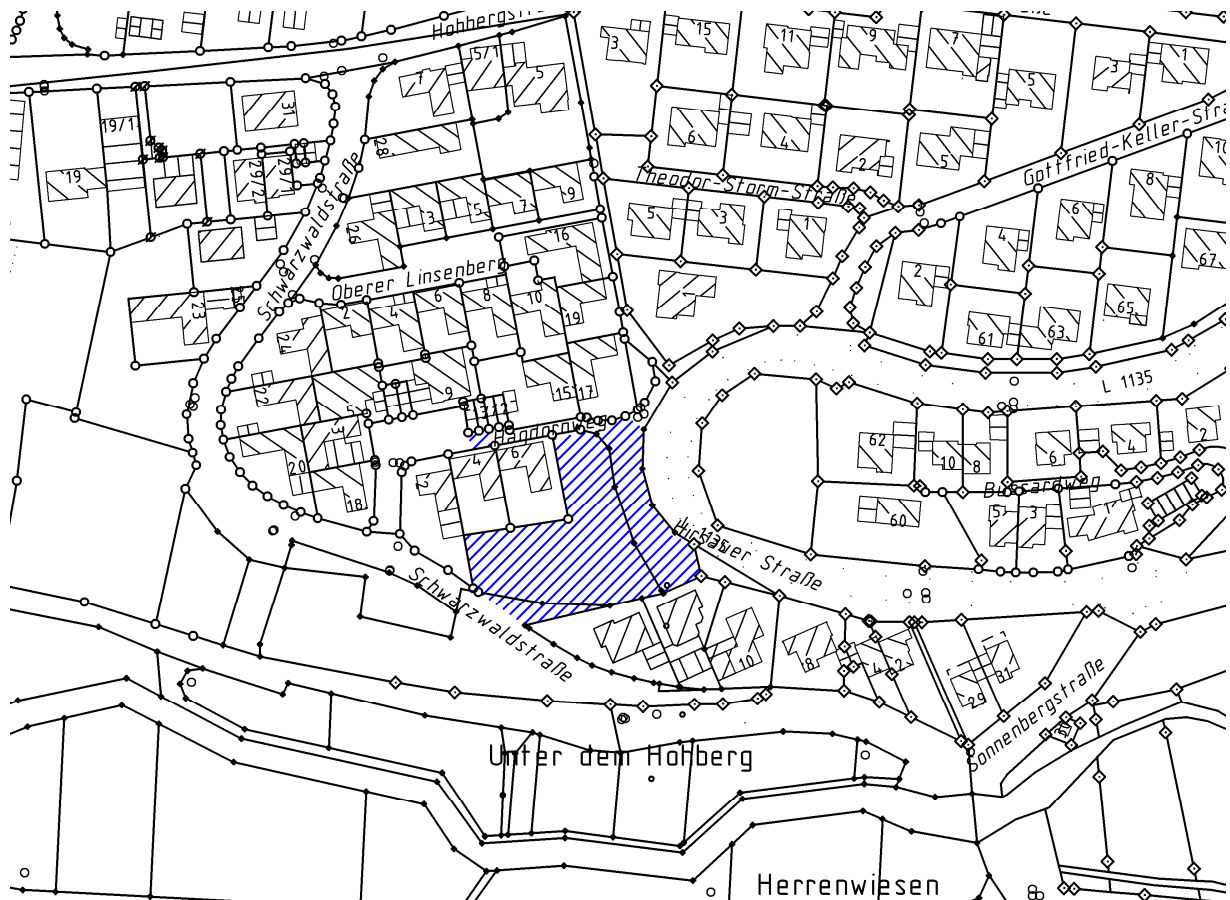


BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Linsenberg, 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebiets im bebauten Innenbereich. Auslöser der Planung ist die Feststellung im Zusammenhang mit der Rahmenplanung für Aurich, dass ein Grundstück im Bereich des B-Planes Linsenbergr aus dem Jahre 1972 als Grünfläche bzw. Kinderspielplatz ausgewiesen ist, aber für eine solche Fläche kein Bedarf besteht. In gut 200m Entfernung befindet sich ein Spielplatz an der Sonnenbergstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Erfordernis

Die Fläche ist seit 35 Jahren ungenutzt, liegt unmittelbar zwischen zwei Wohnbauflächen, ist erschlossen und eignet sich daher grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Aus diesem Grunde soll im Rahmen der B-Plan-Änderung die rechtliche Voraussetzung für eine solche Nutzung geschaffen werden.

