

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rosen" der Stadt Schwerte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt zwischen Westhellweg, Holzener Weg, südöstlicher Grenze des Flurstückes 170, südlicher bzw. westlicher Grenze der Flurstücke 568, 569, 570, 571 und 572.

Die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 105 setzt nördlich der öffentlichen Grünfläche u. a. Gartenhofhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 fest. In Abweichung von diesem Planungsziel sind bisher 4 Einfamilienhäuser in offener Bauweise entstanden, die teilweise zudem die Baugrenzen überschreiten. Südlich des Einmündungsbereiches des Westhellweges auf den Holzener Weg (L 648) hat sich ein gewerblicher Betrieb für Haushalts- und Küchentechnik niedergelassen. Dieser Betrieb hat Erweiterungsabsichten, die mit der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich wären.

Um die weitere Entwicklung in beiden Teilbereichen in Einklang mit dem Bestand zu regeln, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Hierzu sind in beiden Fällen die überbaubaren Grundstücksflächen neu festzusetzen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Durch die Änderung werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren wird daher gem. § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt.

Der gewerblichen Nutzung soll nunmehr im südlichen statt im nördlichen Grundstücksbereich eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Die sonstigen Baugrenzen werden unverändert übernommen. Durch die neue Anordnung der Stellplätze werden Beeinträchtigungen auf die Wohnbereiche weitgehend vermieden. Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück ist nach wie vor vom Westhellweg festgesetzt, weil entlang des Holzener Weges ein Verbot der Ein- und Ausfahrt besteht, das durch diese Änderung nicht berührt wird. Die Festsetzung von Flächen entlang der L 648, die von der Bebauung freizuhalten sind, bleibt ebenso unverändert bestehen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Vermeidung weiterer Versiegelungen, ist die Befestigung der Stellplatzanlage in einem wasserdurchlässigen Material wie Rasenkammersteine, Gitterziegel o. ä. vorzunehmen.

Die bestehenden Einfamilienhäuser werden planungsrechtlich durch eine differenziertere Festsetzung der Baugrenzen bestätigt. Die bisher brachliegenden Flurstücke erhalten Bauungsmöglichkeiten, die der vorhandenen Bebauung angepaßt sind. Dies hat zur Folge, daß die Grund- und Geschoßflächenzahl für die gesamten Grundstücke auf 0,4 bzw. 0,5 reduziert werden mußte und die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhaus festzulegen war.

Auf dem Flurstück 567 und den zu vereinigenden Flurstücken 571 und 572 soll jeweils ein Einzelhaus entstehen. Auf diese Weise soll u. a. erreicht werden, den bebauten Flurstücken 573 und 570 Teilflächen aus den Flurstücken 572 und 571 zuzuteilen, damit ausreichende Freiflächen entstehen bzw. Abstandflächen auf das Grundstück gelegt werden können. Als Ein- und Ausfahrt zum Wohnquartier dient nach wie vor die Verkehrsfläche mit Stellplätzen für Besucher. Wegen ihrer eingeschränkten Verkehrsbedeutung ist sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

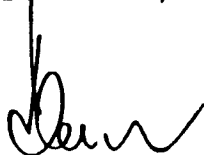
Die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen sowie der Standort für das vorübergehende Aufstellen von Müllgefäßen, erfolgt wie bisher auf der hierzu festgesetzten Gemeinschaftsfläche. Soweit aus dem zugeordneten Bereich erhöhter Stellplatzbedarf durch neue Bauvorhaben entsteht, der nicht innerhalb der Gemeinschaftsanlage untergebracht werden kann, ist dieser auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemäß des bereits erfolgten Ausbaues einer Wegefläche für die fußläufige Erschließung anliegender Grundstücke, ist die Festsetzung der Gemeinschaftsanlage um diese vorhandene Wegeführung erweitert worden.

Innerhalb dieser Gemeinschaftsfläche und in den Flurstücken 569 und 570 befindet sich der städt. Mischwasserkanal zur schadlosen Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser. Dieser Kanal sowie dessen geplante Fortführung zum Flurstück 586 ist planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Fläche für das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte bzw. des Anliegers zu sichern. Mit dieser Festsetzung wird somit neben vorhandenen und geplanten Garagen, befestigten Gemeinschaftsflächen sowie bestehenden und zulässigen Wohngebäuden das Vorhaben auf dem Flurstück 586 entwässerungstechnisch erschlossen. Regen- und Schmutzwasser werden durch das vorhandene städt. Netz über den Stauraumkanal südlich des Rosenweges zur Kläranlage Westhofen geleitet. Die Versorgung des Bereiches durch Wasser, Strom, Gas und Telefon ist über vorhandene Leitungen gesichert. Mit dem erfolgten Ausbau der Einmündung des Westhellweges auf den Holzener Weg, liegt das ehemals festgesetzte Sichtdreieck nunmehr in der Verkehrsfläche der L 648, also außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung.

Nach Maßgabe der bisher geltenden Festsetzungen über Dachform, -neigung, -eindeckung werden gestalterische Bestimmungen in die 2. Änderung aufgenommen. In Übereinstimmung mit dem Bestand sind lediglich die Dachneigungen auf 38 - 40 Grad bzw. 30 - 45 Grad geändert worden.

Durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 für "Rosen" entstehen der Stadt Schwerte keine Kosten.

Schwerte, 02.07.1991



Jürgen Kluge
Techn. Beigeordneter

Kluge
Techn. Beigeordneter