verbindung zu dem Grundstück Flurstücksnummer 3353 vorgesehen. Zwischen der Anwohnerstraße Am Boden und der Gutenbergstraße sollte eine fußläufige Verbindung hergestellt werden. Die geplante Straßenführung wurde nicht in vollem Umfang entsprechend den Plänen ausgeführt. Die Gutenbergstraße wurde als Ringstraße errichtet, die Stichstraße zum Grundstück Flurstücksnummer 3353 wurde nicht realisiert. Ebenso wurde der Fußweg zwischen der Gutenbergstraße und der Straße Am Boden nicht umgesetzt.

Eine Verwirklichung der ursprünglichen Planung kann auch wegen der zwischenzeitlich vorhandenen Bebauung nicht mehr verwirklicht werden. Um eine gesicherte Innenentwicklung des Baugebietes sicher zu stellen, ist der Planungsstand den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Durch die Anpassung ist die Rechtssicherheit für eine sinnvolle und verbesserte Verkehrsanbindung der Grundstücke gewährleistet. Der Ringschluss der Gutenbergstraße führt auf Grund der Durchfahrtsmöglichkeit und dem Ausschluss der vorher bestehenden Sackgassenproblematik zu einer leichteren Anfahrt der Grundstücke und verbessert somit auch die Nutzungssituation der Grundstücke.

Des Weiteren wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Boden“ die fehlerhafte Darstellung in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berichtigt. Im Planteil der Planunterlage ist im Bereich des beschränkten Gewerbegebietes die Zahl der Vollgeschosse mit II angegeben. Im textlichen Teil unter 2.1 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit III angegeben. In der Ursprungsfassung wurde sowohl im textlichen Teil als auch im planerischen Teil die Zahl der Vollgeschosse mit II angegeben. Die Begründung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes legt unter Ziffer 5 „Geplante Nutzung“ des Baugebietes in Abs. 3 dar, dass sich im Bereich des beschränkten Gewerbegebietes durch die Bebauungsplanänderung und Erweiterung keine Veränderungen ergeben und die bisherigen Festsetzungen unverändert übernommen werden. Diese fehlerhafte Übertragung in der Planurkunde ist daher zu berichtigen. Im textlichen Teil wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze deshalb auf II geändert.

4. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Boden“ wird durch die 3. Änderung nicht verändert. Es stehen noch weiterhin ca. 2,3 ha Mischgebietsfläche und ca. 0,9 ha beschränkte Gewerbegebietsfläche zur Verfügung.



Markt Thüngen

5. Geplante Nutzung des Baugebietes

Die zukünftige Nutzung im Planungsgebiet bleibt unverändert. Die bisherigen Festsetzungen wurden vollständig übernommen.

6. Immissionsschutz

Die geänderte Straßenführung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner weiteren immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigung. Die Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

7. Erschließung des Baugebietes

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Ortsstraße „Retzstadter Straße“ in der auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Baugebiet liegen. Über die Retzstadter Straße ist das Baugebiet an die örtlichen Ver- und Versorgungsnetze angeschlossen.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes an die aktuelle Situation angepasst und erleichtert die Anfahrtsmöglichkeiten durch den vorgesehenen Ringschluss der Gutenbergstraße. Dies stellt eine Verbesserung der innerörtlichen Entwicklung dar.

Die Erschließungskosten werden entsprechend den gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzungen abgewickelt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Weiter bodenordnende Maßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

9. Verfahrensablauf der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Änderung der Straßenführung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Bei dem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes ist eine beschränkte Gewerbegebietsfläche von ca. 0,9 ha angegeben. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Daraus ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in einer Größe von 7200 qm. Das Mischgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Somit ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 9200 qm. Insgesamt umfasst das Baugebiet am Boden somit eine Gesamtgrundfläche von 16400 qm. Bei dieser Größe sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gegeben. Da die Änderungen des Bebauungsplanes inhaltlich sich ausschließlich auf den Bebauungsplan „Am Boden“ bezieht und sowohl zeitlich als auch räumlich eine Veränderung anderer Bebauungspläne nicht vorgesehen ist, sind die Grundflächen anderer Bebauungspläne auch nicht bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Boden“ zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 durchgeführt.

Thüngen, den

Lorenz Strifsky
1. Bürgermeister