

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher
Belange**

**- Begrenzung der Anzahl der Wohnung in Wohngebäuden innerhalb eines reinen
Wohngebietes -**

Bebauungsplan Nr. 424, 2. Änderung – Nördlich Sertürnerstraße.-

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Lange- Feld- Str., (Südseite), Lange- Hop- Str. (Ostseite), Sertürnerstr. (Nordseite), Süd- und Westseite Brakestr. 2A, Westseite Brakestr. 2B- D, Nordseite Brakestr. 2D, Brakestr. (Westseite).

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Planbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet ist bisher als Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 424 vom 07.08.1968 als reines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 ausgewiesen. Für die übrigen Teile des Bebauungsplanes 424 wurden reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) sowie Sondergebiet (SO) für das benachbarte Vinzenzkrankenhaus festgesetzt.

Das Plangebiet wird geprägt durch überwiegend großvolumige, freistehende, villenartige Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- oder Walmdach. Hinter der straßenbegleitenden Bebauung erstrecken sich große intensiv eingegrünte und durch z.T. großformatige Bäume geprägte unbebaute Blockinnenbereiche.

Das Plangebiet wird intern über gering dimensionierte reine Wohnstraßen mit schmalen Seitenanlagen erschlossen.

Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der bestehenden Einzelhausbebauung mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude inmitten von Großgrün auf großen Grundstücken prägt das Bild sowohl des Plangebiets wie auch des Stadtteils ganz wesentlich.

Als Folge der höchst attraktiven Lage und der entsprechend hohen Immobilienpreise besteht bei Investoren und Eigentümern das Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung der Grundstücke. Dies erfolgt angesichts des lockeren Bestandes vorzugsweise durch Neubau von Geschosswohnungen unter Ausnutzung der Grenzen des Baurechts nach Entfernung des Gebäude- und Grünbestandes. In der Vergangenheit sind im Plangebiet drei Mehrfamilienhäuser entstanden. Der Verdichtungsdruck hat sich aufgrund des altersbedingten Generationswechsels in der Bewohnerschaft einerseits und weiter gestiegener Nachfrage mittlerweile erheblich verstärkt.

Wegen der den Stadtteilcharakter definierenden städtebaulichen und architektonischen Struktur sowie ihrer Bedeutung für den Stadtteil ist hier eine solche Nachverdichtung, die das derzeitige städtebauliche Erscheinungsbild erheblich stören würde, nicht gewünscht. Daneben würde eine bauliche Verdichtung unerwünschte Auswirkungen auf das Erschließungssystem nach sich ziehen.

Um diesem Druck entgegenzuwirken und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten, soll dieser Bebauungsplan im Zuge der 2. Änderung durch textliche Festsetzungen ergänzt werden, die den Erhalt des Charakters des Gebiets sicherstellen.

Nutzungskonzept, Bauland:

Hinsichtlich der Art (reines Wohngebiet) und des Maßes der baulichen Nutzung (zweigeschossig, GRZ= 0,3; GFZ 0,6) werden die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes beibehalten. Dies gilt damit auch für die durch Baugrenzen definierten Baufenster mit den überbaubaren Flächen.

Für den Bebauungsplan 424 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind. Die BauNVO 1962 ist auch weiterhin für den Geltungsbereich der 2. Änderung anzuwenden.

Im Plangebiet soll jedoch zukünftig die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal drei begrenzt werden. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern soll auf Einzelhäuser beschränkt werden. Es sind ausschließlich Walmdächer und gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig.

Dadurch soll bei einer Neubebauung der Maßstab der bestehenden Bebauung gesichert und der Bau von unproportionierter, den durch die villenartige Wohnbebauung geprägten Bestand

konterkarierender Neubebauung mit einem Vielfachen der ortsüblichen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude verhindert werden.

Daneben sollen Nebenanlagen einschließlich Tiefgaragen auf bzw. unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.

Erschließung:

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Lange- Hop- und die Lange-Feld- Straße. Innerhalb des Plangebietes liegen die schmal dimensionierten Straßen Sertürner-, Brake- und Rathingstraße.

Die Straßen sind sämtlich ausgebaut, Veränderungen gegenüber dem Ausgangsbebauungsplan 424, der die im Plangebiet befindlichen Teile der Brake- und der Rathingstraße bereits als öffentliche Verkehrsflächen festsetzt, sind im Zuge der 2. Änderung nicht vorgesehen.

Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis wird auch zukünftig komplett auf den privaten Grundstücken, als Neuerung allerdings ausschließlich innerhalb des Baufensters, geführt. Besucherstellplätze finden sich daneben ausreichend in den öffentlichen Straßen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Insbesondere die Vorgartenbereiche sollen von ruhendem Verkehr und den damit verbundenen baulichen Anlagen (Garagen, Carports, Tiefgaragen, Rampenanlagen) freigehalten werden, um den durchgehend grünen Charakter und damit das vorhandene Ortsbild nicht zu zerstören.

Energie/ Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Leitungssystem sichergestellt.

Umweltbelange- Ersteinschätzung:

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes 424 werden gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen keine zusätzlichen Baurechte begründet und auch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung vorbereitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist insofern nicht erforderlich.

Auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist wie bisher über das bestehende Regenwassersystem abzuleiten, sofern keine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura- 2000- Gebiete ausgewiesen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind anzuwenden.

Kosten:

Durch das Verfahren werden voraussichtlich städtischerseits keine Kosten entstehen.

Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Erhaltung des Gebietscharakters und der städtebaulichen Strukturen bei und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unterfolgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO im Plangebiet verändert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2.000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

November 2013

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 / 11.11.2013