

**III/02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth"**

**B E G R Ü N D U N G**

I. Geltungsberich der Planänderung

Der Geltungsbereich der III/02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" umfaßt die Grundstücke, die an der Planstraße liegen, die sich im Bereich zwischen den Häusern Greffener Str. 6 (Gaststätte Schlüter) und Marienfelder Str. 65 befindet. Es handelt sich um eine Stichstraße des südlichen Teils der "Matthias-Grünwald-Str.", der zukünftig in "Otto-Dix-Weg" umbenannt werden soll. Im übrigen wird auf das Deckblatt verwiesen.

II. Inhalte und Ziele der Planänderung

Die III/02. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" wurde vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung am 24. Juni 1998 als Entwurf beschlossen und aufgestellt. Sie umfaßt 3 Teilbereiche, die nachfolgend mit a) bis c) bezeichnet werden.

**a) Erschließung der Grundstücke im südöstlichen Änderungsbereich**

Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 201-III. Änderung ist für die beiden im südöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes gelegenen Grundstücke eine private Erschließung vorgesehen. Zur Sicherung der Erschließung und um eine Gleichbehandlung aller Anlieger der Stichstraße zu gewährleisten, soll diese private Erschließung auf einer Länge von 40 m in eine 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden. Die Umwidmung dient auch dazu, Rechtsunsicherheiten über die Wege-nutzung vorzubeugen.

**b) Anpassung der überbaubaren Flächen**

Die nördlichen Baugrenzen der drei südlich des unter a) näher bezeichneten Erschließungsweges gelegenen Grundstücke würden nach den derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 201-III. in einem Abstand von nur 1 m bzw. 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. Dies wäre gem. § 6 II BauO NW zwar möglich, allgemein ist es jedoch in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in vergleichbaren Wohngebieten mit Ein- bis Zweifamilienhäusern üblich, daß ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenfläche einzuhalten ist (in Anlehnung an § 6 V Satz 4 BauO NW). Auch bei allen anderen Grundstücken im Änderungsgebiet sind jeweils 3 bis 4 m Abstand zwischen Baugrenze und Straßenfläche vorgesehen - insofern wird eine Vereinheitlichung angestrebt. Die nördlichen Baugrenzen werden hier deshalb um 2 bis 1 m nach Süden hin verschoben. Um die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt nicht zu verkleinern bzw. um noch eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, erfolgen bei den beiden östlichen Grundstücken auch geringfügige Anpassungen der südlichen Baugrenzen.

### c) Eckgrundstück Matthias-Grünwaldstr./Planstr. (Stichstraße)

Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 "Im Stroth" - III. Änderung - wird das westliche Eckgrundstück Matthias-Grünwald-Str./Planstraße städtebaulich der (teilweise schon vorhandenen) Bebauung entlang der südlichen Seite der Matthias-Grünwald-Str. zugeordnet: Es wurde einbezogen in das WA-2-Gebiet, für das zwingend Zweigeschossigkeit vorgeschrieben ist.

Vom Grundstückszuschnitt und von der Firstrichtung her wurde das zukünftige Gebäude jedoch der Planstraße zugeordnet, an der für alle anderen Grundstücke eine Zuordnung zum WA-3-Gebiet mit eineinhalb bis *maximal* zweigeschossiger Bebauung vorgesehen ist.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz betrachtet das Gebiet der III/02. Änderung städtebaulich als eine Einheit. Ziel ist hier die Aufgabe des Geschößwohnungsbaus zugunsten einer kleinteiligen und familiengerechten, im wesentlichen eingeschossigen Bebauung. Ein Obergeschoßausbau soll jedoch auch dann noch zulässig sein, wenn dieser bauordnungsrechtlich bereits als Vollgeschoß bewertet werden müßte.

Die zwingende Zweigeschossigkeit, die in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude Matthias-Grünwald-Str. 2 und 4 auch für die drei östlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt wurde, soll nur noch bis einschließlich der Hausnummer 8 fortgeführt werden. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, die bisher entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Eckgrundstückes verlief, wird deshalb an die westliche Grundstücksgrenze verschoben.

Die Auswirkungen auf das Plangebiet als Ganzes und die Nachbargebiete sind insgesamt als unwesentlich einzustufen, weshalb das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Ziffer 2, 2. Halbsatz BauGB (Fassung vom 27.08.1997) ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wird.

#### Aufgestellt:

Herzebrock-Clarholz, den 20.07.1998  
Gemeinde Herzebrock-Clarholz  
- Bau- und Umweltamt -  
Planungsabteilung