

Begründung

A) Anlass

Das Baugebiet befindet sich derzeit in Besiedlung. Von den ausparzellierten 38 Baugrundstücken im 1. Bauabschnitt (Hasen-, Igel-, Dachsweg) wurden bis heute 26 Grundstücke verkauft und bebaut. Die Grundstücke entlang der Straße „Zur Erzgrube“, wo eine verdichtete Bauweise für Wohnhäuser planungsrechtlich ermöglicht ist, konnten bis heute noch nicht vermarktet werden. Ein wichtiger Grund hierfür ist die anhaltend geringe Investitionsbereitschaft im Mehrfamilienhausbau.

Momentan besteht Interesse hier ein Wohngebäude mit insgesamt 12-16 öffentlich geförderten Wohneinheiten unterschiedlicher Größe zu errichten. Um dieses Bauvorhaben zu verwirklichen sind planungsrechtliche Änderungen erforderlich. Neben einer Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Flächen) ist die Änderung der Bauweise sowie die Erhöhung der zulässigen Grund- bzw. Geschößflächenzahl erforderlich. Diese Änderungen zur Verbesserung der Bebaubarkeit sollen auf das gesamte Baufeld WA 1 übertragen werden.

Die vorgenannten planungsrechtlichen Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 181, daher ist hier eine vereinfachte Planänderung gemäß § 13 BauGB durchführbar.

B) Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 18.11.2008 die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 "Windhagen Siedlungsentwicklung West" beschlossen.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ hat in der Zeit vom 10.12.2008 bis 12.01.2009 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgegangen. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2008 von der Offenlage unterrichtet. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 03.02.2009 beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Es wurden im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes der 4. vereinf. Änderung des BP 181

Der Geltungsbereich dieser 4. vereinfachten Änderung umfasst eine Teilfläche in der südlichen Hälfte des Wohnbaugebiets Windhagen Siedlungsentwicklung West. Die betroffene Baugebietsfläche ist als Allgemeines Wohngebiet -1- bezeichnet.

D) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeit zur besseren Ausnutzung der Wohnbauflächen südlich der Straße -Zur Erzgrube- in der Baugebietsfläche WA 1.

E) Inhalt der Bebauungsplanänderung

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) der Baugebietsfläche WA1 durch Verschiebung der südlichen Baugrenze um 4m.
- Änderung der zulässigen Grundflächenzahl von BISHER 0,4 auf NEU 0,5.

Begründung

- Änderung der zulässigen Geschoßflächenzahl von BISHER 0,8 auf NEU 0,95.
- Unter Pkt. 3. –Bauweise - in den textlichen Festsetzungen, wird die abweichende Bauweise a1 von BISHER 21m auf NEU 27m geändert.

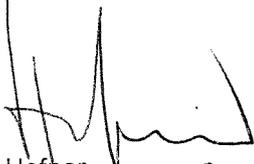
Durch diese Änderung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung für den Gesamtbebauungsplan nicht berührt. Ebenso wird die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet. Belange des Umweltschutzes, hinsichtlich der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

F) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

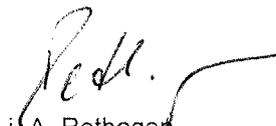
Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt erhalten und wird nicht beschnitten. Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Kostenträger ist der Entwicklungsträger. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

GUMMERSBACH m.b.H
- ENTWICKLUNGSTRÄGER -

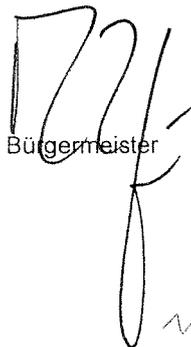


Hefner

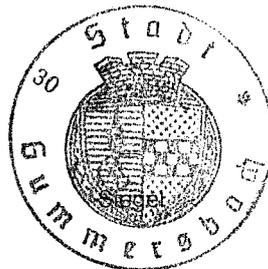


i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.02.2007 beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 "Windhagen – Siedlungsentwicklung West" beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter

2013/09