

Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung „BAUEN MIT DER SONNE“

Begründung

Oktober 2009

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

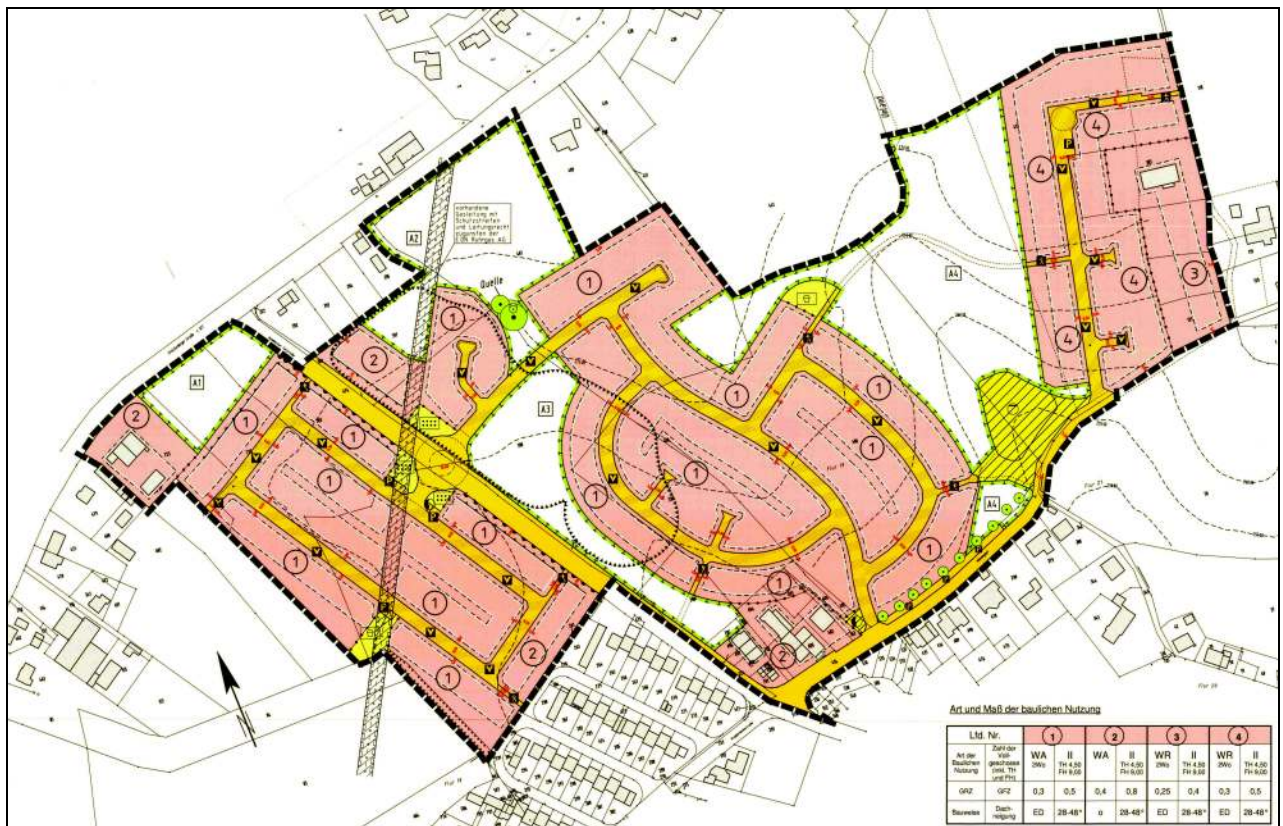
Die Stadt Ennepetal hat am 13.12.2007 den Bebauungsplan Nr. 85 „Bauen mit der Sonne“ als Satzung beschlossen. Der seit dem 01.03.2008 rechtskräftige B-Plan hat den Zweck, den Bedarf nach neuen Siedlungsflächen für den Wohnungsbau zu decken. Zielsetzung des B-Planes ist vor allem, die Nachfrage nach aufgelockerten Siedlungsformen – bestehend aus individuell erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern – zu befriedigen.

Diese Änderung des Bebauungsplanes dient ausnahmslos der rechtssicheren Konkretisierung bereits im Urplan beabsichtigter Festsetzungen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 85.

2. Planungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Das Vereinfachte Verfahren ermöglicht eine schnellere Bearbeitung, da eine Umweltprüfung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich sind.

