

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn – Friedhof/Im Streitfelde“ 3. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

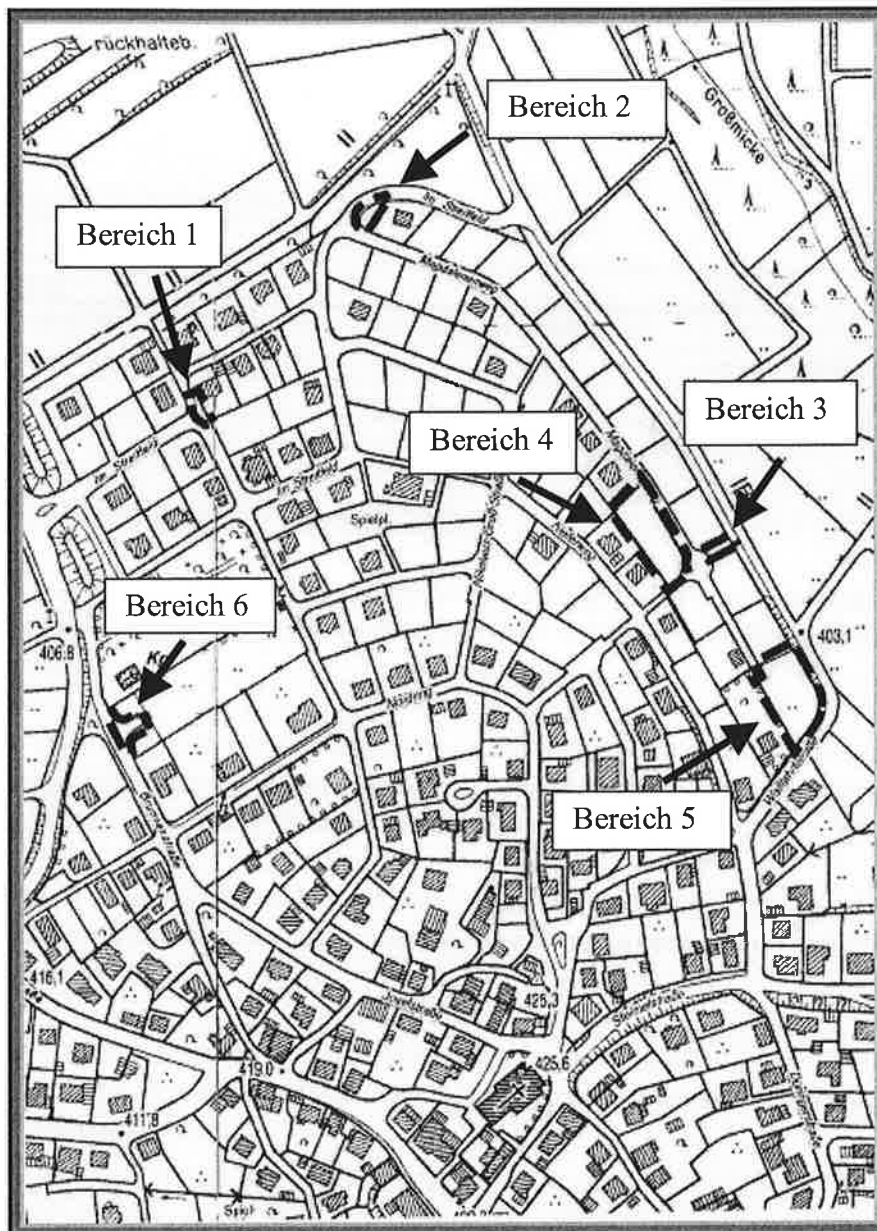
Bebauungsplan Nr. 32
„Hünsborn – Friedhof/Im Streitfelde“
3. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlass - Inhalt der Planänderung
4. Grünordnung - Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der Änderung ist in sechs räumlich voneinander getrennte Teilbereiche gegliedert und umfasst folgende Grundstücke:

Bereich 1:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstück 463 (tlw.) – ca. 47 m²,

Bereich 2:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstück 542 (bisher: 478) – ca. 105 m²,

Bereich 3:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstücke 489 (tlw.), 474 und 517 – ca. 46 m².

