



Gemeinde Buseck

**Änderungs-Bebauungsplan Nr. 2.28
„Wohneinheiten Teilbereich Alten Buseck“**

Begründung



Planstand: Entwurf 10/2023

Inhalt

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Anlass, Grundlagen, Ziele | 3 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets..... | 3 |
| 3 | Bestandserhebung | 4 |
| 4 | Inhalt des Änderungsplanes, Festsetzungen..... | 8 |
| 5 | Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange | 8 |

Wetzlar, Oktober 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

In den letzten Jahren sind in der Ortslage von Alten-Buseck verschiedentlich Gebäude errichtet worden, die aufgrund ihrer großen Zahl von Wohnungen und der punktuell hohen Siedlungsdichte zu negativen städtebaulichen Auswirkungen und sozialen Spannungen geführt haben.

Aufgabe und Ziel der Bauleitpläne ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass für die Ortslage Alten-Buseck ein Nachsteuerungsbedarf im Hinblick auf die Bestimmungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke besteht.

Die Gemeindevertretung Buseck hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 beschlossen, die rechtskräftigen Bebauungspläne in Alten-Buseck, in denen für Wohngebäude die maximale Zahl der zu zulässigen Wohngebäude nicht bzw. nicht eindeutig festgesetzt ist, zu ändern (Aufstellungsbeschluss).

Ziel der Planung ist es, zunehmend Raum greifenden, unangepassten Bauvorhaben in dem Planbereich entgegenzuwirken und den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung freier Grundstücke oder für Neubebauungen im Zuge von Nachnutzungen zu setzen.

Die Änderung der Bebauungspläne beinhaltet die Aufnahme einer klarstellenden Festsetzung zur Zahl zulässiger Wohnungen. Alle anderen Festsetzungen bleiben unberührt, insbesondere die Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den Grundflächen, die überbaut werden dürfen, sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Mit der Aufnahme einer klarstellenden Festsetzung wird nicht in das grundsätzliche Interessengeflecht der städtebaulichen Planung eingegriffen. Die Planänderung berührt die mit den bestehenden Bebauungsplänen definierten Grundzüge der Planung nicht, sie wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet für den Änderungs-Bebauungsplan Nr. 2.28 „Wohneinheiten Teilbereich Alten Buseck“ umfasst die Geltungsbereiche der in der Ortslage bestehenden Bebauungspläne, die Wohnbebauung zulassen:

- Bebauungsplan „Am Boxacker“ vom 05.02.2010
- Bebauungsplan „Am Holzpfad“ vom 30.07.1984
- Bebauungsplan „Im kleinen Feldchen“ vom 14.08.1973
- Bebauungsplan „Jahnstraße“ vom 12.09.1975
- Bebauungsplan „Ortslage Alten-Buseck“ vom 09.03.1992
- Bebauungsplan „Ortslage Alten-Buseck“, 1. Änderung vom 03.07.2009
- Bebauungsplan „Ortslage Alten-Buseck“, 3. Änderung vom 04.09.2020
- Bebauungsplan „Pfarrwiesen - Alten-Buseck“ vom 08.04.1994
- Bebauungsplan „Riegelweg - Hainstraße“ vom 15.04.1976
- Bebauungsplan „Riegelweg - Hainstraße“, 1. Änderung vom 13.03.1992
- Bebauungsplan „Rinnerborn - Friedensstraße - In den Gräben - Wiesenstraße“ vom 01.12.1975
- Bebauungsplan „Südhang“ vom 19.01.1972
- Bebauungsplan „Südhang“, 1. Änderung vom 27.06.1986
- Bebauungsplan „Südhang“, 3. Änderung vom 10.03.2017
- Bebauungsplan „Weidenstraße“ vom 07.09.1976

Der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 2.28 „Wohneinheiten Teilbereich Alten Buseck“ ergänzt die bestehenden Bebauungspläne um eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen.

3 Bestandserhebung

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck in ihrer Sitzung am 17.06.2021 gefasst. Einziger planungsrechtlicher Inhalt soll nach dem Beschluss die Festsetzung einer Zahl maximal zulässiger Wohnungen sein. Gegebenenfalls ist die Zahl zulässiger Wohnungen in Teilbereichen unterschiedlich zu benennen. Grundlage für die zu formulierenden Festsetzungen ist eine Bestandsermittlung vorhandener Wohnungen in den bestehenden Gebäuden.

