

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen

„Family-Park – Auf Mont“ Wincheringen

Begründung zur zweiten Änderung
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 25.03.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung	3
2. Einfügung in übergeordnete Planungen	3
3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen	4
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung.....	5

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der im Juli 2007 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan für das rund 280 Baugrundstücke umfassende Wohngebiet „Family Park – Auf Mont“, in welchem der erste Bauabschnitt mit ca. 110 Grundstücken bereits erschlossen und – trotz allgemein angespannter Wirtschaftslage weitgehend auch dem Markt zugeführt werden konnte, soll hinsichtlich einzelner Regelungen vor Inangriffnahme eines zweiten Bauabschnittes geändert werden.

Ausgangspunkt für die angestrebten Änderungen ist insbesondere das Bestreben des im Plangebiet auftretenden Erschließungs- und Bauträgers (Family Park Wincheringen GmbH) nach modifizierten, den aktuellen Marktbedürfnissen angepassten Grundstückszuschnitten, welches in Teilbereichen eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich macht. Zudem sollen Straßenführungen optimiert und ergänzend redaktionelle Feinkorrekturen in den zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen werden.

Um diese vorab skizzierten Änderungen zu ermöglichen bedarf es einer formellen Änderung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung im Sinne des §13 des Baugesetzbuches (BauGB) werden durch die vorgesehenen Planungsänderungen jedoch nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des BauGB vorgenommen werden.

Indes können die geplanten Veränderungen nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung Auswirkungen auf die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat. Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan (2. Änderung) werden die **zeichnerischen Festsetzungen** der geänderten Satzung an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt allerdings nur insoweit außer Kraft. Die **textlichen Festsetzungen** bleiben indes von der 2. Planänderung unberührt.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der mit Beschluss des VG Rates vom 04.07.2007 geänderte Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Family Park - Auf Mont" die Darstellung einer Wohnbaufläche und für den Bereich des Zentrums einer Gemeinbedarfsfläche.

Die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäss § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine neuen Planungsabsichten begründet werden.

3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Zuge der für 2010 bevorstehenden Realisierung eines zweiten Bauabschnittes im Wohngebiet „Auf Mont“ sollen geringfügige Modifizierungen an der Plankonzeption des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Im Einzelnen ist beabsichtigt :

(benannt werden hier nur die relevanten Änderungen, deren Veranlassung sich nicht zwangsläufig bereits aus der Planurkunde ergibt)

- a) Durchführung von Planstraße 6 durch Flurstück Nr. 179 hindurch mit Verbindung zur bisherigen Planstraße 11.

Begründung

Die Verkehrsführung in Zuge der Planstraßen 6 und 11 kann optimiert werden, in dem die beiden Straßen miteinander verbunden werden. Dies führt zu einer städtebaulich ansprechenderen Lösung. Bis zu dem noch ausstehenden Erwerb des Flurstücks Nr. 179 durch den Entwicklungsträger können die beiden Straßenäste provisorisch gegebenenfalls jeweils in einem Stummel westlich und östlich des vorstehend genannten Flurstückes enden. Die Grundstücksverhandlungen finden derzeit statt.

- b) Zuordnungsfestsetzungen der Erdgeschosshöhen.

Im Planvollzug stellte sich heraus, dass die Festsetzung der max. Erdgeschosshöhen mit dem Kennbuchstaben „b“ im Bereich der Planstraße 4 ungünstig ist. Es soll künftig die Festsetzung mit dem Kennbuchstaben „a“ gelten. Für das Baufeld westlich Planstraße 13 und die beiden Baufelder südlich von Planstraße 6 wird von Kennbuchstabe „a“ nach „b“ gewechselt.

