

STADT MEINERZHAGEN

12. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 44 "Korbecke"

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- I. Anlass der Bebauungsplanänderung/
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- II. Lage und Abgrenzung der Bebauungsplanänderung
(Räumlicher Geltungsbereich)
- III. Bestand innerhalb des Plangebietes
(Bisherige Festsetzungen)
- IV. Inhalt der Bebauungsplanänderung
(Festsetzungen)
- V. Bodenordnung
- VI. Kosten

September 2002

I. Anlass der Bebauungsplanänderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Korbecke" wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes Ende der 70er Jahre aufgestellt und erhielt in 1979 seine Rechtskraft.

Seitdem wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Unter anderem wurde durch die 6. Änderung eine Umplanung in Bezug auf die Anlage von Erschließungsstraßen und Bauflächen und auf einzelne planungsrechtliche Festsetzungen in einem Teilbereich des Plangebietes vorgenommen, um damit die Ansiedlung einer größeren Anzahl von Aussiedlerfamilien aus Russland und den Bau eines Gemeindezentrums unter Berücksichtigung der Vorstellungen und Bedürfnisse der Russlanddeutschen zu ermöglichen.

Auf Grundlage dieser in 1990 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanänderung sind dann in den neunziger Jahren insgesamt 30 Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie das Gemeindezentrum im Bereich talseits der Schiller- und beiderseits der Heinestraße errichtet worden.

In die seinerzeitige Bebauungsplanänderung sind auch einige örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Unter anderem enthält die Satzung die Vorschrift, dass auf den Satteldächern keine Dachgauben errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung bestehen für die betroffenen Hausbesitzer in diesem Bereich Einschränkungen im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses. Es besteht jedoch in vielen Fällen ein Bedarf, den vorhandenen Wohnraum durch Dachgeschoss-Ausbauten zu erweitern, insbesondere, da es sich bei den Bewohnern vielfach um sehr große Familien handelt. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse und zugleich zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse bedürfte es des Einbaus von Dachgauben.

Belegt wird ein solcher Bedarf nach Verbesserung der Dachausbaumöglichkeiten durch Anfragen aus den Reihen der Anwohner dieses Gebietes bzw. durch die positiven Reaktionen auf eine infolgedessen durchgeführte Befragung seitens der Stadt Meinerzhagen.

Um der Nachfrage nach Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse nachzukommen, soll eine erneute Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, mit dem Ziel, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften dahingehend zu ändern, dass künftig der Einbau von Dachgauben zugelassen werden kann.

II. Lage und Abgrenzung der Bebauungsplanänderung (Räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Schillerstraße und dem südöstlich davon gelegenen Grünzug innerhalb des Wohnbaugebietes „Korbecke“. Es umfasst die Grundstücke Schillerstraße 1-25 und Heinestraße 1-24.

Im Einzelnen sind folgende Grundstücke betroffen:

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 11, Flurstücks-Nrn. 818, 820, 821, 824, 826, 830, 831, 832, 833, 834, 836, 837, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 856, 857, 859, 860, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 1068, 1111, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1222, 1237 (Stand: April 2002).

III. Bestand innerhalb des Plangebietes (Bisherige Festsetzungen)

Im Planänderungsbereich der im Wesentlichen die Geltungsbereiche schon früher durchgeführter Bebauungsplanänderungen (6. und auch 9. Änderung) umfasst, ist auf deren Grundlage ein Wohngebiet mit Wohnhäusern und einem Gemeindehaus, erschlossen durch die heutige Schiller- und Heinestraße, entstanden. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen, zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und von überbaubaren Grundstücksflächen enthalten diese Satzungen auch örtliche Bauvorschriften. Vorgeschrieben ist danach die Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-40°. Außerdem wurde vorgegeben, dass Drempele nur bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden dürfen und dass die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig ist.

Auf dieser Grundlage hat sich ein vergleichsweise homogenes Erscheinungsbild für den betroffenen Siedlungsbereich, insbesondere bezüglich seiner Dachlandschaft entwickelt.

IV. Inhalt der Bebauungsplanänderung (Festsetzungen)

Entsprechend der Zielsetzung der Planung besteht die wesentliche Änderung der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen in der Herausnahme der örtlichen Bauvorschrift, wonach die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig ist, aus dem größten Teil des Änderungsgebietes. Damit werden auf den bestehenden Wohnhäusern künftig solche Dachaufbauten ermöglicht und so dem Bedürfnis der betroffenen Hauseigentümer nach einer Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse Rechnung getragen.

