

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 20 "Sundernstraße, ehemaliges Kasernengelände" der Stadt Borgholzhausen

1. Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordost der Kernstadt zwischen dem Wohnbaugebiet Goldbreite und der Reihenhaus- und Mietwohnhausbebauung an der Sundernstraße. Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Westen und Norden: durch die westl. und nördlichen Parzellengrenzen der Flurstücke Nr. 416 und 415
 im Osten: durch den Hengbergweg
 im Süden: durch die Sundernstraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha. Hierbei entfallen auf die Wohnbaufläche 2,8 ha, auf die Gemeinbedarfsfläche 1,4 ha und auf die öffentliche Grünfläche 1,3 ha.

1.2 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Das Plangebiet ist z. Zt. noch weitgehend mit größeren Gebäudekomplexen bebaut, die für Belange der NATO (Kasernen) seit 1963 genutzt wurden. Die Aufgabe der Stationierung etwa ab 1983 führte zum Leerstand und allmählichen Verfall der Gebäude. Ein 1987 erstelltes Gutachten des Stadtplanungsbüros "Berief und Partner" kam zu dem Ergebnis, daß eine Wohnnutzung des Gebäudebestandes aufgrund der bautechnischen Voraussetzungen nur bedingt teilweise möglich erscheint. Aus städtebaulichen und Stadtentwicklungsüberlegungen ist eine Freilegung des Geländes mit der Entwicklung eines neuen Nutzungskonzeptes angezeigt. Aufgrund dieser Voruntersuchung entschloß sich die Stadt Borgholzhausen zum Erwerb des Geländes mit der Absicht einer Neuplanung dieses Bereiches.

Durch die Aufgabe der militärischen Einrichtungen (Kaserne, Raketenstellung) wurde gleichzeitig eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ein entsprechendes Entwicklungskonzept berücksichtigt u. a. die Standortfrage für die aus dem Stadtkern auszulagernden öffentl. Einrichtungen Bauhof und Feuerwehr. Im z. Zt. eingeleiteten 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Borgholzhausen wird für den Planbereich anstelle der bisher dargestellten Sonder-

gebietsfläche, Wohnbaufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche für vorgenannte Einrichtungen ausgewiesen.

Im Verlauf der Vorplanungen ist die Frage der Unterbringung von Aussiedlern aktuell geworden. Der Rat der Stadt Borgholzhausen beschloß daher eines der vorhandenen Gebäude für diesen Zweck zu erhalten und entsprechend auszubauen.

Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplans Nr. 20 "Sundernstraße" (ehemaliges Kasernengelände) erging am 01.06.1989.

1.3 Planungskriterien

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten mit einer weitgehend gleichmäßigen Neigung von ca. 5 %. Stärkere Böschungen befinden sich im Osten und Nordosten. Sie bilden eine natürliche Bebauungsgrenze.

Die Neutrassierung der L 785 im Flächennutzungsplan dargestellt und durch den Rat der Stadt Borgholzhausen langfristig vorgehalten, tangiert den Planbereich im Nordwesten. Hier sind Flächen für notwendige Immissionsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

2. Planungsziele

2.1 Wohnbauflächen

Rund die Hälfte des Plangebietes, der östliche Teil, dient der Errichtung von Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise, mit der Vorgabe der Dachgeschossnutzung, überwiegend als freistehende Einzelhäuser. Für zwei kleinere Bereiche sind Hausgruppen mit maximal 2 Geschossen vorgesehen. Die Gebietsausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Anordnung der Gebäude und Bauzeilen ist den topographischen Gegebenheiten, also dem Höhenlinienverlauf angepaßt. Die Ausrichtung der Wohnhäuser, durchweg gegen den Hang, nach Süden bis Westen, schafft die Voraussetzung für eine gute Besonnung der Garten- bzw. Wohnseiten.

2.2 Gemeinbedarfsflächen

Der westliche Bereich des Plangebiets ist als Standort für den städt. Bauhof und die Feuerwehr vorgesehen. Beide Einrichtungen sind bisher in der Nähe des Stadtkerns untergebracht jedoch aus Platzmangel nur unzureichend funktionsgerecht. Mit einem Flächenanteil von ca. 1 400 m² ist auch einer zukünftigen Erweiterung am neuen Standort Raum gegeben.

2.3 Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen und Eingrünungen haben folgende Aufgaben:

Zwischen dem neuen Wohngebiet und den öffentlichen Einrichtungen ist ein Grünzug eingeplant der einmal als räumliche und optische Trennung der verschiedenen Nutzungen wirkt, zum anderen eine größere Spielanlage für den Wohnbereich ausweist. Innerhalb dieses Grünbereichs befindet sich das als Aussiedlerübergangshaus vorgesehene ehemalige Kasernengelände.

Östlich der neuen Wohnanlage am Hengbergweg wird ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Der hier vorhandene jedoch verrohrte Wasserlauf kann in Verbindung mit dieser Grünfestsetzung als langfristige Renaturierungsmaßnahme wieder freigelegt werden.

Die nord-westlich dargestellte Eingrünung zur freien Landschaft ist entsprechend den textlichen Festsetzungen im Plan durchzuführen. Sie ist gleichzeitig ein Teil der Immissionsschutzfläche bei der eventuellen Neutrassierung der L 785.

2.4 Erschließung

Haupterschließungsträger für das gesamte Plangebiet ist die breit ausgebaute Sundernstraße. Von hier aus werden die öffentlichen Einrichtungen Bauhof und Feuerwehr direkt angebunden. Ebenfalls direkt erschlossen wird das Aussiedlerhaus über einen relativ schmalen 5,50 m breiten Stichweg durch den Grünzug. Für das Wohnquartier dient ein mehrstäufiges Stichstraßensystem in niveaugleichem Ausbau als Erschließungsfläche mit der Anbindung an die Sundernstraße. Der Straßenverlauf ist dem Höhenlinienverlauf angeglichen. Fußwegeverbindungen bestehen zum Spielplatzbereich und zum Hengbergweg.

3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalspflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Ein Hinweis zur Behandlung von Bodendenkmälern ist im Plan eingetragen.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Wasser

Auf dem verplanten Gelände ist eine öffentliche Wasserversorgung entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand angelegt. Es muß bei der Realisierung der Planung umgebaut und erweitert werden.

4.2 Abwasser

Abgestimmt auf die bisherige Nutzung und Bebauung sind Abwasserleitungen mit Anschluß an die zentrale Kläranlage vorhanden. Es ist jedoch erforderlich im Zuge der Bebauungsneuordnung und der Anlage der Erschließungsflächen das Entwässerungssystem neu zu konzipieren.

4.3 Strom

Ein Leitungsnetz ist vorhanden. Die neue Planung erfordert jedoch eine Neuverlegung und Erweiterung des Netzes. Voraussichtlich wird eine neue Umspannstelle erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen durch die neue Planung auf die Wohnnachbarschaft des Gebietes sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird durch die bauliche und nutzungs-mäßige Neuordnung des Bereiches eine städtebauliche Verbesserung erreicht.

Borgholzhausen, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)

Es wird hiermit bescheinigt, daß
die Abschrift/Fotokopie mit der
Urschrift übereinstimmt.
Borgholzhausen, den 17. AUG. 1990
Stadtverwaltung Borgholzhausen
Der Stadtdirektor
I.A.



[Handwritten signature]