

## BEGRÜNDUNG

### zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 " Gewerbegebiet Riesenbeck " der Stadt Hörstel im Orts- teil Riesenbeck

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 " Gewerbegebiet Riesenbeck " beschlossen.

Der Änderungsbereich liegt im Eckbereich der Straße " Grüner Winkel " und ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt, in dem zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig sind.

Eigentümerin der Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches ist die Fa. Beermann, die rd. 50 m nordwestlich ein Elektrofachgeschäft und Elektroinstallationsbetrieb führt.

Für die Fortführung des Betriebes ist es zwingend erforderlich, in angemessener Entfernung Garagen-, Lager- und Stellplätze für die Betriebsfahrzeuge vorzuhalten.

Dementsprechend werden mit dieser Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens geschaffen. Die somit künftige gewerbliche Nutzung steht in Einklang mit der gemischten Nutzung innerhalb des nördlich angrenzenden Mischgebietes.

Durch eine geschlossene Bebauung auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze ( ohne Öffnungen ), die in max. eingeschossiger Bauweise durchgeführt werden darf, sowie der Vorgabe von Pflanzgeboten entlang der Änderungsbereichsgrenzen ( somit ist nur eine Zu- / Ausfahrt zur Straße Grüner Winkel möglich ) soll ein verträgliches Nebeneinander zur angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

Durch Festsetzung einer Baulinie auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Unterschreiten der notwendigen Abstandsflächen möglich. Um die mögliche Verschattung einzugrenzen, darf diese Grenzbebauung nur bis zu einer Höhe von 3,00 m ( übliche Garagenhöhe ) ausgeführt werden.

Nach der bisher rechtskräftigen Bebauungsplanung war eine max. zweigeschossige offene Bebauung mit einem i.d. Regel notwendigen Abstand zur Grenze von 3,0 m möglich. Die Verschattung durch ein entsprechend hohes Wohngebäude ist ebenso groß, wenn nicht noch größer anzusetzen.

Die Zustimmungen der angrenzenden Grundstückseigentümer haben ebenfalls vorgelegen.

Die Nutzungsmöglichkeiten für den Änderungsbereich werden insgesamt im Hinblick auf die bauliche Verdichtung nicht erhöht, da die Grundflächenzahl ( 0,4 ), mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke auf einen Anteil von 40 % begrenzt wird, unverändert bleibt. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, für die Stellplatzanlagen solche Beläge zu wählen, daß das Niederschlagswasser versickern kann, zumal bei einer Vollversiegelung dies auf die Grundflächenzahl anzurechnen wäre.

Da der Verdichtungsgrad auf dem Grundstück nicht erhöht wird, ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes.

Vielmehr wird durch Auflagen zur Bepflanzung eine Einbindung erreicht.

Im Eckbereich " Grüner Winkel " ist ein Sichtdreieck angeordnet. Um hier eine ausreichende Sicht zu gewährleisten, wird das Pflanzgebot nicht im Kurvenbereich, sondern etwas zurückversetzt angeordnet.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt. Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Auch hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie der wasser - und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Bau - und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Aufgestellt im März 1995

Stadt Hörstel  
Der Stadtdirektor

  
Lahme