3. Der Bebauungsplan Nr. 85 „Bauen mit der Sonne“



Der Bebauungsplan (siehe Abbildung) ist in vier Baufelder unterteilt, die Flächen befinden sich fast ausschließlich in städtischem Besitz. Ganz im Westen des Geltungsbereiches liegt Baufeld 1 und ganz im Osten Baufeld 4, dazwischen befinden sich die Baufelder 2 und 3. In den Baufeldern 1-3 setzt der B-Plan Allgemeines Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser fest. Für das Baufeld 4

ist Reines Wohngebiet vorgesehen. Bei einer Gesamtfläche des Baubauungsplangebietes von ca. 17,8 ha wird eine Netto- Wohnbaufläche von ca. 10,1 ha festgesetzt.

In der ersten Bauphase wird seit 2008 Baufeld 1, südwestlich der Hembecker Talstraße, entwickelt. Ende des Jahres 2009 sind die kanaltechnische Erschließung und Baustraßen hergestellt, ein Großteil der verfügbaren Grundstücke veräußert und erste Gebäude errichtet.

Für die zweite, derzeit laufende, Bauphase ist die Entwicklung des Baufeldes 4 im äußersten Osten vorgesehen, da für diesen Bereich bereits zum heutigen Zeitpunkt die meisten Kaufgesuche vorliegen.

4. Änderungen der Festsetzungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes muss wie folgt geändert werden:

Änderung: *Es werden die genauen Abgrenzungen zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Öffentliche Parkplätze“ zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eingetragen.*

Begründung: Es wurde bei der Aufstellung des Planes versäumt, die genauen Abgrenzungen zwischen verschiedenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorzunehmen. Dies betrifft alle Einmündungen von „Fußgängerbereichen“ in „Verkehrsberuhigte Bereiche“. Außerdem muss eine Abgrenzung der „Öffentlichen Parkplätze“ am Wendehammer von Baufeld 4 zum „Verkehrsberuhigten Bereich“ erfolgen, um auch hier eine rechtssichere Bestimmtheit der Festsetzungen sicherzustellen.

Folgende textliche Festsetzung muss geändert werden:

Festsetzung alt: *A 1.5 Stellplätze und Garagen: Garagen sind entlang der Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Flächen, die an öffentliche Fußwege grenzen (§23 (5) BauNVO).*

Festsetzung neu: *A 1.5 Stellplätze und Garagen: Garagen sind entlang der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m nicht zulässig.*

Begründung: Ziel der alten Festsetzung ist es, einen offenen Straßenraum zu gewährleisten, um den aufgelockerten Charakter des Gebietes deutlich zu machen. Es soll verhindert werden, dass der Straßenraum durch Bauten direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie eingeengt wird (siehe auch Festsetzung B 1.5 Einfriedungen). Für Eckgrundstücke, die sowohl an „Verkehrsberuhigte Bereiche“ als auch an „Fußgängerbereiche“ grenzen, ist die alte Festsetzung allerdings widersprüchlich und muss entsprechend geändert werden.

Folgende textliche Festsetzung muss neu eingefügt werden:

Festsetzung neu: *A 1.8 Fußgängerbereich: Ein Befahren der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist für die daran angrenzenden Grundstückseigentümer ausnahmsweise zulässig.*

Begründung: Die Grundstücksvermarktung hat gezeigt, dass vor allem kleine Grundstücke nachgefragt werden. Die geplante Erschließung hat für einige Eckgrundstücke in den Baufeldern 1, 3 und 4 allerdings relativ große Grundflächen vorgesehen. Um auch hier kleinere Flächenzuschnitte zu ermöglichen und gleichzeitig die Erschließung durch den Kfz-Verkehr zu gewährleisten, muss oben stehende Änderung eingefügt werden.

Folgende textliche Festsetzung muss geändert werden:

Festsetzung alt: *B 1.5 Einfriedungen: Innerhalb der WR- und WA- Gebiete sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.*

Festsetzung neu: *B 1.5 Einfriedungen: Innerhalb der WR- und WA- Gebiete sind Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3 m nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.*

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist es, einen offenen Straßenraum zu gewährleisten, der dem Charakter des aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes entspricht. Diese Festsetzung muss aus zweierlei Gründen geändert werden. Zum Einen kann das Ziel eines offenen Straßenraumes nicht erreicht werden, wenn der Abstandsbereich der Einfriedungen von max. 1 m Höhe zur Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt ist. Zum Zweiten muss festgesetzt werden, dass dieser Abstand nicht zu den „Fußgängerbereichen“ eingehalten werden muss (siehe oben, Änderung der Festsetzung „A 1.5 Stellplätze und Garagen“).

5. Umweltauswirkungen

Von dieser Änderung sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes wurden nicht geändert

6. Kosten

Der Stadt Ennepetal entstehen keine zusätzlichen Kosten.