

1. Begründung

vom 05.01.1989

zur 1. vereinfachten Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rosen" in der Planung vom 09.01.1989 gem. § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der derzeit geltenden Fassung

1. Lage im Gemeindegebiet und Plangebietsgrenzen

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich des Schwerter Stadtgebietes im Ortsteil Holzen, südöstlich des Westhellweges bzw. nordöstlich der Friedrich-Hegel-Straße. Er befindet sich in der Flur 14 der Gemarkung Rosen und wird im Nordwesten begrenzt durch den Westhellweg, im Nordosten durch die südwestliche Grenze der Grundstücke Hugo-Grotius-Weg, Haus Nr. 27 und 25, im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Hugo-Grotius-Weg, Haus Nr. 1 - 19, und im Südwesten durch die Friedrich-Hegel-Straße.

2. Einfügung in die heutige Nutzung und Struktur des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 105 "Rosen" ist seit dem 31.05.1983 rechtsverbindlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Die Dachneigung ist mit 30 Grad bis 33 Grad festgesetzt. Zulässig sind nur Gartenhofhäuser. Für die notwendigen Stellplätze ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Westhellweg.

Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut. Auf der nordwestlichen Seite des Westhellweges befindet sich ein Kindergarten und ein Altenwohnheim.

Eine Bebauung der zur Änderung anstehenden Fläche ist bisher auf zwei Grundstücken erfolgt.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war es u. a., eine Vielfalt unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich zu erreichen, um so den Bauwilligen ein möglichst vielfältiges Angebot zur individuellen Eigentumbildung zu geben. Diesem Anspruch trägt der Bebauungsplan mit seinen differenzierten Festsetzungen über Geschossigkeit und Bauweise Rechnung. Auf der Fläche des Änderungsbereiches ist die Bauform Gartenhofhäuser festgesetzt. Ein Gartenhofhaus ist ein Wohngebäude, das einen Gartenhof teilweise, winkelförmig oder dreiseitig umschließt und dessen Gartenhof an den übrigen Seiten ebenfalls von Bauteilen umschlossen ist. Der Gartenhof muß fremder Sicht entzogen sein.

Bei den Gebäuden Westhellweg Haus Nr. 217 und 209 handelt es sich danach nicht um Gartenhofhäuser, sondern um eingeschossige Baukörper, die der offenen Bauweise zugeordnet werden müssen. In der Regel werden Gartenhofhäuser ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet, damit die hierfür zulässige Grundflächenzahl von 0,6 ausgenutzt werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist eine sinnvolle Realisierung von Gartenhofhäusern in diesem Bereich nicht mehr möglich und städtebaulich nicht mehr wünschenswert.

Um jedoch auch diese Flächen einer Bebauung zuführen zu können, muß der Bebauungsplan Nr. 105 "Rosen" in diesem Bereich geändert werden.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll für die Restflächen eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 33 Grad festgesetzt werden. Die Baukörper sollen traufenständig zum Westhellweg errichtet werden. Die Hauptfirstrichtung wird daher parallel zum Westhellweg festgesetzt.

Die Grundstückseigentümer Hugo-Grotius-Weg, Haus Nr. 9 - 15, möchten ihre Grundstücke in nordwestlicher Richtung erweitern. Sowohl die Festsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes als auch die vorgesehenen Grundstücksaufteilungen berücksichtigen dieses. Daraus ergibt sich, daß max. 3 weitere Baukörper in diesem Bereich entstehen können, die sich aufgrund der Festsetzungen sowohl nach Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung einfügen.

Auf dem Grundstück Westhellweg, Haus Nr. 209, werden zur weiteren Deckung des Stellplatzbedarfs für die bestehenden Wohnhäuser 2 Garagen festgesetzt. Für diese und für die notwendigen Garagen der zukünftigen Wohngebäude werden aus Gründen der städtebaulichen Ordnung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB die Standorte für die Garagen festgesetzt. Darüber hinaus sollen aus gestalterischen Gründen die Garagen mit einem Satteldach von mind. 20 Grad ausgeführt werden. Eine Festsetzung gem. § 81 BauO NW über die Gestaltung baulicher Anlagen ist in Textform in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Um die oben beschriebenen Änderungen realisieren zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 105 "Rosen" in einem Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches vereinfacht geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt. Benachbarte Grundstücke werden durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt.

4. Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Entwicklung aus dem wirksamen FNP der Stadt Schwerte, der in diesem Bereich Wohnbaufläche darstellt, ist gegeben.

62

- 3 -

5. Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist über den Westhellweg bzw. die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

6. Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Der Stadt Schwerte entstehen im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Schwerte, 05.01.1989



Kluge