Bereich 4:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstück 501 – ca. 1098 m².

Bereich 5:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstück 470 – ca. 1161 m².

Bereich 6:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstück 360 – ca. 143 m².

Die Gesamtgröße der Änderungsbereiche beträgt ca. 2.600 m².

2. Bestehendes Planungsrecht

<u>Verfahren</u>	<u>Stand:</u>
Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde“	rechtskräftig seit: 30.10.1995
1. vereinfachte Änderung	rechtskräftig seit: 09.10.1998
2. Änderung	rechtskräftig seit: 15.06.1999

3. Planungsanlass - Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gliedert sich in drei räumlich getrennte Bereiche. Für die Änderungsbereiche 1 – 3 wurden von Bürgern Änderungsanträge gestellt.

Für die Änderungsbereiche 1 und 2 wurde von den Eigentümern der angrenzenden Wohnbaugrundstücke die Umwandlung von öffentlichen Flächen in private Flächen zum Zwecke des Erwerbs dieser Flächen beantragt.

Der Änderungsbereich 6 wurde auf Grund einer während der frühzeitigen Beteiligungen vom Katholischen Pfarramt St. Kunibertus Hünsborn vorgetragenen Anregung in die Änderung einbezogen.

Die Änderungen in den Bereichen 4 und 5 werden durchgeführt, da während des Änderungsverfahrens vermehrt Anfragen nach kleineren Wohnbaugrundstücken bei der Gemeinde eingegangen sind.

Bereich 1:

Dieser Bereich ist im gültigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche gehört nicht zur ausgebauten Straßenverkehrsfläche, sondern ist als Straßenbegleitgrün mit zwei Hochstämmen angelegt.

Die Eigentümer des angrenzenden Wohnbaugrundstücks beantragten die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, diese Fläche zu erwerben. Daher wird die öffentliche Zweckbestimmung für diese Fläche aufgehoben. Um die Qualität als Grünfläche zu erhalten, wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Bereich 2:

Dieser Bereich ist im gültigen Bebauungsplan als (straßenbegleitende) öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot für zwei Hochstämme festgesetzt.

Die Eigentümer des angrenzenden Wohnbaugrundstücks beantragten die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, diese Fläche zu erwerben. Daher wird die öffentliche Zweckbestimmung für diese Fläche aufgehoben. Um die Qualität als Grünfläche zu erhalten, wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Bereich 3:

Dieser Bereich ist im gültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet – nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierzu wurde beantragt, den vom Nordring bis zum Magdalenenweg führenden Fußweg bis zur Wallfahrtsstraße weiter zu führen.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Wallfahrtsstraße eine Kreisstraße. Der Ausbau dieser Straße war mit dem Straßenbauamt des Kreises abgestimmt. Es sollte neben der Fahrbahn ein durch einen Grünstreifen abgesetzter kombinierter Geh- und Radweg erstellt werden, weshalb die Verkehrsfläche für die Wallfahrtsstraße über die ursprüngliche Grundstücksgrenze hinaus festgesetzt wurde. Mittlerweile wurde die Wallfahrtsstraße zur Gemeindestraße abgestuft. Der Ausbau einschließlich der Anlage eines Gehweges ist bisher nur in einem Teilabschnitt erfolgt, der auf Höhe der Wendeanlage im Magdalenenweg endet. Ob und wann ein weiterer Ausbau erfolgen wird, ist derzeit nicht absehbar, so dass eine fußläufige Anbindung der Wallfahrtsstraße an den Magdalenenweg an dieser Stelle aus heutiger Sicht sinnvoll ist.

Bereich 4:

Im diesem Bereich wird die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche so erweitert, dass durch eine Teilung des bisher 1.098 m² großen Grundstücks ein eigenständig bebaubares ca. 410 m² großes Grundstück entstehen kann. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, so dass nicht mehr Fläche als bisher baulich genutzt werden kann.