Die Zahl der Wohnungen im Bestand wurde im Rahmen durch Ortsbegehungen festgestellt (abzählen von Briefkästen und Klingelschildern). Die Bestandüberprüfung zeigt eine kleinteilige Struktur und dass eine abschnittsweise / blockweise Darstellung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungsdichte nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Die Zahl der bestehenden Wohneinheiten ist stattdessen grundstücksweise dargestellt. Aus der Karte ist zu erkennen, dass besonders intensiv genutzte Grundstücke im gesamten Gebiet vorkommen und diese ein Streumuster zeigen. Deutlich überwiegt die Zahl der Grundstücke mit ein oder zwei Wohnungen, die Zahl der Wohnungen beträgt ca. 1.040.

Insgesamt sind im Untersuchungsbereich 43 Grundstücke mit mehr als 4 Wohnungen bebaut (oder in Bebauung), die Zahl der Wohnungen beträgt ca. 290 Wohnungen. Kleinräumigere Konzentrationen dicht bebauter Grundstücke mit mehr als 4 Wohnungen je Wohngebäude sind im Süden und im Westen des Planbereichs zu identifizieren, die in die Bebauung mit geringerer Wohnungszahl (überwiegend eine oder zwei Wohnungen je Wohnhaus) eingebettet sind. Unbebaut sind 39 Grundstücke.

Die Auswertungen sind den bestehenden Bebauungsplänen zugeordnet (vgl. Abbildung 1). In der kartografischen Aufbereitung stehen unterschiedliche Rottöne für die Wohnungsdichte. Zusätzlich dargestellt sind unbebaute Grundstücke, Grünflächen, Gewerbeflächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Sportanlagen (vgl. Abbildungen 2 und 3).

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden in der Sitzung des Bau-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses am 17.07.2023 beraten. Im Ergebnis der Beratungen wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss modifiziert. Denn im Aufstellungsbeschluss wurden sowohl Teilflächen erfasst, die nicht beplant sind als auch Teilflächen, in denen nach dem geltenden Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig ist.

Für diese Teilflächen besteht entweder keine Rechtsgrundlage für eine Bebauungsplanänderung (unbeplante Bereiche) oder kein Handlungsbedarf (gemäß bestehendem Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig).

Im Westen war um die Steingasse / Schanzenstraße im Aufstellungsbeschluss ein größerer Teilbereich aus der Planaufstellung ausgenommen. Hier ist der Bebauungsplan „Am Holzpfad“ in Aufstellungsverfahren. Der Fortgang dieses Verfahrens ist jedoch ungewiss, sodass dieses Teilgebiet in den Änderungsplan aufgenommen wurde.

Bereits im Aufstellungsbeschluss benannt sind zwei Teilgebiete, in denen bereits eine Begrenzung der Wohnungszahl festgesetzt ist. Die Festsetzungen sind nicht auf allen Grundstücken eingehalten.

Die angesprochenen Modifikationen sind einer „kommentierten Bestandsüberprüfung“ zusammengefasst.

Mit Beschluss vom 14.09.2023 hat die Gemeindevertretung der Modifikation des Geltungsbereichs zugestimmt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Abbildung 2: Karte Bestandsüberprüfung gemäß Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

