

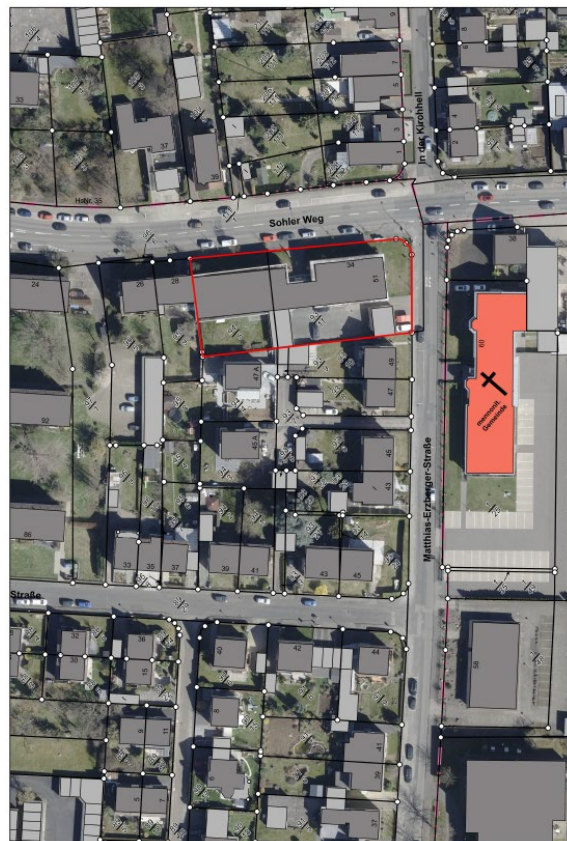
Begründung

Bebauungsplans Nr. 603 „Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße“ 1.Ä

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1961 und setzt hier ein reines Wohngebiet fest. Der Geltungsbereich erstreckt sich vom Sohler Weg im Norden über die Matthias Erzberger-Straße im Osten, die Beringstraße im Süd-Westen sowie die Ringstraße im Nord-Westen.

Das Gebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten vollständig bebaut, die städtebauliche Entwicklung kann als abgeschlossen angesehen werden.

Im Nordosten des Gebietes, im Bereich der Grundstücke Gemarkung Heddesdorf, Flur 33, Parzellen 93/11 und 94/5 befindet sich das Wohn- und Bürogebäude der Stein AG (Sohler Weg Hausnummer 34). Dieses wurde bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet und als solches genutzt. Die Stein AG plant die vorhandene Büronutzung an diesem Standort aufzugeben.



Der Kindeschtzband sowie der Neuwieder Hospiz e.V. möchten die freiwerdenden Büroflächen gerne anmieten und zukünftig nutzen.

Geplante Nutzung Kinderschutzbund:

