

A) Anlass

Das Baugebiet „Am Hellberg“ ist vollständig besiedelt. Es besteht eine große Nachfrage nach zusätzlichen Grundstücken für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen. Unmittelbar am Wendehammers wurden zwei Grundstücke parzelliert, um hier die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen zu ermöglichen. Die derzeitige Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 lässt eine Bebauung mit Garagen nicht zu, die eine GRZ von 1,0 erfordert.

Die vorhandene Fläche für die Unterbringung von Wertstoffsammelbehältern wurde bis heute von dem Versorgungsunternehmen aufgrund des zu geringen Einzugsbereichs nicht in Anspruch genommen. Diese Fläche ist zudem so groß dimensioniert, dass 25qm für die Errichtung zwei privater Stellplätze ausparzelliert werden können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, ist es erforderlich die Grundflächenzahl für die o.a. Parzellen auf 1,0 zu erhöhen. Für die Herstellung von zwei weiteren Stellplätzen ist die Fläche für die Abfallentsorgung entsprechend zu minimieren.

B) Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 18.02.2004 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 "Windhagen - Am Hellberg " beschlossen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen – Am Hellberg“ hat in der Zeit vom 17.03.2004 bis 19.04.2004 (einschließlich) im Rahmen der Offenlage ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2004 von der Offenlegung unterrichtet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.05.2004 über das Ergebnis der Offenlage beraten und dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

C) Geltungsbereich und Lage des Plangebietes des BP 180 / 2. vereinf. Änderung

Der Geltungsbereich dieser 2. vereinfachten Änderung umfasst die Parzellen 2580, 2581, 2582 sowie 2583 und liegt etwa zentral im Geltungsbereich der Urfassung.

D) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Schaffung eines Flächenangebots für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs zur Abstellung von PKW's.

E) Inhalt der Bebauungsplanänderung

Festsetzung einer Umgrenzung für Stellplätze und Garagen in dem Baugebiet -WA 2-, sowie Reduzierung der Fläche für die Abfallentsorgung zugunsten einer Wohnbaufläche -WA- mit einer Umgrenzung für Stellplätze und Garagen.

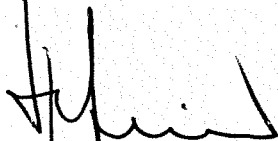
F) Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt erhalten und wird nicht beschnitten. Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.


Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Kostenträger ist der Erschließungsträger.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GUMMERSBACH m.b.H
- ERSCHLIESSUNGSTRÄGER -



Hefner

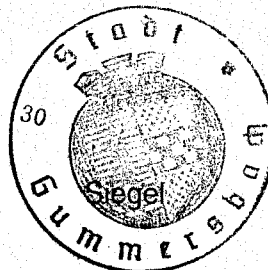


i. A. Rethagen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Windhagen – Am Hellberg“ beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter