



Begründung

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Systemgastronomie Aue“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat aus Gründen des öffentlichen Interesses die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Systemgastronomie Aue“ beschlossen. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Geltungsbereich

Plangebiet ist das Grundstück Am Landgraben 14, Flst.Nr. 6414/1, Gemarkung Langenbrücken.

Anlass für die Aufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung der Nutzungen auf dem Grundstück geschaffen werden. Der Eigentümer plant auf dem Grundstück neben den Gewerbehallen zusätzlich die Errichtung einer Systemgastronomie. Der nicht bebaubare Bereich des Grundstücks wurde im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Sicherung von Sichtwinkeln großzügig festgesetzt. Die damals geplante Straßenführung ist zwischenzeitlich überholt, die Sichtwinkel in diesem Umfang nicht erforderlich. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt letztlich eine Verschiebung der Baugrenzen. Zum einen werden sie an die Bestandsgebäude angepasst, zum anderen wird nach Norden eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs vorgenommen.

Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt und keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Mit In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Aue-Untere Wiesen“, Langenbrücken im Rahmen der Aufhebung mit allen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Das überplante Grundstück wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Aue-Untere Wiesen“, Langenbrücken erfasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vollständig. Abweichend festgesetzt werden Baugrenzen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen oder Örtliche Bauvorschriften werden nicht erlassen.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Ausweisung der Baufläche gemäß den Vorgaben des § 8 BauNVO als Gewerbegebiet vor. Das Umfeld des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan „Aue-Untere Wiesen“ ebenfalls als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 eine Baudichte deutlich unterhalb der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenze für ein Gewerbegebiet zu.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt.

Die Kennziffern entsprechen auch hier den Vorgaben der angrenzenden Grundstücke des Gewerbegebiets.

3. Überbaubare Fläche

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen markiert. Maßgebend hierfür ist zum einen der Gebäudebestand auf dem Grundstück. Die Gebäudeflucht stellt die östliche Baugrenze dar. Zum anderen greifen die Baugrenzen im Norden und Westen die bestehenden Gebäudefluchten der nördlich und östlich angrenzenden Gewerbehallen auf.

Bad Schönborn, den 08.10.2013

Klaus Detlev Hüge
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am ... als Satzung beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den

Klaus Detlev Hüge
Bürgermeister