Bereich 5

Hier wird wie im Bereich 4 die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Durch die angestrebte Grundstücksteilung soll hier ein ca. 395 m² großes Grundstück entstehen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, dass die Straßenverkehrsfläche um ca. 10 m verlängert wird, so dass der maximal möglich Gesamtversiegelungsgrad in diesem Bereich geringfügig erhöht wird.

Der Bereich 6 umfasst eine Fläche, die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war, da an dieser Stelle ein Wendehammer geplant war. Die Zeit seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat jedoch gezeigt, dass die bereits vorhandene befestigte Fläche vor der Friedhofskapelle als Wendefläche ausreicht. Diese Fläche steht im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde. Da die Umwandlung der festgesetzten Wendeanlage in „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ nur erfolgen kann, wenn dauerhaft öffentlich rechtlich gewährleistet ist, dass eine Wendemöglichkeit im Bereich der geplanten Stellplätze entlang der Brunnenstraße (Flurstücke 360 und 361) eine Wendemöglichkeit für die Allgemeinheit vorhanden ist, wird dieses über eine Grunddienstbarkeit und eine Bau- last gesichert.

In den Bereichen 4 und 5 ist es erforderlich, die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen zu ändern, da die Begrenzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Hünshorn – Friedhof/Im Streitfelde“ nicht an die Grundstücksgröße gekoppelt wurde. Da diese beiden Bereiche zudem in einem Bereich liegen, in dem bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, ist es insbesondere im Hinblick auf die kleinen Grundstücke (410 m² und 395 m²) erforderlich, die zulässige Zahl der Wohnungen mit der Grundstücksgröße zu verknüpfen: eine Wohnung je angefangene 450 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn – Friedhof/Im Streitfelde“, 3. Änderung							
Bestand				Planung			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Allgemeines Wohngebiet (gesamt: 2.305 m²) - überbaubar – GRZ 0,3	0	692	0	Allgemeines Wohngebiet (gesamt: 2.203 m²) - überbaubar – GRZ 0,3	0	661	0
- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	346	692	- mit Nebenanlagen u. ä. bebaubar (50 % der GRZ)	2	330	660
- nicht überbaubar	3	1.267	3.801	- nicht überbaubar	3	1.212	3.636
Öffentliche Verkehrsfläche	0	143	600	Öffentliche Verkehrsflächen - Straßen	0	56	0
Öffentliche Grünfläche	4	152	608	- Fußweg	1	46	46
				Öffentliche Grünfläche - Friedhof	5	143	715
				Private Grünflächen	4	152	608
Summe Bestand		2.600	5.701	Summe Planung		2.600	5.665
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe Bestand			-5.701
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			- 36

In den Bereichen 1, 2 und 5 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. Der Bereich 1 ist zwar bisher als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, da an dieser Stelle aber die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgeschrieben ist, wird die Fläche wie eine „öffentliche Grünfläche“ bewertet.

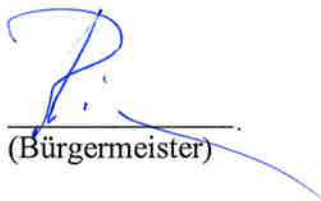
Die Umwandlung kleiner Teilflächen in den Bereichen 3 und 5 von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche“ wird durch die Umwandlung von „Verkehrsfläche“ in „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Friedhof“ im Bereich 6 weitgehend kompensiert.

Durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes (Gemeinbedarfsfläche Kindergarten in Allgemeines Wohngebiet) im Geltungsbereich der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ (Anlage einer Obstwiese östlich der Wallfahrtsstraße) kann dieser geringfügige Eingriff mit ausgeglichen werden.

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist wegen der geringen Größe des Gesamtänderungsbereichs nicht erforderlich.

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2004 gebilligt.

Wenden, 30.06.2004


(Bürgermeister)


(Schriftführer)