Allerdings werden Dachaufbauten nicht uneingeschränkt in jeder Form und Größe zugelassen. Nach einer jetzt in die Bebauungsplanänderung als Festsetzung übernommenen örtlichen Bauvorschrift sind nur Dachgauben in Form von Schleppgauben bzw. abgewalmten Giebelgauben (Zwerchhäuser) und dabei nur im mittleren Drittel der Dachfläche und nur zur Belichtung des Dachgeschosses (nicht des Spitzbodens) zulässig. Dacheinschnitte (z.B. Loggien) werden außerdem nicht zugelassen.

Damit soll darauf Rücksicht genommen werden, dass sich für den Bereich des Wohngebietes an Schiller- und Heinestraße ein insbesondere bezüglich der Dachlandschaft homogenes und ruhig wirkendes Erscheinungsbild entwickelt hat.

Mit der vorbeschriebenen eingeschränkten Zulassung von Dachaufbauten kann möglichen Verunstaltungen durch übergroße und damit die Dachlandschaft -insbesondere zur ortsbildwirksamen Talseite hin- störende Dachaufbauten bzw. durch „Aufreißen“ der Dachflächen mit Loggien o.ä. entgegengewirkt werden. Dem dient auch die zusätzlich vorgesehene Festsetzung, wonach Gebäudeanbauten mit am Hauptdach ansetzenden Nebendächern sowie die Errichtung von Zwerchgiebeln an talseitig gelegenen Gebäudetrafseiten ebenfalls nicht zulässig sind.

Durch die Festlegung auf Schlepp- bzw. abgewalmte Giebelgauben und eine darüberhinaus aufgenommene Vorschrift, wonach die Dachaufbauten insgesamt auch der Farbe der Dacheindeckung anzupassen sind, wird auch weiterhin ein harmonisches Gesamtbild bezüglich der Dachlandschaft gewährleistet bleiben können.

Gleichzeitig wird mit der beschriebenen Festsetzung aber die Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung unterm Dach und es werden ausreichende Belichtungsverhältnisse gewährleistet.

Für das im Plangebiet liegende Grundstück an der Schillerstraße, auf dem keine Wohnhäuser sondern ein Gemeindehaus errichtet wurde, verbleibt es bei der Vorschrift, wonach keine Dachgauben zugelassen werden, erweitert um den Zusatz, dass auch hier Dacheinschnitte unzulässig sind.

Im Übrigen bleiben die örtlichen Bauvorschriften gegenüber dem geltenden Planungsrecht unverändert.

Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und über die Bauweise. Es verbleibt im gesamten Änderungsbereich bei der Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) mit Regelungen bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzung, angepasst an die heute geltende Baunutzungsverordnung. Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse von I bzw. II (nur im Bereich des Gemeindehauses), die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8 (im Bereich des Gemeindehauses) sowie die zulässige Bauweise bleiben unverändert.

Demgegenüber stehen allerdings einige kleinere Änderungen in Bezug auf die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet. In Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster und damit an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse werden an einigen Stellen geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinien bzw. die Neu-Festsetzung eines Fuß-/Radweges und einer als solche gebauten Privatzufahrt im Zuge dieser Bebauungsplanänderung vorgenommen. Außerdem werden am Rande des Plangebietes in Ergänzung des dort vorhandenen Grünzuges kleinere Flächen noch als „Öffentliche Grünflächen“ (Zweckbestimmung „Parkanlage“) festgesetzt. Es handelt sich dabei um städtische Flächen, die tatsächlich dem Grünzug am Korbecker Bach angehören, nach bisher geltendem Planungsrecht aber noch als „WA-Gebiet“ ausgewiesen sind.

Die Straßenverkehrsflächen werden zudem entsprechend ihrer heutigen tatsächlichen Funktion und ihres Ausbauzustandes als Mischverkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ bzw. „Fuß-/Radweg“ bzw. „Privatzufahrt“ (s.o.) festgesetzt.

Insgesamt gesehen werden durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Auch werden dadurch, wie aus den vorstehenden Erläuterungen hervorgeht, keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

V. Bodenordnung

Da sich die Änderungen bezüglich der flächenbezogenen Festsetzungen an den aktuellen Grundstücksgrenzen auf Grundlage des Liegenschaftskatasters orientieren, werden bodenordnerische Maßnahmen auf Grund dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

VI. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung und deren Vollzug entstehen der Stadt Meinerzhagen –mit Ausnahme der Planungsaufwändungen- keine Kosten.

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 24.09.2001 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Korbecke“ der Stadt Meinerzhagen beschlossen.

In seiner Sitzung am 08.07.2002 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Korbecke“ der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehöriger Entwurfsbegründung vom Juni 2002 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Dieser Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 05.08.2002 bis zum 04.09.2002 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.07.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 22.07.2002 ist der Märkische Kreis als von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

In seiner Sitzung am 28.10.2002 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Korbecke“ als Satzung und diese Begründung vom September 2002 hierzu beschlossen.

Meinerzhagen, den 11.11.2002

Der Bürgermeister

(Pierlings)

