

Begründung
Zur Vereinfachten Änderung Nr. 1.1.05
des Bebauungsplanes Nr. 701 „An den Kämpfen“

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	
1.1 Veranlassung	1
1.2 Ziel und Zweck der Planung	1
1.3 Ziele der Raumordnung	1
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
1.5 Lage des Änderungsbereiches	1
2. Städtebauliches Konzept	
2.1 Erschließung	2
2.2 Bebauung	2
2.3 Grünordnung	3
3. Ver- und Entsorgung, Altlasten	3
4. Verwirklichung	3

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Der Rat der Stadt hat am 06.03.2001 den Bebauungsplan Nr. 701 als Satzung beschlossen. Inhalt des Planes ist die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen hierzu wurden Grundstücke in unterschiedlichen Größen zur Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen. Trotz anfänglich großer Nachfrage wurden die kleineren Grundstücke bis zu einer Größe von 440 m² (nur bis zu dieser Größe war eine Finanzierung mit Landesmitteln möglich) zur Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen nicht angenommen.

Hingegen erfreuten sich die Grundstücke mit einer Größe von ca. 500 bis ca. 700 m² einer guten Nachfrage. In Reaktion hierauf erfolgt die Überplanung der ursprünglich für eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehenen Flächen.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dieser Planung werden weitere Baugrundstücke in der nachgefragten Größenordnung bereitgestellt. Wie Bauanträge während des Änderungsverfahrens zeigen, ist das Interesse an dieser Lage auch weiterhin vorhanden. Der geänderten Nachfragesituation wird somit Rechnung getragen.

1.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (22. Änderung des seit dem 02.06.1976 rechtswirksamen FNP). Mit Bescheid der Bezirksregierung vom 12.05.1999 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 23.06.2006 rechtswirksame FNP stellt für den gesamten Planbereich Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. a Nr. 1 BauNVO dar. Die Änderung ist somit aus dem FNP entwickelt.

1.5. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „An den Kämpfen“, die südliche Straßenbegrenzungslinie auf dem Geelberge sowie den Einmündungsbereich auf dem Geelberge/Unterm Allenberge. Alle bisher ausschließlich mit Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaubaren Bauflächen wurden somit in den Änderungsbereich einbezogen.

2. Städtebauliches Konzept

2.1. Erschließung

Die Erschließungsplanung bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen, Die Höhenfestsetzungen der Straßenachsen hat sich bewährt und wird ebenfalls nicht verändert somit erfolgt hier keine Veränderung. Im Einmündungsbereich Auf dem Geelberge wird weiterhin eine private Grünfläche festgesetzt, die nunmehr geänderte Bebauungsmöglichkeit und die Größe der Grundstücke erfordert jedoch die Möglichkeit zur Anlegung einer Zufahrt für jedes einzelne Grundstück. Die Grünfläche in diesem Bereich darf zukünftig für eine Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden. Die Zufahrten werden im Aussenradius liegen, Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen werden hierdurch auf das unvermeidliche Maß reduziert. Die Grundstücke an der zweiten privaten Grünfläche zwischen den Straßen „An den Kämpen“ und „Auf dem Geelberge“ werden durch diese Straßen erschlossen und benötigen keine weitere Zufahrt. Auch die Lage und die Böschungshöhe verbieten hier weitere Zufahrten; diese private Grünfläche darf auch weiterhin nicht durch Zufahrten unterbrochen werden.

2.2 Bebauung

Die ausschließliche Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen wird zugunsten einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern aufgegeben. Hier besteht, wie Bauanträge belegen, auch in diesem Baugebiet weiterhin Bedarf. Bisher waren innerhalb des Änderungsbereiches Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Aus der Änderung der Bauweise ergibt sich die Notwendigkeit größerer Baugrundstücke, aus diesem Grund sind die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen den neuen Bedürfnissen anzupassen. Die zukünftigen Grundstücksgrößen betragen überwiegend 500 – 650 m² wenige Ausnahmen ergeben sich aus den topografischen Gegebenheiten (710 m²) oder der bestehenden Bebauung (885 m² für ein Doppelhaus).

Die Festsetzung der Firsthöhe hat sich bewährt und wird beibehalten; allerdings ist trotz der Hanglage auch hier ein Trend zu Wohngebäuden ohne Keller zu erkennen. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie gesunder Wohnbedingungen ist hier die Festsetzung einer Mindesthöhe des Erdgeschoßfußbodens (OKFEG) erforderlich. Hierdurch wird die Möglichkeit eines ebenerdigen Zugangs zu den Wohnhäusern gesichert, gleichzeitig wird ein optisches Abtauchen der Erdgeschosse unter Straßenniveau reduziert. Fußgänger auf der Straße und Hausbewohner begegnen sich auf etwa gleichem Niveau, die Sichtbeziehung ist gleichwertig. Außerdem werden Dächer vermieden welche das gesamte Gebäude dominieren.

Die Mindesthöhe OKFEG darf nicht mehr als 30 cm unterhalb der Straßenachse fertige Straße liegen. Sie wird daher festgesetzt auf – 0,30 Metern bezogen auf die Höhe der Straßenachse fertige Straße gemessen in Höhe der Mitte der, der Fahrbahn zugewandten, Gebäudewand. Eine Höhe OKFEG auf Achsniveau oder darüber ist wünschenswert und somit zulässig. Die Höhe der Straßenachse ist zur Sicherung und Berechnung der Firsthöhe bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

2.3. Grünordnung

Die festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten, Zufahrten dürfen wie oben beschrieben nur innerhalb des oben beschriebenen Umfangs angelegt werden. Die Bebauung der nun größeren Grundstücke wird insgesamt zu einer geringeren Flächenversiegelung führen.

Ein Umweltbereich wurde erstellt und ist Begründung als Anlage angehängt..

Insgesamt ist festzuhalten, dass Die Beeinträchtigungen durch die Wohnbaunutzung im Bereich der Änderung geringfügig zurückgeht.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und bleibt im Wesentlichen bestehen. Die Anlage von (zusätzlichen) Revisionsschächten wird auf Grund geänderter Grundstücksgrenzen erforderlich, einzelne Revisionsschächte sind entbehrlich geworden.

4. Verwirklichung

Mit Rechtskraft der Änderung sind Einzel- und Doppelhäuser auch ohne Befreiung von den Festsetzungen möglich. Umplanungen sind nicht erforderlich.