

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BUTZBACH

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SAN 3.4 „FÄRBASSE SÜD“

BEGRÜNDUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1982 sah auf dem heute freigelegten Grundstück Langgasse 32 (Flst. 486) die Möglichkeit zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes vor, wobei die überbaubare Fläche etwa in der Mitte des Grundstücks vorgesehen war.

Hintergrund war die Überlegung, dass gemeinsam mit den Nachbargrundstücken Langgasse 30 und 34 eine Art geschlossene Hof-Bebauung entsteht.

Die Realisierung dieses Planungszieles wäre jedoch nur mit aktiver Mitwirkung der Nachbarn möglich gewesen, da sich innerhalb des vorgesehenen Baufeldes in der Nordwand des Gebäudes Langgasse 34 ein Fenster im EG befindet.

Im weiteren Sanierungsverfahren kam es jedoch nicht zu einer solchen Umsetzung. Schließlich wurde versucht, das Grundstück selbstständig zu bebauen. Mehrere Bauentwürfe von Kaufinteressenten zeigten jedoch, dass eine zweckmäßige Bebauung bzw. wirtschaftliche Nutzung unter Einhaltung der Abstände zu dem vorhandenen Fenster und sonstiger Planungsvorgaben nicht möglich ist.

Der bisherige Bebauungsplan enthält somit nicht realisierbare Festsetzungen und ist daher förmlich zu ändern. Da die Nutzungsmöglichkeiten für das Besondere Wohngebiet im wesentlichen nicht geändert werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Um das Grundstück privatisieren zu können, erscheint nach Lage der Dinge nur eine Nutzung als Stellplatz-Grundstück realistisch. Eine entsprechende Festsetzung wird daher in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Das Fenster in der Nordwand Langgasse 34 wird freigehalten. Die zweite Garage zum Grundstück Langgasse 30 wird demgegenüber nach Westen versetzt, um Fahrzeuglärm nicht auf das Nachbargrundstück eindringen zu lassen. Der östliche Teil des Garagengrundstücks wird zur Begrünung festgesetzt. Auf den Nachbargrundstücken werden die Festsetzungen anhand des heutigen Bestandes aktualisiert.

Durch die geplante Garagen-Nutzung wird eine Zahl von Stellplätzen geschaffen, die bei einer Bebauung des Grundstück mit Wohnnutzung o.ä. ebenfalls hätte geschaffen werden müssen. Es entsteht demzufolge keine für die Nachbarn unzumutbare Immissionsbelastung. Da der bisherige Bebauungsplan bereits eine Bebauung festsetzte, ergibt sich durch die 1. Änderung auch kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft.

Zusätzliche Kosten für die Stadt Butzbach entstehen durch die 1. Änderung nicht; durch die Privatisierung des Grundstücks können hingegen weitere Einnahmen erzielt werden.

Stand: Februar 2001
2.1 Satzung