



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 8 A „Balzenberg - Schulzentrum“ 5. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 8A
„Balzenberg - Schulzentrum“
5. Änderung

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlaß - Inhalt der Planänderung
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt das Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 4, Flurstück 1381 (tlw., ca. 760 m²).

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 8A „Balzenberg - Schulzentrum“ rechtskräftig seit: 12.12.1974

1. Änderung (Neuaufgabe ohne Schulzentrum)	rechtskräftig seit:	21.09.1981
2. vereinfachte Änderung	rechtskräftig seit:	08.11.1982
3. Änderung	rechtskräftig seit:	21.12.1992
4. vereinfachte Änderung	rechtskräftig seit:	27.12.1995

3. Planungsanlaß - Inhalt der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 8A „Balzenberg - Schulzentrum“ setzt für dieses Grundstück „Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz“ fest. Die ursprünglich festgesetzte Spielplatzfläche wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1981 um ca. 50 % zugunsten des östlich angrenzenden Baugrundstücks reduziert.

Im Umkreis von ca. 250 m befinden sich drei eingerichtete, mit Spielgeräten ausgestattete öffentliche Spielplätze. Hinzu kommt ein im Bebauungsplan Nr. 8B „Wenden - Balzenberg“ festgesetzter, aber noch nicht eingerichteter Spielplatz östlich der Sportanlage. Da seit der erstmaligen Festsetzung 1974 kein Bedarf an der Einrichtung dieses Spielplatzes erkennbar ist, besteht unter Berücksichtigung der in der Nähe vorhandenen Spielplätze keine Notwendigkeit, an der Festsetzung festzuhalten.

Dahingegen ist ein Bedarf an kurzfristig verfügbaren Baugrundstücken im Zentralort Wenden zu erkennen. Zur Zeit ist nicht absehbar, wann in den in der Planung befindlichen Baugebieten „Wenden - Westerberg“ und „Wenden - Vor dem Hillgenstock“ neue Bauplätze zur Verfügung stehen. Daher soll durch die Änderung der in 24 Jahren bisher nicht genutzten Spielplatzfläche kurzfristig ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4; GFZ 0,8) wird an die Festsetzungen für die angrenzenden Wohnbauflächen angepaßt. Damit sich die zukünftige bauliche Nutzung dem Charakter der Umgebung anpaßt, wird zusätzlich festgesetzt, daß nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt vom „Schwalbenweg“ (über den öffentlichen Parkplatz) aus.

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück ist wegen des im östlichen Grundstücksbereich vorhandenen Mischwasserkanals sowie der daran angeschlossenen Parkplatzentwässerung und des Hausanschlusses für das Grundstück „Schwalbenweg 16“ auf den südlichen, tiefer gelegenen Grundstücksteil beschränkt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung bedeutet dies, daß eine dauerhaft schadlose Versickerung nicht garantiert werden kann. Da die Möglichkeit zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer nicht gegeben ist und das gesamte umliegende Baugebiet über einen Mischwasserkanal entwässert wird, sind für dieses einzelne Baugrundstück keine besonderen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

5. Grünordnung

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 8 a „Balzenberg – Schulzentrum“, 5. Änderung							
Stand: 01/1999							
Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)				Planung			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz	4	763	3052	Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,3	3	548	1644
				Strauchgruppen	5	125	625
				Einzelbäume/Heister	5	90	450
Summe BESTAND			3052	Summe PLANUNG			763 2719
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND			
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			

25 Sträucher in maximal 5 Pflanzgruppen; Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe: Ø 2 m x 2,5 m
1 Einzelbaum, 2 Heister

Durch die Änderung der bisherigen Festsetzung „Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ in die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 8a BNatSchG vorbereitet, der über das Maß des bisher möglichen Eingriffs hinausgeht. Dieses ist insbesondere darin begründet, daß die Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird, größer sein wird als bei der derzeit möglichen Spielplatznutzung. Eine genaue Quantifizierung des bisher möglichen Eingriffs ist jedoch nicht möglich, da Art und Umfang der für die festgesetzte Nutzung erforderlichen Anlagen nicht vorgegeben ist. Da es sich bei den in Ansatz gebrachten Maß der baulichen Nutzung um einen Maximalwert handelt und die festgesetzten Mindestanpflanzungen noch durch freiwillige Anpflanzungen (z. B. Grenzbepflanzung, Obststräucher, Dachbegrünung) ergänzt werden können, kann dieser Eingriff auf dem Baugrundstück trotz des Defizits in der Funktionswertberechnung als ausgeglichen angesehen werden..

Diese Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg - Schulzentrum“ wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.04.1999 gebilligt.

Wenden, 09.06.1999


(Bürgermeister)
(Schriftführer)