

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 38 "Ennert / Voßhölzchen I",
Drolshagen-Stadt

(Planstand; Satzungsbeschluss)

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Bei der Änderung handelt es sich sowohl um textliche als auch zeichnerische Änderungen, die sich punktuell im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes verteilen. Konkret werden durch die Änderung folgende Flurstücke berührt:

Gemarkung Drolshagen, Flur 8, Flurstücke

112, 114 tlw., 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1238 tlw., 1303, 1304 tlw., 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1336, 1337, 1341 tlw.

Gemarkung Bleche, Flur 17, Flurstücke

101 tlw. und 900

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt, sodass ein qualifiziertes Änderungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.

Die in der Ursprungsbegründung genannten Rahmenbedingungen hinsichtlich der infrastrukturellen Randbedingungen bleiben von der Änderung unberührt.

2. Anlass der Planänderung

Aufgrund der städtebaulichen Notwendigkeit, u.a. kleinere Grundstücksgrößen sowie redaktionelle Anpassungen zur Verhinderung unerwünschter und planungsrechtlich derzeit möglicher Mißstände zu schaffen, ist die planungsrechtliche Anpassung mehrerer kleinerer Änderungen notwendig.

Die Änderungen im einzelnen:

1. Das Überfahren der Mulden-Rigolen entlang der öffentlichen Verkehrswege darf nur *ausnahmsweise* statt bisher *allgemein* geschehen, um die Funktionsfähigkeit der Mulden-Rigolen auch weiterhin zu gewährleisten.
2. Einfügung der *Grundflächenzahl* innerhalb einer Nutzungsschablone im Bereich des städtischen Bauhofes.
3. Die Einarbeitung der Festsetzung *Zufahrtsverbot im Bereich* Schillerstraße, dort wo zwischen öffentlicher Wege- und Straßenverkehrsfläche keine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mulden-Rigole existiert.
4. Die Einfügung der überlagernden Festsetzung *Beschränkung der Zahl der Wohnungen* (3 bzw. 2 pro überbaubare Grundstücksfläche) in die Nutzungsschablonen der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete.
5. Die Einfügung weiterer vier Wohnbaugrundstücke im Spangenbergbereich Schillerstraße / Lösstraße incl. landschaftspflegerischer Ausgleichsfestsetzungen im selbigen Bereich zur Erreichung der Vollkompensation im Plangebiet selbst.
6. Die Unterbrechung des bandförmigen Baufeldes (durchgängigen überbaubaren Grundstücksfläche) im Bereich nordöstlich des Herrnscheider Weges, Ecke Lösstraße.
7. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Bereich des neuen städt. Bauhofes sowie der Wegfall der festgesetzten *Stellplatzfläche* auf selbigem Grundstück.

3. Städtebauliche Zielsetzung/Bebauungsstruktur

Im wesentlichen soll durch die Änderung die bestehende Bebauungs- und Verkehrswegestruktur in ihrer jeweiligen Funktion (z.B. Hauptsammel-, Sammel- oder Anwohnerstraße) gesichert werden.

Hierbei ist in besonderer Weise zu erwähnen, dass das v.g. Bebauungsband eigentumsrechtlich einem Grundstückseigentümer zuzuordnen ist (Alteigentümer). Aufgrund der jetzigen Festsetzung (s. Nutzungsschablone) ist eine Baukörperabwicklung bis zu 50 m zulässig, was dem ortstypischen Erscheinungsbild in groben Zügen widersprechen würde.

Des Weiteren wird die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus soweit reduziert, so daß die verkehrlichen Folgeerscheinungen unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenquerschnitte *anwohnerverträglich* bleiben.

Bereits bestehende Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten bleiben von der Änderung unberührt.

Die übrigen Festsetzungen sind das notwendige Ergebnis einer erhöhten Rechtssicherheit.

4. Eingriff in die Landschaft / Landschaftsbild

Ein weiterer Eingriff in die Landschaft ist durch die Änderung unvermeidbar.

Der Eingriff wird dort wo er verursacht wird ausgeglichen (Verursacherprinzip).

Siehe hierzu die Aussagen des angepaßten landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.

Die gewerbliche Bauhofflächenerweiterung wird bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da im Rahmen der bereits durchgeführten Abgrabung entsprechende Auflagen in den Nebenbestimmungen der Abgrabungsgenehmigung aufgeführt wurden.

5. Sonstiges

Flächennutzung

Durch die Änderung wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen in der Gesamtsumme geringfügig erhöht.

Eine entsprechende Kompensation findet statt.

Erschließung

Durch die Änderung wird ein kleiner zusätzlicher Wegestich geschaffen. Zuwegungen werden dort, wo sie die bewusst geschaffene Verkehrsströme beeinträchtigen, planungsrechtlich unterbunden.

Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung wird das bestehende Versorgungsnetz ausschließlich im Bereich der vier zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen verändert.

Der genaue Kanal- und Leitungsverlauf steht zur Zeit noch nicht fest. Dieser wird im Bedarfsfall durch dingliche Leitungsrechte gesichert.

Kosten der zusätzlichen Erschließung

Die entstehenden Erschließungskosten stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Bodenmassen

Die entsprechenden Hinweise hierfür sind der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Drolshagen, 22.10.01 / Ack.

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister