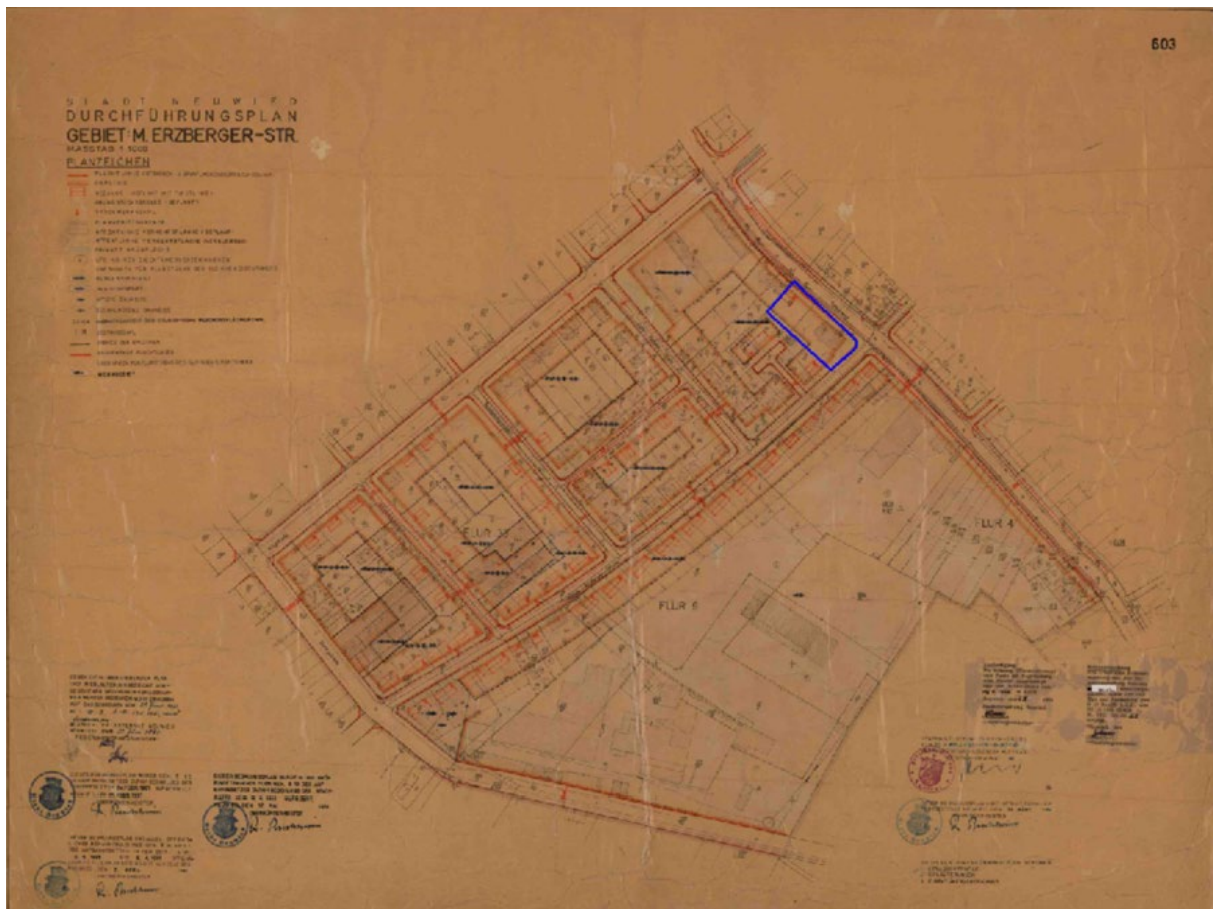
Die Räume sollen als Büroräume, Hausaufgabenhilfe, Spiel- und Bastelzimmer sowie tlw. als Laden für gespendete Kinderkleidung und Spielwaren genutzt werden.

Geplante Nutzung Hospiz e.V.:

Die Räume sollen als Geschäftsstelle des Vereins genutzt. Die angemieteten Räume dienen hauptsächlich als Büroräume, Konferenzraum, Gruppenraum, Raum für Einzelgespräche und Raum für den Kopierer/IT-Anlage.

Planerfordernis:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt diese Nutzungen derzeit nicht zu, da Verwaltungsnutzungen und soziale Nutzungen in den 60 er Jahren in reinen Wohngebieten ausgeschlossen waren. Die Stein AG konnte ihr Büro nur deshalb hier betreiben, weil die Nutzung bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden war und sie somit Bestandsschutz hatte.



Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 603, geplante Änderung in blau

In den vergangenen Jahrzehnten hat planerisch jedoch ein Umdenken stattgefunden, sodass die angefragten Nutzungen nach heutiger Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären.

Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass sich für den Rest des Gebietes durch die o.g. Nutzungen negative Effekte ergeben. Durch die geplante Änderung sollen keine baulichen Erweiterungen ermöglicht werden. Es geht primär darum eine bereits verfestigte Sondersituation (Büronutzung) räumlich weiter nutzbar zu halten.

Die o.g. Grundstücke sollen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und der aktuellen Baunutzungsverordnung unterstellt werden um die angefragten Nutzungen genehmigen zu können.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderung und der Tatsache, dass die betroffenen Grundstücke bereits vollständig bebaut sind, sind hier keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt wird.