



STADT HILCHENBACH

Begründung

zum

(Text-)Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“, 1. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren

Stand: Februar 2024

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-stadtebauer.de

Ergänzungen durch die Stadt Hilchenbach – Dezernat III / Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Darstellung der Änderungsabsicht	2
4.	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	4
5.	Verfahren.....	4

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat am 24. März 2021 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von benötigten Wohnbauflächen, bzw. die Schaffung von Baurecht für zwei Mehrfamilienwohnhäuser.

Inhalt des seit dem 17. März 2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes war die Festsetzung, dass im Gesamtgebiet pro Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen sind.

Im Lauf der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung zum Baugenehmigungsverfahren hat sich die bauliche Struktur des Allgemeinen Wohngebietes WA2 (max. je 5 Wohnungen -Wo- zulässig, insgesamt also 10 Wo) in Bezug auf die Wohnungsgrößen im Mehrfamilienhauskomplex geändert. Hierbei wurden gemischte Wohnungsgrößen (55 m² bis 110 m²) eingeplant, wobei der Stellplatzbedarf für die sog. „Singlewohnungen“ (55 m² Größe) mit 1 Stellplatz als ausreichend angesehen werden kann.

Die ursprüngliche Planung sah insgesamt 20 Stellplätze (10 Wo) bei 2 St/Wohneinheit vor.

Neu eingeplant ist nun ein Maß auf 1,5 St/Wohneinheit, was eine Anzahl von 15 Stellplätzen ergibt.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt - Umwelt - Siegen** wurde im September 2023 mit der Erstellung der 1. Bebauungsplanänderung beauftragt.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“ wurde im Gebiet WA2 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig sind. Aufgrund der aktuellen Ausführungs- und Genehmigungsplanung des Mehrfamilienhauses ist nur noch 1 Wohngebäude mit insgesamt 10 Wohneinheiten geplant. Daher soll die Festsetzung dementsprechend geändert werden.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Hilchenbach ist Siedlungsschwerpunkt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Hilchenbach entwickelt.

Im Ursprungsbebauungsplan ist für die Flächen des Änderungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ WA2 festgesetzt

Bestand:

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zum „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ lauten:

Bauweise

WA2: je Wohngebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig

Stellplätze/Garagen

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie herzustellen.

Planung 1. Änderung:

Als neue Festsetzungen zum „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ werden festgesetzt:

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

WA2: Wohngebäude mit max. 10 Wohneinheiten zulässig

Stellplätze/Garagen

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück in Gebiet WA1 mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen. Im Gebiet WA2 beträgt die Anzahl 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie herzustellen.

Durch die Änderung der Planung soll der Planungsabsicht der Änderung der geplanten Baustruktur des Mehrfamilienhauskomplexes mit den gemischten Wohnungsgrößen entsprochen werden. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl führt auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Am Ende der Wendeanlage befindet sich noch ein Bereich für 6 öffentliche Stellplätze, die dem Besucherverkehr dienen, so dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht.

Auch soll in Bezug auf den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz zur Bebauung im Umfeld (Gebiete nach § 34 BauGB) und der Inhalte anderer Bebauungspläne der Stadt Hilchenbach (keine Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze) Berücksichtigung finden. Eine Stellplatzsatzung besteht für die Stadt Hilchenbach nicht.

Im Umfeld sind die Vorgaben der Stellplatzverordnung NRW bindend.

Nach der v.g. StellplatzVO NRW (Anlage, Nummer 1.2) ist der folgende Stellplatzbedarf für das Gebiet **WA2** zu berücksichtigen:

Verkehrsquelle

Wohnungen in Gebäuden ab der Gebäudeklasse (GKL) 3

Anzahl der notwendigen Stellplätze (Kfz)

1 St/Wohnung

Nach der Stellplatzverordnung würde sich bei 10 Wohnungen also ein Bedarf von 10 Stellplätzen ergeben. Bei der Neuplanung werden 15 Stellplätze bereitgestellt

4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Der Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung Stufe I zum gültigen Bebauungsplan Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“ hat auch für diese 1. Änderung weiterhin Gültigkeit. In diesem Fachbeitrag wurde festgestellt, dass „für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.“

Die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze für den Mehrfamilienhauskomplex mit 10 Wohneinheiten führt dazu, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird, wie gemäß § 1a Absatz 2 BauGB gefordert. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Hilchenbach mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, ärztlicher Versorgung, dem ÖPNV usw. Die Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ist somit nicht erforderlich, zumal auch „Singlewohnungen“ angeboten werden sollen, für die 1 Stellplatz ausreicht.

5. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“ betrifft nur die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung wird nicht geändert. Daher erfolgt die Aufstellung eines Textbaugebungsplans ohne zeichnerischen Teil.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 22. November 2023 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Hilchenbach veröffentlicht.

Offenlage- und Billigungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat am 22. November 2023 die Offenlage sowie die Anhörung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Anhörung der Beteiligten

Die Anhörung der Öffentlichkeit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt in der Zeit vom bis Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen wurden durch den Rat der Stadt Hilchenbach am geprüft und behandelt (Abwägung).

Satzungsbeschluss

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am vom Rat der Stadt Hilchenbach als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Im Unteren Marktfeld“ in Kraft getreten.

Hilchenbach, im Februar 2024