Bebauungsplan Nr. 201 "Im Stroth" - II/01. Änderung

B e g r ü n d u n g

1. Vorbemerkung und Planungsziel

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" - II. Änderung hat die Vergabe der Baugrundstücke durch die Liegenschaftsabteilung der Gemeindeverwaltung begonnen. Es ist inzwischen absehbar, daß die starke Nachfrage nach zweigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung zurückgegangen ist und insofern eine Berücksichtigung dieses Faktums in der Bauleitplanung sinnvoll erscheint. Darüber hinaus hat die Vermessung der Grundstücke ergeben, daß 4 Bauplätze im nordöstlichen Teilbereich der Erweiterungsfläche, die zunächst für eine Mehrfamilienhausbebauung angedacht war, in ihrer Breite relativ gering sind.

Das Ergebnis der Vermessung hat weiterhin dazu geführt, daß in einem östlich gelegenen, mittleren Teilbereich des Erweiterungsgebietes ein Grundstück liegt, das eine sehr große Tiefe aufweist. Hier kann durch Änderung der Vermessung bzw. Aufteilung des Nachbargrundstückes ein weiterer Bauplatz entstehen, der auch zu einer sinnvollen städtebaulichen Raumbildung für die Planstraße führen würde.

2. Erläuterung der Änderungspunkte

Die II/01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 23.10.1996 als Entwurf beschlossen und aufgestellt. Sie erstreckt sich auf zwei Teilbereiche. In der westlichen Teilfläche wird die zwin-gende Zweigeschossigkeit aufgehoben und die überbaubare Fläche östlich des hier geplanten Stichweges geringfügig zur Haupterschließungsstraße hin erweitert. Durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze können in dieser Teilfläche nur Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten in sog. 1 1/2 geschossiger Bauweise (max. 2. Vollgeschoß im Dachraum) entstehen. Diese Bauform ist hinsichtlich der Grundstücksgrößen verträglich und schafft einen städtebaulich sinnvol-leren Übergang von der südlich gelegenen zweigeschossigen Bebauung zur freien Landschaft. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück östlich der Stichstraße ermöglicht eine Bebauung dieses breiteren Grundstücksteiles mit einem Einzelhaus.

In der östlichen Teilfläche war bisher eine Reihenhausbebauung mit sehr schma-len, tiefen Grundstücken angedacht. Über dem kurzen Stichweg im Nordosten dieser Teilfläche sollen künftig nur zwei kleinere Baugrundstücke erschlossen werden, die jeweils für eine Einzelhausbebauung oder für eine gemeinsame Doppelhauslö-sung in Betracht kommen. Durch Neufestsetzung einer überbaubaren Fläche im süd-lichen Teil kann bei Aufhebung der hier ursprünglich vorgesehenen Gemeinschafts-stellplätze ein weiterer Bauplatz entstehen, der eine Baumöglichkeit schafft für ein Einzelhaus. Durch eine Bebauung dieses Grundstückes kann der Straßenraum der Haupterschließungsstraße an dieser Stelle städtebaulich gefaßt werden.

3. Sonstige berührte Belange

Wesentliche Auswirkungen innerhalb der Änderungsbereiche bzw. auf die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes entstehen durch die II/01. Änderung nicht.

Die Belange von Natur und Landschaft sind bei dieser Änderungsplanung zu berücksichtigen. Im Vergleich der bisherigen Planung und der Neuplanung ist unter dem Aspekt der Flächenversiegelung festzustellen, daß zwar 330 qm neue überbaubare Fläche festgesetzt werden, der jedoch eine Reduzierung überbaubarer Fläche von ca. 250 qm gegenüberstehen. Gleichzeitig sollen bisher festgesetzte Gemeinschaftsstellplätze in beiden Teilflächen entfallen (280 qm). Darüber hinaus wird der Stichweg in der östlichen Teilfläche in seiner Länge reduziert.

Die überschlägige Bilanz der Flächenversiegelung dürfte im Vergleich mit der bisherigen Planung zugunsten der Neuplanung ausfallen. Auf eine detaillierte Eingriffsbewertung wird deshalb verzichtet.

4. Verfahren

Die II/01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 erfolgt als sog. "verkürztes" Normalverfahren. Von der Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird abgesehen, weil die Planänderung sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Herzebrock-Clarholz, den - 4. DEZ 90

Aufgestellt:
Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- Bauamt -
Planungsabteilung