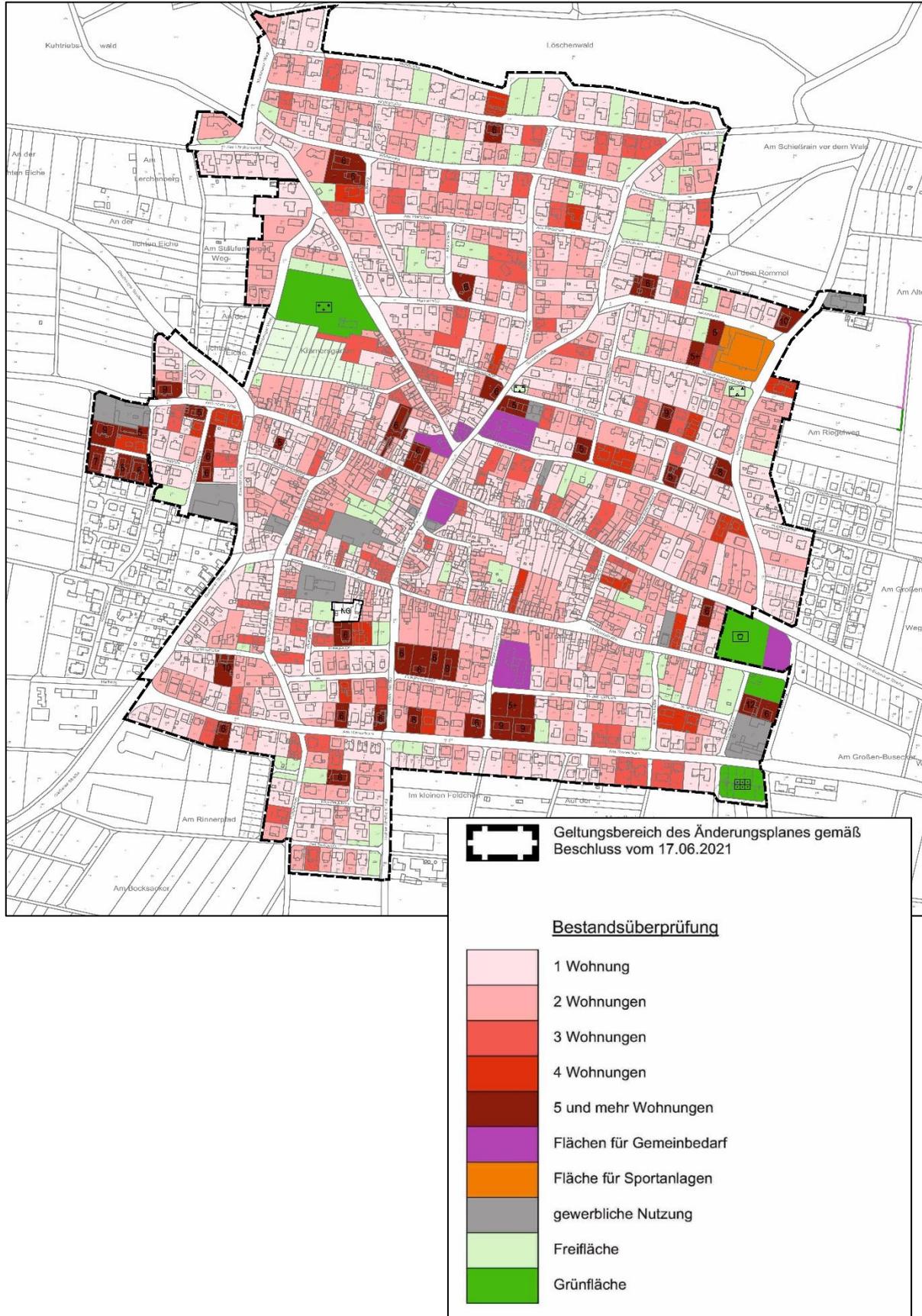
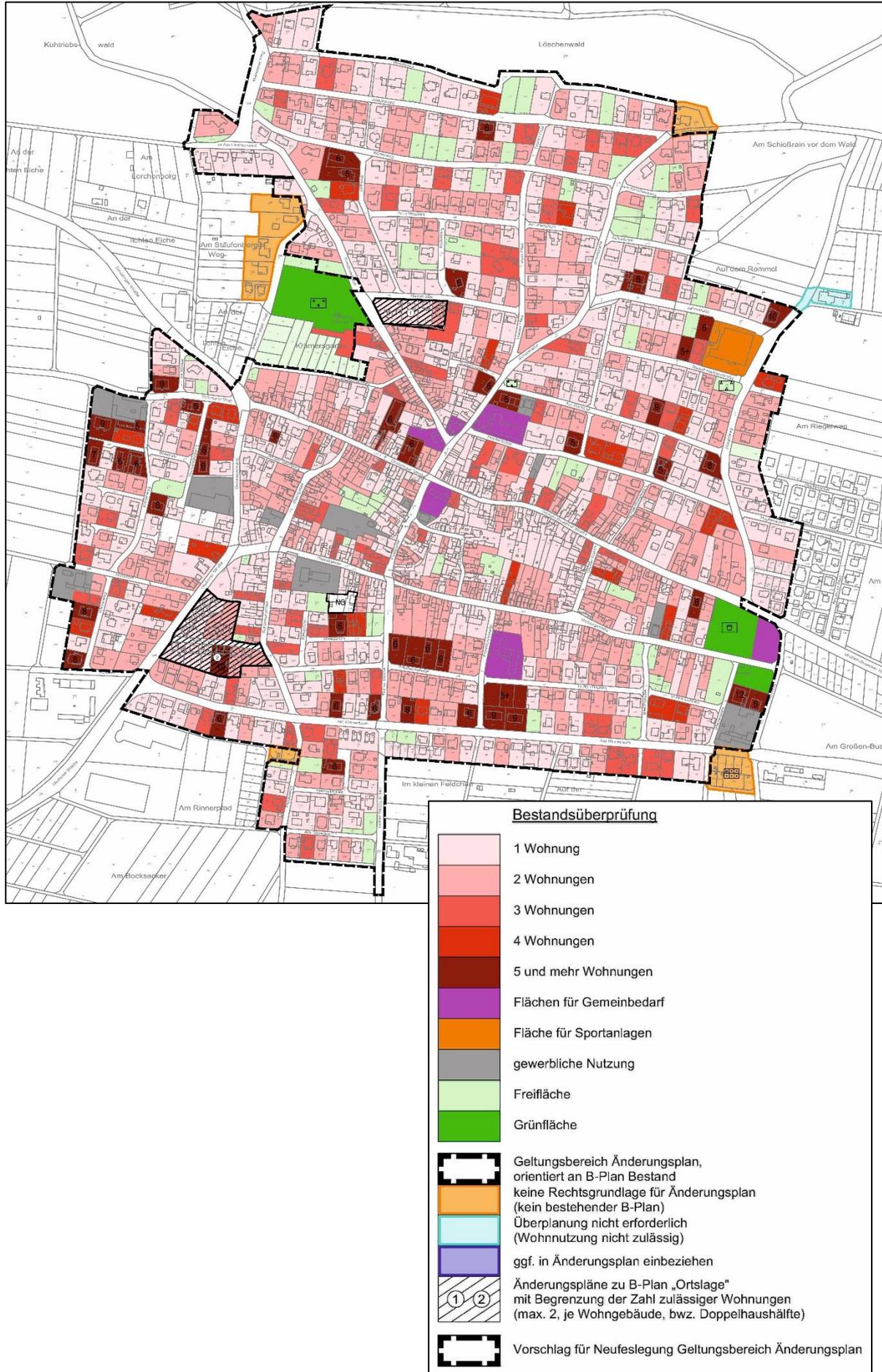


