

Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 35 – Auf dem Sprecken
-2. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss/ Anlass der Planänderung

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 28.03.2001 auf Empfehlung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 18.01.2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 – Auf dem Sprecken beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), jeweils in der neuesten gültigen Fassung, geändert.

Die Ortslage Belmicke ist mit ca. 414 Einwohnern (Stand 30.09.00), nach Neuenothe/Sohl, die größte Wohnansiedlung im Othetal.

Es hat sich herausgestellt, dass gerade für in Belmicke wohnende junge Familien ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, der nicht gedeckt werden kann, da es z. Z. an erschlossenen Wohnbaugrundstücken fehlt.

2. Ziel und Zweck der Planänderung/ planungsrechtliche Festsetzungen

Vorrangiges Ziel ist die planungsrechtliche Festsetzung von heute schon erschlossenen Grundstücken an der Straße An der Burg, um den in Belmicke wohnenden jungen Familien, die dort auch weiterhin leben möchten, Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

Damit wird auch dem landesplanerisch gewünschten Ziel, den Flächenverbrauch in die freie Landschaft einzudämmen, Rechnung getragen, da mit diesem Grundstücken die Innenverdichtung gefördert wird und somit vorhandene Flächenpotentiale genutzt werden.

Hierfür müssen jedoch Bauflächen geschaffen werden, die planungsrechtlich noch nicht zur Verfügung stehen.

Im z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen als "Grünfläche – Spielplatz" und als "öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz" festgesetzt und sollen neu als Wohnbaufläche, hier als "Reines Wohngebiet" festgesetzt werden, wobei ein östl. verbleibender Grundstücksteil von ca. 374 qm weiterhin als Spielplatzfläche angedacht ist.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Weitere Änderung von Festsetzungen erfolgen nicht, d. h. die Festsetzungen der angrenzenden Reinen Wohngebiete werden übernommen (1-geschossige Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,5, SD 30-48°, offene Bauweise).

3. Niederschlagswasserbeseitigung, Löschwasserversorgung, naturschutzrechtliche Aspekte

Grundsätzlich ist, sofern nicht im Einzelfall vom Bauherrn nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Baugrundstück gefahrlos für die benachbarten Grundstücke erfolgen kann (ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens), in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Der Bebauungsplan Nr. 35 – Auf dem Sprecken ist am 27.09.1990 rechtskräftig geworden. Da es sich somit um einen Bauleitplan handelt, der vor dem 01. Mai 1993 rechtskräftig geworden ist, kommt § 8a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Anwendung, wonach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur gefordert werden können, soweit der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthält.

Dies ist hier jedoch nicht der Fall, so dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entfällt.

Landschaftsschutz besteht für den Änderungsbereich nicht.

Die Löschwasserversorgung kann als ausreichend betrachtet werden.

4. Erschließung

Die Erschließung der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen "An der Burg" und "Spreckenweg".

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal dem Transportsammler Othetal und somit der Kläranlage Schönenthal des Aggerverbandes zugeführt.

Über den vorhandenen Regenwasserkanal wird das anfallende Niederschlagswasser dem Vorfluter Othebach zugeführt.

5. Flächennutzungsplan

Die z. Z. rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und darauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen eine Nutzung als Baugrundstücke aus.

Entsprechend der in der Änderung vorgesehenen Wohnbauflächennutzung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung (§ 45ff BauGB = Umlegung) sind nicht vorgesehen.

Grenzregulierende Maßnahmen (§ 80ff BauGB) behält sich die Stadt vor.

Einleitung und Durchführung von Enteignungen (§ 85ff BauGB) sind nicht vorgesehen, da die Stadt selbst alleinige Eigentümerin der Grundstücksflächen ist.

7. Kosten

Für die Stadt fallen, bis auf Planänderungskosten, keine Kosten, z. B. Grunderwerbskosten, Erschließungskosten, Straßen- und Kanalbaukosten, Straßenbeleuchtungskosten, an.

Die mit der Vermessung verbundenen Kosten werden über den Verkaufspreis mit abgegolten. Im übrigen tragen die Erwerber alle mit dem Kaufvertrag und der damit in der Folge verbundenen Kosten.

8. Größe des Änderungsbereiches

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 1.786 qm.

9. Hinweis

Die textlichen Festsetzungen des BP Nr. 35 – Auf dem Sprecken werden nicht geändert, bzw. gelten auch für diesen Änderungsbereich.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 02.01.2001

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss



1.3a