

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweisung eines reinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 1343 (1. Änderung) „Am Wacholder“

Stadtteil: Oberricklingen

Geltungsbereich: Grundstücksgrenzen des Grundstückes Am Wacholder 14 und 14 A im jetzigen Zuschnitt

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich dieser Planänderung - inmitten eines durch reine Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiches gelegen - wird zur Zeit für eine Kindertagesstätte genutzt. Entsprechend ist auf dieser Fläche in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1343 festgesetzt: „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung: „Kindertagesstätte“. Die evangelische Kirche plant mittelfristig diese Kindertagesstätte auf ein anderes kircheneigenes Grundstück in Oberricklingen in einen Neubau zu verlagern.

Damit auf dieser Fläche der direkten Umgebung entsprechende Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern realisiert werden können, soll mit dieser Bebauungsplanänderung nun ein „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

2. Städtebauliche Ziele

Ziel dieser Änderung ist es lediglich eine neue Gebietskategorie: „Reines Wohngebiet“ festzusetzen. Die derzeit festgesetzten Ausnutzungsziffern: II-geschossige Bauweise, GRZ von 0,3, GFZ von 0,6 und offene Bauweise sollen nicht verändert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll in der jetzigen Form auch im wesentlichen beibehalten werden. Lediglich zu den seitlichen Nachbargrundstücken soll sie in der dort auch festgesetzten Tiefe von 20 m erweitert bzw. angepasst werden.

Somit könnten dann Einfamilienhäuser, wie sie rechts und links des Planungsgebietes bereits vorhanden sind, realisiert werden. Gleichzeitig wären die derzeit vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand mit erfasst.

Da in einem reinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Kitas) ausnahmsweise zulässig sind, bleibt die jetzige Nutzung auch nach wie vor zulässig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dieser Änderung des Baurechtes bei einer möglichen Weiterentwicklung der benachbarten Wohnbebauung und gleichzeitiger Beachtung der vorhandenen Nutzung eine größere planerische Flexibilität für die Zukunft erreicht wird.

3. Erschließung und Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind durch diese Änderung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist sowohl für die Nutzung einer Kindertagesstätte wie auch für die hier geplante Nutzung von Einfamilienhäusern ausreichend erschlossen. Es ist eher zu erwarten, dass bei einer Einfamilienhausbebauung weniger Verkehr erzeugt wird, als bei der jetzigen Nutzung, da insbesondere in den Morgen- und in den Mittagsstunden viele Kinder von ihren Eltern gebracht bzw. abgeholt werden.

4. Belange des Umweltschutzes

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind durch diese Planänderung nicht zu erwarten. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird nicht geändert, es bleibt bei der GRZ von 0,3 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990. Insgesamt sind keinerlei Belastungen für die umgebende Nachbarschaft durch die Planänderung gegenüber dem jetzt vorhandenen Baurecht zu erwarten.

Aufgrund dieser Ersteinschätzung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, da durch die Änderung dieses Bauleitplanes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

5. Kosten

Durch diese Planänderung entstehen für die Stadt keine Kosten.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung

(Meyer)

stellvertretender Fachbereichsleiter