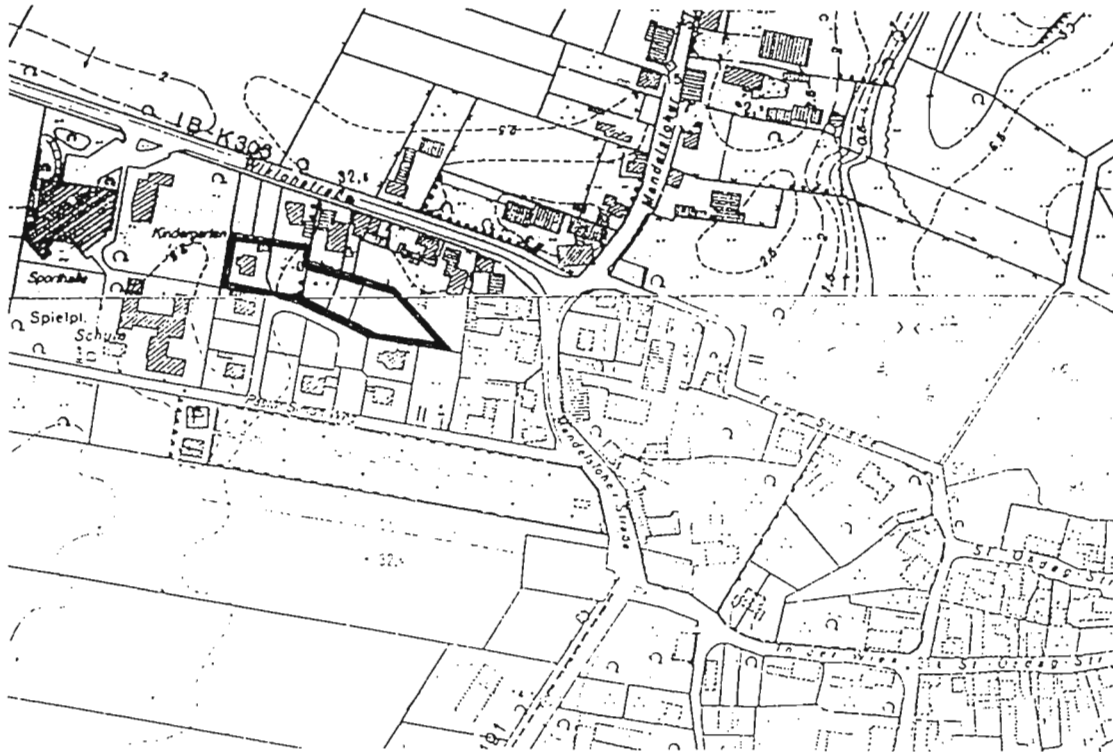


# Begründung

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 „Wiklohstraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh



### **1. Planungskonzeption, Anlass der Planaufstellung**

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im südwestlichen Ortsbereich des Stadtteiles Mandelsloh. Es wird im Süden durch den „Pastor-Simon-Weg“, im Westen vom Gelände der Grundschule Mandelsloh und im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Der v.g. Planungsraum befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 603, der seit dem 11.02.1988 rechtsverbindlich ist.

Bis auf einige Grundstücke ist der Geltungsbereich des v.g. Bebauungsplanes bebaut und die Erschließungsanlagen sind vollständig vorhanden.

Lediglich nördlich des „Pastor-Simon-Weges“ befinden sich noch vier unbebaute Grundstücke. Diese sind im Eigentum dreier Familien, die auch Eigentümer der jeweils nördlich angrenzenden bebauten Grundstücke südlich der „Wiklohstraße“ sind.

Aus den Reihen dieser Eigentümer ist nun der Wunsch geäußert worden, den Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den unbebauten Grundstücken zu erhöhen, um in die Bebauungskonzeption dieser Grundstücke auch den vorhandenen Gebäudebestand auf den nördlich angrenzenden Familiengrundstücken und die zugehörigen Gartenanlagen einbeziehen zu können. Die derzeit einzuhaltenden Baugrenzen nehmen keine Rücksicht auf die besonderen Eigentumsverhältnisse und erfordern eine Anordnung der Baukörper unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze, so dass sich ein relativ großer Abstand zum „Pastor-Simon-Weg“ (15 bis 19 m) und entsprechend lange Grundstückszufahrten ergeben würden.

