

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 254 "Im Schilffeld/Siechenstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 254 "Im Schilffeld/Siechenstraße" ist seit dem 20. August 1977 rechtskräftig.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an ein gewerblich genutztes Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Westen an den Heiligenhäuschenweg, im Osten an die Kindergartenfläche Siechenstraße und im Süden an die Wohnbebauung Nordring.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den o. g. ca. 6.000 qm großen Bereich Gewerbenutzung fest, die jedoch nach § 8 Abs. 4 BauNVO 1968 erheblichen Beschränkungen unterliegt.

Demnach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte Wohngebiet sowie die Nutzung der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche nachweislich nicht stören.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Die Eigentümerin des bezeichneten Grundstücks beabsichtigt aufgrund der stark eingeschränkten gewerblichen Nutzungsmöglichkeit eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie zweigeschossige Reihenhäuser errichten zu lassen. Dieser Absicht kann auf der Grundlage der geltenden Bebauungsplanfestsetzungen z. Z. nicht entsprochen werden.

Die eingeschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit der o. g. Fläche, der räumliche Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung sowie die sichtbare Trennung zum westlich gelegenen Gewerbegebiet durch den Heiligenhäuschenweg läßt eine Umwidmung von GE-Gebiet in WA-Gebiet städtebaulich durchaus sinnvoll erscheinen.

Weiterhin hat eine schalltechnische Untersuchung von Dipl.-Ing. Hansmeier, Detmold, aus dem Jahre 1994 für ein nördlich an den Änderungsbereich angrenzendes Grundstück, für das Wohnbebauung nach § 34 BauGB vorgesehen war, ergeben, daß dort die Lärmimmissionsgrenzwerte für Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen nicht überschritten werden.

Diese Ergebnisse können ohne weiteres auch auf die in Frage stehende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 254 übertragen werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene zur Änderung anstehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 "Im Schilffeld/Siechenstraße" soll zu "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eingeschossiger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich sowie Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise entlang des Heiligenhäuschenweges umgewandelt werden.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Änderung der Festsetzung des bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Plangebietes in "Allgemeines Wohngebiet" erfährt die überplante Fläche eine Aufwertung hinsichtlich der Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft, so daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sein werden.

5. Kosten

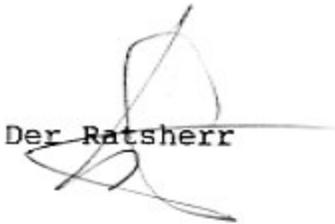
Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden der Stadt keine nennenswerten Kosten entstehen.

Die Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger erstmalig hergestellt und gehen danach in städtischen Besitz über.

Die Bebauungsplanänderung ist vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 15.12.1997 bzw. als Satzung beschlossen worden.
25051998



Der Bürgermeister



Der Ratsherr

