

STADT MEINERZHAGEN

**Bebauungsplan Nr. 57 „Talstraße/Heerhof“
1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

E n t w u r f s - B e g r ü n d u n g

Inhalt:

- I. Anlaß der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)
- III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Bestand innerhalb des Plangebietes
- V. Planungsinhalt (Festsetzungen)
 1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung
 2. Verkehrserschließung
 3. Grünordnung / „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“
- VI. Ver- und Entsorgung / Behandlung von Niederschlagwasser
- VII. Kosten / Umsetzung der Planung

I. Anlaß der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Talstraße/Heerhof“ wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Meinerzhagen vom 04.11.1996 aufgestellt. Er erlangte am 03.03.1999 Rechtskraft.

Ziel der Planung war die Deckung einer erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilieneigenheimen. Die rasche Vermarktung der so geschaffenen Wohnbaugrundstücke bestätigt das Ziel der Planung.

Allerdings besteht an einigen Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 57 und zwar im Bereich entlang der bestehenden Tannenburgerstraße nur ein geringes Kaufinteresse.

Der Grund liegt in der Festsetzung der zulässigen Höhenlage der Gebäude, in Kombination mit der Beschränkung der zulässigen Firsthöhe und den topographischen Gegebenheiten (Steilhang). Hierdurch ist eine gewisse Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben, die den gängigen Vorstellungen vieler potentieller Bauherren entgegensteht.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 soll für diesen Bereich die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude insoweit gelockert werden, dass eine bessere innere Organisation der Gebäude ermöglicht wird, jedoch die städtebaulich wichtige Fixierung der Gebäudekanten (Traufe, First) im Hinblick auf das Höhenverhältnis zur Tannenburgerstraße und der Nachbarschaft gewahrt bleibt.

Damit soll erreicht werden, dass diese Wohnbaugrundstücke ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung zugeführt werden können. Aufgrund der wegen bestehender Förderbestimmungen gestiegenen Nachfrage nach Grundstücken, die kleiner sind als 400 m², sollen nunmehr auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Doppelhäusern – statt wie bisher nur von Einzelhäusern - geschaffen werden.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt einen ca. 8350 m² großen Bereich nordwestlich der Tannenburgerstraße. Für diesen Bereich ist ein reines Wohngebiet mit einer II-geschossigen Einzelhausbebauung mit maximal begrenzter Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Sowohl die nordwestlich dieses geplanten Wohngebietes festgesetzte Ausgleichsfläche, als auch die südlich angrenzende Tannenburgerstraße liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Im Einzelnen betroffen sind die Flurstücke

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstücks-Nrn.:

1721, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025 und 3026, sowie 1686 teilweise.

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Talstraße/Heerhof“ Wohnbaufläche dar. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des nordwestlich exponierten Seitenhanges des Heerbaches. Es wurde als Pferdeweide genutzt und liegt derzeit in Erwartung der Bebauung brach. In einem flacheren Bereich (nahe der Einmündung Tannenburg-/Talstraße) der ansonsten relativ steil nach Nordwesten geneigten Fläche steht ein alter Schuppen, der über die Anschüttungsfläche von der Talstraße her eine befestigte Zufahrt hat.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 ist der gesamte Änderungsbereich als reines Wohngebiet überplant.

V. Planungsinhalt (Festsetzungen)

1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 wird für den Änderungsbereich weiterhin reines Wohngebiet mit II-geschossiger Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,35 und maximaler Trauf- und Firsthöhe in unveränderter Höhe festgesetzt. Der Anlaß der Planung bedarf keiner Änderung dieser Festsetzungen. Auch die örtlichen Bauvorschriften (z.B. Dachform Satteldach) bleiben unverändert bestehen.

Für den Änderungsbereich sind nunmehr nicht nur Einzelhäuser, sondern auch Doppelhäuser zulässig. Diese Änderung trägt der Nachfrage nach kleinen Grundstücken unterhalb der (Förder-) Grenze von 400 m² Rechnung, die aufgrund der Grundstückstiefen bei Errichtung von Einzelhäusern nur mit sehr ungünstigen Grundstückszuschnitten unterschritten werden kann.

Die im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzte zulässige Höhenlage der OKF (Oberkante Fertigfußboden) des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoß) der Gebäude auf 0 bis 40 cm über der Höhe der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche hat im Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Höhe des Firstes und den topographischen Gegebenheiten zur Folge, dass im Gründungsbereich ein relativ hoher Anteil an „verlorenem“ Mauerwerk oder nicht voll als Aufenthaltsräume nutzbarer Räume zur Gartenfläche hin errichtet werden müssten, ohne im Dach Wohnräume unterbringen zu können.

Ziel dieser Festsetzung war es, sicherzustellen, dass von der Tannenburgstraße aus von den geplanten Gebäuden nicht nur die Dachfläche, sondern die komplette aufgehende Wand zu sehen ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 weitet die Festsetzung dieser Höhenlage auf den Bereich zwischen – 80 cm bis + 40 cm zur Höhe der Achse der Tannenburgstraße auf. Die zusätzlich ermöglichte Höhenlage von 0 (Höhe der Straßenachse) bis 80 cm unter dieser erlaubt nach wie vor die Errichtung eines nutzbaren Untergeschosses, jedoch ohne

aufwendiges verlorenes Mauerwerk, aber zudem auch die Unterbringung von Wohnräumen im Dachgeschoss. Dabei wird die ursprünglich festgesetzte Firsthöhe von 5,20 m über der Achse der Tannenburgstraße zur Sicherung der Nachbarschaftsinteressen (Ausblicke!) nicht verändert. Die Absenkung der Höhenlage ist auf 80 cm unter der Höhe der Straßenachse begrenzt, da bei diesem Maß wenigstens noch eine aufgehende Wand hin zur Tannenburgstraße von ca. 1,80 m verbleibt.

Damit werden die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verbessert, ohne die städtebaulichen Aspekte der Wirkung der Gebäude zu Straßen- und Stadtraum gänzlich zu vernachlässigen und ohne Nachbarschaftsinteressen in weiterem Maße zu beeinträchtigen.

Durch diese Änderung – lediglich der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Bauweise – werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Tannenburgstraße sichergestellt.

3. Grünordnung / „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“

Die Regelung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Bebauungsplan Nr. 57 „Talstraße/Heerhof“. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine weitergehenden Eingriffe vorgenommen, da lediglich die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (OKF) und der Bauweise (Doppelhäuser) geändert wird. Zusätzliche Regelungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich.

VI. Ver- und Entsorgung / Behandlung von Niederschlagwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Trassen sichergestellt. Die Festsetzung zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung auf den zugehörigen Grundstücken) entspricht derjenigen des Bebauungsplans Nr. 57.

VII. Kosten / Umsetzung der Planung

Bei allen zulässigen Baumaßnahmen im Änderungsbereich handelt es sich um private Hochbaumaßnahmen ohne weiteren öffentlichen Planungs- und Erschließungsaufwand.