Begründung

Der Kennbuchstabe „a“ wird im Bebauungsplan für Grundstücke verwendet, die oberhalb (bergseitig) der Erschließungsstraße liegen. Dies ist vorliegend bei Planstraße 4 der Fall, sodass der Bebauungsplan entsprechend der allgemeinen Systematik bei den anderen Planstraßen in diesem Bereich angepasst werden soll. Der Erdgeschossboden kann in der Folge in seiner Höhenlage bis maximal 1,50 m über der Straße errichtet werden (bei bisher Kennbuchstabe „b“ sieht die Regelung eine maximale Lage über Straßenniveau von 20 cm vor. Dies bringt bei von der Straße ansteigend verlaufenden Hanggrundstücken aber den städtebaulichen Nachteil mit, dass die Gebäude sodann bergseitig (also straßenabgewandt) mit der Erdgeschossebene in das bestehende Gelände „eingegraben“ werden müssen. Die sichtbare Wandhöhe auf der Talseite (Straßenseite) bleibt in so fern aber von der Änderung unberührt, da diese mit max. 8.00 m ohnehin „gedeckelt“ wurde durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Diese Korrektur wird nachträglich auch für das Baufeld westlich Planstraße 13 und die beiden Baufelder südlich von Planstraße 6 vorgenommen. Hier wird von Kennbuchstabe „a“ nach „b“ gewechselt, da in diesen Fällen die Grundstücke tiefer (talseitig) zur erschließenden Planstraße liegen. In diesen Fällen ist es städtebaulich günstiger, wenn die Erdgeschossebene nicht wesentlich höher als das Straßenniveau

angelegt wird, damit in der Folge auf der von der Straße abfallenden Talseite dieser Baugrundstücke das Erdgeschoss nicht weiter aus dem Gelände aufsteht, als bautechnisch notwendig. Aus diesem Grund soll bei diesen Grundstücken künftig das maximale Maß von 20 cm für die Höhenlage über Straße der EG-Ebene anstelle von bislang 1.50 m gelten.

Auf die sichtbare Wandhöhe hat auch dies aber keine Auswirkungen, da diese einheitlich mit maximal 8.00 m festgesetzt ist, was auch nicht geändert werden soll.

c) Zusammenführung von Baugrenzen.

Im Zuge des 2. Bauabschnitts sollen die nördlich von Planstraße 1 gelegenen Baufelder mit denen der Seitenstraßen (Planstraßen 2, 13, 14 und 21) verbunden werden.

Begründung

Durchlaufende Baugrenzen im Bereich der Eckgrundstücke zur Planstraße 1 schaffen eine größere Flexibilität bei der Parzellierung. Die Notwendigkeit hierzu hat sich im Planvollzug des 1. Bauabschnittes auf Seiten des Entwicklungsträgers gezeigt.

d) Westlich Planstraße 2 sollen im Bereich der Zuwegung zur Flurstück 104 die Baugrenzen näher an das dort festgesetzte Geh- und Fahrrecht herangerückt werden.

Begründung

Die Freihaltung eines Korridors von 18,00 m Breite zu Flurstück Nr. 104 ist nicht erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche kann näher an das festgesetzte Geh- und Fahrrecht herangerückt werden. Das Geh- und Fahrrecht bleibt von der Änderung unberührt.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung

Mit Durchführung der 2. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen der Eckgrundstücke durch Zusammenführung von Baugrenzen verändert. Hierdurch entsteht eine größere Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Gebäude auf den Eckgrundstücken und der Parzellierung dort. Die Änderung führt jedoch nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung (und damit auch nicht zu einer Ausweitung der Eingriffe in das Schutzgut Boden), da die bisher festgesetzt gewesene Grundflächenzahl auch künftig eingehalten wird.

Die geplante Optimierung der Straßenverführung führt im Grundsatz zu einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Straßenbaumaßnahmen. Stattdessen entsteht jedoch Baugrundstücksfläche neu, so dass in der Gegenüberstellung die Auswirkungen identisch sind.

Die redaktionelle Anpassung der Bezugshöhen für das Erdgeschossniveau einzelner Baugrundstücke (Anpassung der Höhenbezugspunkte) hat keine Auswirkungen auf die Wandansichten, da deren Höhe nach den bestehenden Festsetzungen ein Maß von 8.00

m weiterhin nicht überschreiten darf. Da die zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe / Oberkante) ebenfalls unverändert bleibt, sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung ebenfalls nicht hervorgerufen.

Wincheringen, den _____

- Holbach -
(Ortsbürgermeister)