Die Fläche des von der Änderungsplanung betroffenen Gebietes befindet sich vollständig in städtischem Eigentum.

Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von §13a (1) BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor. Die zulässige GRZ gemäß § 19(2) Bau NVO liegt deutlich unter 20.000 m². Das gesamte Plangebiet umfasst nur 2.480 m².

Es handelt sich um kein „UVP pflichtiges Vorhaben“ gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP – pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Ziffer 7b BauGB) sind nicht gegeben. Das nächst gelegene FFH Gebiet ist ca. 780 m entfernt. Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 950 m entfernt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Bereich als Siedlungsfläche dar.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ Zone III B (RVO vom 15.03.1993).

Landschafts- und Naturschutzgebiete, §32 Biotope

Das Plangebiet berührt keine dieser Schutzgebiete.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim

Im FNP (1980 einschließlich der 2. Änderung 1998) ist die Fläche, als Wohnbaufläche dargestellt. In der Fortschreibung 2020 (Entwurf 2010) wird die Darstellung beibehalten.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim

Im Landschaftsplan (Büro Geiger/Bässler, Stuttgart, 1997/98) ist das Plangebiet als Grünfläche (Parks, Sportflächen, Friedhöfe etc.) dargestellt.

Außer der kartographischen Darstellung macht der Plan zu der Fläche keine weiteren Aussagen.

In der Fortschreibung 2020 (Entwurf 2010) ist der gesamte Bereich als Baufläche dargestellt.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes Linsenbergr, 2. Änderung, umfasst einen Teilbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Linsenbergr, 1. Änderung“. In diesem ist die neu zu überplanende Fläche als Spielplatz, der Hagdornweg als Fußweg und die Schwarzwaldstraße als Straßenverkehrsfläche mit Fußweg ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind somit bereits im notwendigen Umfang festgesetzt.

3.4 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 30.01.2008 (D15/08 und D15/1/08). Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 15.02. bis zum 18.03.2008 durchgeführt. Während seitens der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken aufgeführt wurden, gab es seitens der Bürger Bedenken gegen die Bebauung überhaupt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt zwischen der westlichen Schleife der Hirsauer Straße und der Schwarzwaldstraße in Aurich und ist von allen Seiten entweder von bebautem Gebiet oder einer Straße umschlossen.

Um den Fußweg vollständig im Geltungsbereich einzuschließen, wurde der Geltungsbereich an der Anschlussstelle Fußweg / Hirsauer Straße im Zuge der Rechtsplanerarbeitung um 24 m² vergrößert.

4.2 Landschaft, naturräumlicher Bestand und Biotoppotential

Die geplante Fläche liegt relativ versteckt und ist nur von wenigen Punkten einsehbar, z. B. von der gegenüberliegenden südlichen Talseite des Kreuzbaches. Sie ist völlig unbebaut und mit einer Wiese bepflanzt, die regelmä-

ßig gemäht wird; das Biotoppotential ist dementsprechend gering. Mittig auf der Fläche steht ein einzelner jüngerer Baum; ansonsten sind die Böschungen im südlichen Randbereich mit Gehölzen bewachsen.

4.3 Städtebaulicher Bestand

Im Norden und Süden reicht die Bebauung der Nachbarschaft unmittelbar an das Plangebiet heran. Im nördlichen und westlichen Bereich befinden aneinandergebaute Gebäude (Kettenbauweise) mit Flachdach. Im Süden befinden sich freistehende Einzelhäuser mit Satteldach.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Auf dem Grundstück wird Baurecht für 3 Wohngebäude geschaffen.

