Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/2 Sinzenich „Gartenstraße“

1.**Vorbemerkungen**

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 555, in der Flur 7, Gemarkung Sinzneich. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/2 ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31/2 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Der Geltungsbereich liegt am Ende der Wohnstraße „Mühlenhostert“ und stellt sich als Brachfläche (ehemals Nutzung als Spielplatz) dar. Die Nachbargrundstücke sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut und im Norden grenzt der Mühlenbach an den Geltungsbereich.

1.4 Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt.:

Es handelt sich um ein Vorhaben von weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (Grundfläche des Geltungsbereiches: ca. 340 qm)

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP

Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung eines wichtigen Infrastrukturvorhabens in angemessener Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 31/2 ist der Geltungsbereich der 2. Änderung bislang als öffentlicher Spielplatz genutzt worden. Da hierfür an diesem Standort kein Bedarf mehr besteht- der im Bereich Peter-Hett-Straße vorhandene Spielplatz ist für Sinzenich ausreichend- soll die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 31/2 allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „ Nr. 2: sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe“, „Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen, „Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und „Nr. 5 Tankstellen“ wegen der beengten Lage des Geltungsbereiches am Ende einer Stichstraße nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (I) und durch die GRZ (0,4) bestimmt. Abweichend vom Originalbebauungsplan (II-geschossig erlaubt) wird hier nur eingeschossige Bauweise festgesetzt, da die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches der 2. Änderung überwiegend eingeschossig gebaut wurde. Die Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 wird in der Änderung beibehalten.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es erfolgt eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, damit ausreichender Spielraum für die Realisierung möglicher Bauvorhaben gegeben ist. Die maximale Grundfläche des möglichen Einfamilienhauses beträgt ca. 180 qm . .

3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Mühlenhostert“. Der nördlich angrenzende Fußweg entlang des Mühlenbaches wird vollständig beibehalten.

3.5 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Straße „Mühlenhostert“ vorhanden.

4. Gestalterische Festsetzungen

Die Dachneigung aus dem Originalbebauungsplan 31/2 von 25 bis 35° wird beibahlten.

5. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr