

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. VEP-3
"Wohngebiet Felchta Südwest"

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
3. Planungsrecht - Verfahren

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VEP-3 "Wohngebiet Felchta Süd-West" ist seit dem Dezember 1995 rechtskräftig. Das Gebiet ist vollständig mit Wohnhäusern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut, es sind max. 2 Wohnungen je Wohnhaus zulässig. Weiterhin wurde das Wohngebiet in östlicher Richtung in gleicher Weise erweitert (VEP-7 "Wohnungsbau Felchta Südwest II"). Wie geplant werden die beiden Wohngebiete als eine Einheit wahrgenommen (siehe Luftbild).

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des VEP-3. Aus den beiden Vorhaben- und Erschließungsplänen ist ein homogenes Wohngebiet entstanden. Es sollten deshalb auch beide Bebauungspläne betrachtet und ggf. geändert werden. Die Änderung des VEP-7 erfolgt aus formellen Gründen in einem separaten Verfahren.



Luftbild Stand 2015 – "Wohngebiet Felchta Südwest" und "Wohnungsbau Felchta Südwest II"

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadt liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung der Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus zu einer Ferienwohnung vor. Das Wohnhaus befindet sich im Geltungsbereich des VEP-7 "Felchta Südwest II". Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, bilden die Bebauungspläne VEP-3 und VEP-7 ein (zusammenhängendes) Wohngebiet. Grenzen zwischen den einzelnen Geltungsbereichen sind in der Örtlichkeit nicht zu erkennen. Es liegt deshalb auf der Hand, beide Bebauungspläne zu betrachten und ggf. auch zu ändern.

Das Wohngebiet Felchta (Südwest und Südwest II) ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die entsprechend Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen worden. Somit können auch Ferienwohnungen nicht zugelassen werden – auch nicht im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um die Voraussetzungen zu schaffen, dass im Wohngebiet Felchta Südwest Ferienwohnungen zugelassen werden können (oder auch nur ausnahmsweise zugelassen werden können), muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der damalige Investor und Eigentümer der Grundstücke wollte durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner des Wohngebietes Südwest/Südwest II und angrenzender Wohngebiete vermeiden. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umnutzung einzelner Wohnungen in Ferienwohnungen solche Belästigungen auftreten, die das Wohnen stören. Ebenso ist es unwahrscheinlich, dass ein Interesse besteht, in diesem Wohngebiet verstärkt Ferienwohnungen zu etablieren.

Ziel der Planänderung ist es, die Umnutzungen von Wohnungen zu Ferienwohnungen zu ermöglichen, sofern nach Prüfung des Einzelfalls keine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes zu erwarten ist.

3. Planungsrecht - Verfahren

Die Änderungen beziehen sich nur auf die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten weiterhin Gültigkeit. Durch die erforderliche Prüfung des Einzelfalls wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Auch der Ortsteilrat Felchta vertritt die Ansicht, dass die beiden Vorhaben- und Erschließungspläne dahingehend zu ändern sind, dass Nutzungsänderungen zu Ferienwohnungen möglich sind. Am 04.07.2017 wurde durch den Ortsteilrat ein entsprechender Beschluss gefasst.

Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VEP-3 "Wohngebiet Felchta Südwest" eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Weiterhin sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es wird deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. In diesem Zusammenhang wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Um jedoch nicht nur die betroffene, sondern auch die interessierte Öffentlichkeit zu informieren und ihr die Möglichkeit der Stellungnahme einzuräumen, wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung und auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt. § 4 c BauGB (Überwachung) wird nicht angewandt.