

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46-1 "Fumberg-Schlenke"
der Stadt Meinerzhagen

1. Anlaß der Bebauungsplanänderung/Planerfordernis:

Der Bebauungsplan Nr. 46-1 "Fumberg-Schlenke" trat am 01.10.1993 in Kraft. Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt mit der zulässigen Zahl von einem Vollgeschoß, der GRZ 0,4 und der GFZ 0,5. Außerdem wurde auch eine Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude getroffen. Demnach ist eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 7,50 m bezogen auf das vorhandene Gelände bzw. die zukünftige Höhenlage der Anliegerstraße zulässig. Dabei wurde bei der Bebauungsplanaufstellung davon ausgegangen, daß die - naturgemäß nachgeordnete - Straßenausbauplanung eine Anpassung der Höhenlage der Erschließungsstraßenachsen (nach Fertigausbau) weitgehend an den vorhandenen Geländeverlauf vorsieht. Dies konnte jedoch -wie sich nunmehr herausgestellt hat- aus zwei Gründen nicht eingehalten werden:

- Zum einen, weil angestrebt wird, das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet Fumberg auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Bei einer den Geländehöhen angepaßten Straßenlage sind für den Bau der Gebäude auf den erschlossenen Grundstücken tiefe Geländeinschnitte erforderlich (Kellergeschosse), wodurch die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken aufgrund der geologischen Verhältnisse unmöglich wird. Erst durch ein Anheben der Gebäude ist eine Versickerung bautechnisch möglich.

Um dies zu gewährleisten, wurde die Straße in der Planung um z. T. bis zu ca. 1 m höhergelegt, und zwar so, daß das Gelände bergseits eben angeschnitten wird und talseitig eine Auffüllung erfolgt. Damit ist sichergestellt, daß auch die Gebäude -bezieht man die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf das Straßenniveau- ausreichend hoch zu stehen kommen werden, so daß die Oberflächenentwässerung tatsächlich auf den Grundstücken erfolgen kann.

- Zum Zweiten ist die Anhebung der Straßenachse mit den Herstellungskosten zu begründen:

Ein Höherlegen der Straße über das vorhandene - hängige - Gelände und damit verbunden ein Bodenauftrag stellt sich als weitaus kostengünstiger dar als ein mit dem Straßenausbau verbundener Geländeeinschnitt. Dadurch können auch die Erschließungsbeiträge niedriger gehalten werden.

Aufgrund dieser Anhebung des Straßenkörpers über das vorhandene Gelände um tlw. bis zu ca. 1 m und der topographischen Situation ergibt sich für die Bebauung der Grundstücke im Änderungsbereich allerdings ein bauordnungsrechtliches Problem.

Bezieht man die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf Straßenniveau, so kommen die Neubauten -wie dies aus oben genanntem Grund beabsichtigt war- um die Höhe des Bodenauftrags für die Straße aus dem Gelände heraus. Wegen der Hanglage wird dabei talseitig das Kellergeschoß in aller Regel bauordnungsrechtlich als Vollgeschoß zu werten sein. Dies steht jedoch im Widerspruch zur Festsetzung der I-Geschossigkeit im Bebauungsplan.

Genehmigungsfähig wären demnach nur 1-geschossige Gebäude, bei denen man die Trauf- und Firsthöhen auf das vorhandene Urgelände beziehen und das Kellergeschoß somit tief eingraben würde. Dadurch würden allerdings die Erdgeschosse dieser Gebäude u. U. viel tiefer als die Straße und die Traufen auf Höhe des Straßenniveaus oder nur wenig darüber liegen.

Dies muß jedoch aus städtebaulichen und den o. g. versickerungstechnischen Gründen ausscheiden.

Zur Lösung des aufgezeigten Problems ist eine vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB erforderlich, wonach eine II-Geschossigkeit der Gebäude zukünftig zulässig wird.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches:

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46-1 "Fumberg-Schlenke". Er grenzt im Norden an den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, im Osten und Süden an die dortige Erschließungsstraße "Milanweg" bzw. an den Fußweg in Verlängerung des "Milanweges" und im Westen an die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche an. Der Bereich umfaßt die Flurstücke Gemarkung Meinerzhagen, Flur 17, Flurnrn. 1205 (tlw), 1207 (tlw.), 1254, 1255, 1256, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270 u. 1271 (Stand Oktober 1995).

Dabei handelt es sich um bereits vermessene Baugrundstücke, die bisher noch unbebaut sind bzw. um ein Teilstück einer Erschließungsstraße, die provisorisch (als Baustraße) ausgebaut ist.

3. Ziel und Zweck der Planänderung:

Ziel der Planung ist es, im Änderungsbereich die Zulässigkeit einer maximal II-geschossigen Bebauung - unter Beibehaltung der Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (Traufhöhen 3,50 m u. Firsthöhen 7,50 m als Höchstgrenze), bezogen auf Straßenniveau - planungsrechtlich abzusichern. Damit soll gewährleistet werden, daß sich die künftigen Gebäude zu den Erschließungsstraßen hin als eingeschossige Gebäude mit - evtl. ausgebautem - Dachgeschoß darstellen werden und daß talseitig ein Kellergeschoß, das bauordnungsrechtlich als Vollgeschoß zu werten ist, gebaut werden kann.

Dies ist eine städtebaulich verträgliche Lösung, da die künftigen tieferliegenden Gebäude nördlich des Änderungsbereiches aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes zwingend zweigeschossig zu errichten sind.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung/Festsetzungen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben - mit einer Ausnahme - unverändert bestehen. Lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird verändert. Als zulässig wird demnach eine II-geschossige Bauweise (als Höchstgrenze) bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von nunmehr 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude (3,50 m bzw. 7,50 m) sind auf die geplante Ausbauhöhe der grundstücksangrenzenden Erschließungsstraßen zu beziehen.

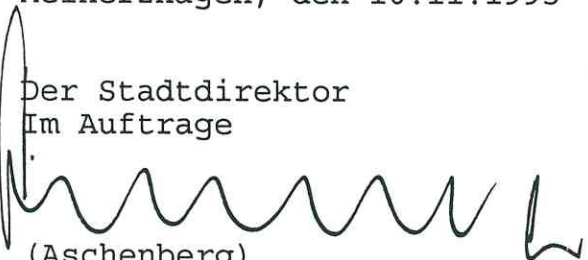
Die Bebauungsplanänderung bereitet keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landschaftsgesetzes NW vor, so daß keine Ausgleichsmaßnahmen und dazu geeignete Festsetzungen erforderlich sind.

5. Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Meinerzhagen keine Kosten.

Meinerzhagen, den 10.11.1995

Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Aschenberg)
Städt. Baudirektor