

## **Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 4. Änderung**

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### **1.0 Allgemeines**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen.

##### **1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, rechtsverbindlich geworden am 30.8.1978, als Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kindergarten) ausgewiesenen Grundstücke Flst.Nr. 22559, 22560, 22564, z.T. 22564/3 sollen in ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden (die Abgrenzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen).

Die Anregung kam von einer Grundstückseigentümerin mit der Begründung, daß ein weiterer Kindergartenbau nicht notwendig sei, da an der Flugplatzstraße, etwas nördlich des Änderungsbereichs, bereits ein Kindergarten errichtet wird.

Der Änderungsbereich beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Gemeinbedarfsfläche, sondern bezieht umliegende Grundstücke mit ein, um so eine städtebaulich und verkehrstechnisch zufriedenstellende Lösung zu erzielen.

Die Änderung der "Art der Nutzung" erfordert eine Bebauungsplanänderung.

##### **1.3 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD, rechtsverbindlich geworden am 30.8.1978, werden für den in den Planunterlagen abgegrenzten Änderungsbereich aufgehoben.

Die neuen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 4. Änderung, zu entnehmen.

#### **2.0 Bebauung**

##### **2.1 Einordnung und Lage des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich wird im Westen durch die Flugplatzstraße, im Osten durch die Heiligenstraße begrenzt. In seiner nord-südlichen Ausdehnung geht er über die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche hinaus. So wird die aus heutigen Gesichtspunkten zu breite Erschließung (6,00 m)

auf 4,75 m reduziert und die Fläche den südlichen Grundstücken zugeordnet. Dadurch wird eine zweite Stichstraße im südlichen Bereich zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erforderlich (vorher ein Baugrundstück).

Erst die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke ermöglicht eine städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvolle Lösung.

## 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Im wesentlichen wird der Änderungsbereich durch die vorhandene umgebende Wohnbebauung geprägt:

- im Norden 1- bis 2-geschossige freistehende Familienheimbebauung; Ausrichtung an der Flugplatzstraße giebelständig, an der Heiligenstraße traufständig;
- im Osten (Heiligenstraße) 1- bis 2-geschossige giebelständige Familienheimbebauung;
- im Südwesten entlang der Flugplatzstraße 3-geschossige Zeilenbebauung;
- im Änderungsbereich selbst 1- bis 2-geschossige Bauten mit unterschiedlichen Dachformen.

Aufgrund der Vielfalt wird auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet. Die Dachneigung (30 - 35 °) entspricht der der vorhandenen Bebauung.

Die entlang der Heiligenstraße bereits angedeutete räumliche Staffelung wird durch die Festsetzung der Baugrenzen komplettiert.

Um städtebaulich eine zufriedenstellende Lösung zu erreichen, findet die 3-geschossige Zeilenbebauung in nördlicher Richtung eine Fortsetzung mit einem Baukörper, der gleichzeitig den städtebaulich-räumlichen Abschluß der mehrgeschossigen Zeilenbebauung darstellt.

Es wurde aus städtebaulichen Gründen bewußt darauf verzichtet, eine weitere Wohnbauform in das Gebiet zu bringen. Um ein halbwegs homogenes Baugebiet zu erhalten, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der umliegenden Wohnbebauung.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der Nutzung ist Anlaß der Bebauungsplanänderung.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücke werden der Wohnbebauung zugeführt.

An der Flugplatzstraße entsteht ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (die Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen). Damit wird die Errichtung von Stätten, die der Versorgung des Gebiets dienen, ermöglicht (z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

Der übrige Bereich wird als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Dies bedeutet für die Flächen, die im rechtsverbindlichen

Bebauungsplan außerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegen, keine bauliche Nutzungsänderung.

#### 2.4 Maß der baulichen Nutzung/Bauweisen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden Wohnbebauung. So wird sich der 3-geschossige Baukörper mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9, einer giebelständigen Ausrichtung zur Flugplatzstraße hin und einer offenen Bauweise in die vorhandene Bebauung einfügen. Ebenso wird sich die übrige Bebauung an die Umgebung anpassen mit den Festsetzungen: Grundflächenzahl 0,2, Geschoßflächenzahl 0,4, offene Bauweise, geneigtes Dach 30 ° bis 35 °.

#### 3.0 **Verkehr**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Flugplatzstraße und die Heiligenstraße. Von der Heiligenstraße führen zwei Stichstraßen in das Gebiet. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche (südliche Stichstraße) wird erheblich reduziert. Im Norden des Änderungsbereichs wird eine zweite Stichstraße zur Erschließung der neu entstandenen Baugrundstücke erforderlich (vorher ein Baugrundstück).

Ein Fußweg in Verlängerung der südlichen Stichstraße verbindet die Heiligenstraße mit der Flugplatzstraße und schafft so eine Ost-West-Fußgängerverbindung. Der ÖPNV ist an der Flugplatzstraße vorhanden; Busbucht vor dem geplanten 3-geschossigen Baukörper.

Die Stellplätze sind auf Privatgrund anzuordnen und nachzuweisen. Es werden drei öffentliche Parkplätze in der geplanten südlichen Stichstraße angeboten.

#### 4.0 **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Flächenversiegelung bewegt sich im Rahmen der bisherigen Festsetzungen. Altlasten sind keine bekannt.

#### 5.0 **Ver- und Entsorgung**

Die Einrichtungen bedürfen bezüglich der beiden neuen Stichstraßen der Ergänzung.

Die Müllentsorgung der nördlichen Stichstraße erfolgt an der Heiligenstraße, da keine Wendemöglichkeit besteht. Die Müllentsorgung der südlichen Stichstraße ist gewährleistet (Wendehammer).

#### 6.0 **Flächengliederung**

Reine Wohngebiete (WR)	0,915 ha =	73,7 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,246 ha =	19,8 %
Verkehrsfläche	0,072 ha =	5,8 %
Verkehrsgrün	0,008 ha =	0,7 %
Gesamtfläche	1,241 ha =	100,0 %

#### 7.0 **Voraussichtliche Kosten**

Die Kosten, die der öffentlichen Hand im Vollzug des Bebauungsplans

entstehen, betragen nach überschlägiger Ermittlung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

Grunderwerb (einschl. Vermessung)	ca. DM 18.000,--
Straßenbaukosten	ca. DM 110.000,--
Kanalisationskosten	ca. DM 70.000,--
Stromversorgung (einschl. Beleuchtung)	ca. DM 10.000,--
Einlegung von Wasserleitungen (einschl. möglicher Gasleitungen)	ca. DM 180.000,--
öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	ca. <u>DM 2.400,--</u>
	ca. DM 390.400,-- =====



(Kasch)