Die zulässige GRZ wird gegenüber der nördlich und westlich angrenzenden Nachbarbebauung reduziert, dafür kann aber das Hanggeschoss aufgrund der Topografie als Vollgeschoss ausgebaut werden. Es wird für jedes Baufenster eine Bezugshöhe angegeben. Von den Bezugshöhen ausgehend wird die maximale Gebäudehöhe gemessen. Das heißt, dass die zweigeschossige Bauweise keinen Einfluss auf die maximale Gebäudehöhe hat. Die neuen Häuser werden als Einzelhäuser, die nicht aneinandergesetzt werden festgesetzt. Hiermit wird die Baustruktur der im Süden angrenzenden Bebauung aufgenommen und es wird den Bewohnern der bereits vorhandenen Bebauung im nördlichen Bereich mehr Offenheit und Durchsicht ermöglicht. Die nördlich angrenzenden Gebäude sind in Kettenbauweise erbaut.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Nachdem es immer wieder den verständlichen Wunsch nach einer Gerätehütte im Garten gibt, wird diese im beschränkten Umfang auch außerhalb des Baufensters ermöglicht, wie es auch schon in zahlreichen anderen Bebauungsplänen durch nachträgliche Änderung ermöglicht wurde.

Es sollen je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sein. Dies passt zur bereits vorhandenen Bebauungsstruktur und außerdem wird die Anzahl an Fahrzeugen und somit benötigten Stellplätzen gering gehalten.

6. Begründung zu örtlichen Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, eine der Ortslage angepasste Bebauung zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich liegt zwischen einer Flachdach- und einer Satteldachbebauung. Hier werden auch Flachdächer festgesetzt, um die Oberlieger so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Regelungen für die Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern werden einheitlich für das gesamte Plangebiet Linsenberg geregelt und hier übernommen. Sie stellt einen Kompromiss zwischen dem Bedürfnis nach

Nutzung der Solarenergie und dem Wunsch nach möglichst geringer optischer Beeinträchtigung dar.

7. Nutzung

Mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in einigen Teilen des Baugebiets Linsenberg und direkt südlich angrenzend auch ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Dies hat zur Folge, dass z. B. nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Die Ausnahmen (wie z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden ausgeschlossen.

8. Erschließung und Parkierung

Die Baugrundstücke sind durch die Hirsauer Straße, die Schwarzwaldstraße und den Hagdornweg erschlossen. Der Hagdornweg ist ab der Hausnummer 4 bisher als Fußweg ausgewiesen, wird aber zur Anfahrt der Stellplätze bzw. Garagen für die Hausnummern 9, 15 und 17 genutzt. Die Nutzung des Weges für ein weiteres Wohnhaus ist unbedenklich, so dass der Hagdornweg bis zu diesem künftig als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Fußgänger und Kfz-Verkehr gleichberechtigt) festgesetzt wird. Auch für das südlich angrenzende Wohnhaus soll eine Befahrung für Anlieger ermöglicht werden. Eine durchgehende Befahrbarkeit des Weges für Kfz von der Hirsauer Straße bis zur Schwarzwaldstraße bleibt weiterhin ausgeschlossen. Nachdem sich der Belag des Weges nicht mehr in einem guten Zustand befindet, ist davon auszugehen, dass dieser in absehbarer Zeit gerichtet werden muss.

Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

9. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (gem. Anlage zu den §§ 2(4) und 2a Satz 2 Nr.2 BauGB)

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB) sind weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt bzw. den Trägern hergestellt. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen.

Die Entwässerung der Grundstücke kann über die Hirsauer- und die Schwarzwaldstraße erfolgen.

11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Die Stadt ist Eigentümer der Flächen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

12.1 Flächenbilanz (Bestand)

Gesamtgebiet	2.504 m ²
Verkehrsfläche	410 m ²
Verkehrsgrünfläche	333 m ²
Grünfläche	1.761 m ²

12.2 Flächenbilanz (Planung)

Gesamtgebiet	2.504 m ²
./ Verkehrsfläche	410 m ²
./ Verkehrsgrünfläche	333 m ²
Nettobauland	1.761 m ²

12.3 Anzahl der Gebäude

Einzelhäuser	3
Wohneinheiten	3-6

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 24.08.2010