Abbildung 3: Karte Kommentierte Bestandsüberprüfung



4 Inhalt des Änderungsplanes, Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Aufnahme von Regelungen zur Steuerung der Zahl zulässiger Wohnungen in der Ortslage von Alten-Buseck.

Das grundsätzliche städtebauliche Ziel, den Wohnungsbedarf durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand zu decken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen zu minimieren, darf nicht dazu führen, dass durch eine zu starke und den örtlichen Gegebenheiten nicht angepasste Siedlungsdichte städtebauliche oder soziale Spannungen entstehen oder verfestigt werden.

Um den Anforderungen nach Nachverdichtung einerseits und städtebaulich verträglichen Nutzungsdichten andererseits gerecht werden zu können, werden die geltenden Bebauungspläne um zwei Festsetzungen ergänzt.

Mit der Bestimmung, dass Wohnbaugrundstücken maximal 1.000 qm groß sein dürfen, wird vermieden, dass bebaubare Freiflächen in der Ortslage durch die Zusammenlegung von Grundstücken dauerhaft einer Nutzung entzogen werden. Nachverdichtungspotenziale können damit weiter genutzt werden.

Zur Vermeidung weiterer unangepasster Bebauungsdichten wird die zulässige Zahl von Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen bis 500 qm dürfen zwei Wohnungen je Wohngebäude gebaut werden, bei Grundstücksgrößen von 501 qm bis 1.000 qm vier Wohnungen.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes eine ergänzende Regelung, die bestehende Bestimmungen ergänzt und klarstellt. Die Planänderung berührt die in den bestehenden Bebauungsplänen definierten Grundzüge der Planung nicht, sie wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden durch schriftliche Information über das Änderungsverfahren parallel beteiligt, ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme während der Offenlegungsfrist gegeben.

Es ist nicht erkennbar, dass die Planung zu neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange führen wird. Art und Maß der baulichen Nutzung oder die Grundstücksflächen oder überbaubare Grundstücksflächen Fläche werden nicht vergrößert.