

Begründung
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Am Elsebad"

Inhaltsangabe

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
5. Schutz von Natur und Landschaft
6. Kosten
7. Verfahren

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des am 10.02.1999 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 152 "Am Elsebad" liegt am östlichen Rand des Plangebietes. Sie grenzt im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Am Elsebad". Im Süden schließt sich die öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die Fläche für Gemeinschaftsanlagen. Der Änderungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 563, Flur 1, Gemarkung Ergste. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Am Elsebad" ist darauf ausgerichtet, an dieser Stelle einen abgeschlossenen Siedlungsbereich zu schaffen, der sowohl den Ortsrand an dieser Stelle abrundet, als auch gleichzeitig einen Übergang zum unmittelbar angrenzenden Freiraum beinhaltet. Einzelne städtebauliche Elemente sollen den Siedlungsgedanken und somit die Identifikation mit dem Wohnumfeld fördern. Die inhaltlichen Schwerpunkte, die der Siedlung dabei einen Mustercharakter mit "neuen" Lebensqualitäten verleihen sollen, sind u. a. die planerischen Voraussetzungen für ein kinderfreundliches Wohnumfeld. Grundvoraussetzung hierfür ist die weitestgehend kraftfahrzeugfreie Innerschließung. Demzufolge sind sämtliche vom Kraftfahrzeugverkehr zu nutzende öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist ausschließlich auf den am Siedlungsrand gelegenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

Die Wohnbauflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um z. B. Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Läden, Gemeinschaftshaus, Kindergarten zulassen zu können. Als möglicher Standort hierfür war bislang die südöstliche Platzrandbebauung vorgesehen. Die Baugrenzen sind dementsprechend großzügiger festgesetzt. Ebenso sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger bemessen. Mit fortschreitender Erschließung des Baugebietes ist das Planangebot für Infrastruktureinrichtungen nicht angenommen worden. Für die südöstliche Platzrandbebauung ist stattdessen Wohnnutzung geplant.

Von den ca. 130 bis 150 geplanten Wohneinheiten sind bis dato ca. 55 realisiert. Die dabei gemachte Erfahrung zeigt, dass der ursprünglich zum Nachweis der notwendigen Stellplätze angewandte Schlüssel von 1,0 pro Wohneinheit überschritten und ein Bedarf von zusätzlichen Stellplätzen ausgelöst wird.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

Die im Änderungsbereich geplante private Gemeinschaftsstellplatzanlage soll zur Deckung der ausgelösten Nachfrage und zur Vermeidung des sog. quartiersfremden Parkens in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft beitragen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Stellplatzfläche wird analog zu den übrigen Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und den Baufeldern B zugeordnet.

Entsprechend den Zielen des Grünordnungsplanes wird die nördlich an die Stellplatzanlage angrenzende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Kontext zu den übrigen am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bildet diese Fläche einen

weiteren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes.

5. Schutz von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 152 ein Grünordnungsplan erstellt. Er qualifiziert und quantifiziert den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch die Planänderung werden die Zielvorgaben des Grünordnungsplanes nicht berührt. Die Änderung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in die zuvor beschriebenen Festsetzungen stellt unter dem Aspekt der Eingriffsbilanzierung keine Verschlechterung dar.

6. Kosten

Durch die Planänderung entstehen für die Stadt Schwerte keine Kosten. Sowohl der Grunderwerb als auch die Herstellungskosten werden seitens der zukünftigen Erwerber getragen.

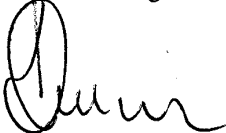
7. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Planänderung erfolgt gemäß § 13 BauGB über das vereinfachte Verfahren. Gemäß § 13 Punkt 2 BauGB werden die Bürger durch die Offenlegung des Planentwurfes beteiligt. Die Auslegung erfolgt nach § 3 Abs. 2; danach wird der Änderungsentwurf mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht betroffen.

Schwerte, 21.11.01

In Vertretung



Kluge
Techn. Beigeordneter