Diesem Wunsch soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun Rechnung getragen werden.

Da durch diese geringfügige Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, soll diese Änderung in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt in der Flur 4 der Gemarkung Mandelsloh und umfasst die Flurstücke 208/4, 208/3, 205/2, 205/3 und 205/ 15.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als Wohnbaufläche dar.

Die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wird nicht verändert.

Die Planänderung ist somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **4. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gem. § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der am 11.02.1988 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 603 trifft keine Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

In diesem Änderungsverfahren wird keine stärkere als derzeit zulässige Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, sondern lediglich der Spielraum für die Anordnung der Gebäude erhöht. Zudem ist auf den neuen überbaubaren Grundstücksflächen auch keine erhaltenswerte Vegetation vorhanden.

Da gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit etwaige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder – wie im vorliegenden Fall – zulässig waren, ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens keine weitergehende Prüfung der Eingriffsregelung vorzunehmen.

## 5. Planinhalt

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Durch die Planänderung soll lediglich für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ein größerer Spielraum geschaffen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Bauweise sind dagegen in der derzeit festgesetzten Version städtebaulich sinnvoll bzw. ausreichend dimensioniert und werden daher durch die Planänderung nicht verändert.

### b) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 603 erfolgte für die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Planänderung mit einem Abstand von 3 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken.

Zum „Pastor-Simon-Weg“ verläuft die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 15 bis max. 19 m.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war noch keine Umlegung der Grundstücke erfolgt, die späteren Eigentümer waren noch nicht absehbar.

Zwischenzeitlich ist die Umlegung der Grundstücke erfolgt und die unbebauten Grundstücke innerhalb der Planänderung befinden sich nun ausnahmslos im Eigentum derjenigen Familien, denen auch jeweils die nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke entlang der „Wiklohstraße“ gehören.

Auf der Grundlage der nun gegebenen Eigentumssituation soll die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert werden.

Um einen größeren Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu schaffen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in südliche Richtung bis auf einen Abstand von 6 m zum „Pastor-Simon-Weg“ ausgedehnt werden.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 unverändert bleiben, wird durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche keine höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht, sondern nur die Anordnungsmöglichkeit der Baukörper auf den Grundstücken verbessert.

Auf die vorhandene Bebauung südlich des „Pastor-Simon-Weges“ hat das Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen keine negativen Auswirkungen, da sich hier lediglich die Eingangs- und nicht die Garten- und Ruhebereiche dieser Grundstücke befinden.

### c) Erschließung

Der „Pastor-Simon-Weg“, der zur verkehrlichen Erschließung der von der Planänderung betroffenen Grundstücke dient, ist vollständig ausgebaut. Auch die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Da zur Realisierung der Planänderung keine Änderung der Erschließungsflächen erforderlich ist, werden diese nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

### d) Öffentlicher Kinderspielplatz

Der im Bebauungsplan Nr. 603 festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist vorhanden und fertiggestellt. Er ist von allen Grundstücken des Änderungsbereiches auf einem Weg von nicht mehr als 400 m gefahrlos zu erreichen.

Den Anforderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes (NSpPG) wird damit entsprochen.

## 6. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes/ Bruttowohnbauland	0,49 ha
Öffentliche Verkehrs- u. Grünflächen	<u>- ... ha</u>
<b>Nettobaufläche</b>	<b><u>0,49 ha</u></b> <b>=====</b>

## 7. Kosten für die Gemeinde

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 07. Juni 2000

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Ulrich Smolnik · Dipl.-Ing.**  
vereidigter Gebäudeschätzer  
Bausachverständiger VBN  
Überm See 24, Tel. (0 50 72) 2 62  
31535 Neustadt



Diese Begründung hat am Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den **08. Juni 2000**



(Bürgermeister)



(Stadtdirektor)