

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1033 - Heinrich-Böll-Straße -**

### 1. Geltungsbereich mit Erweiterung

Der Geltungsbereich wird im Nordosten um die Flächen der öffentlichen Grünflächen bis zum südlichen Gehwegrand Heinrich-Böll-Straße erweitert.

Der geänderte Geltungsbereich erfasst somit im Norden die bebauten Grundstücke Heinrich-Böll-Straße 159-169 einschließlich der bestehenden öffentlichen Grünfläche und führt im Westen entlang der Gemeinbedarfsflächen mit Spielplatzhaus/Jugendzentrum bis zur Bebauung Peter-Beier-Straße 16, verläuft im Süden durch die öffentliche Grünfläche und die anschließende Kleingartenanlage, führt weiter entlang der Bahntrasse und entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser Am Buchenloh 4 -12, umschließt weiter die Verkehrsflächen Auf der Höhe bis Anschluss Meininger Straße, führt im Osten entlang des Fußweges bis zum Anschluss Heinrich-Böll-Straße mit den bebauten Grundstücken Haus Nr. 182-188. Der Geltungsbereich ist aus den Planentwürfen (Anlagen 02 und 03) ersichtlich.

### 2. Formelles Verfahren und übergeordnete Planungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1033 wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Planungsziele haben sich nicht geändert. Die Konzeption des Bebauungsplanes mit Erschließungssystem und Baugebietsausweisungen bleibt vollständig erhalten. Die Öffentlichkeit wird unmittelbar bei der Auslegung der Planentwürfe beteiligt. Ebenso die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unverändert. Landschaftspläne sind nicht betroffen.

### 3. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1033 wurde am 13.08.2009 rechtskräftig. Seit dem wurden die Ausbauplanungen für den Kanal- und Straßenbau konkretisiert und insbesondere die Finanzierung der Aufwendungen für deren Ausbau abgestimmt.

Darüber hinaus wurden Versuche unternommen, eine private Grundstücksfläche im nordöstlichen Planteil zu erwerben. Diese war zwar bereits Teil der bestehenden Wegefläche, die nach Süden hin die Verbindung zur Straße Auf der Höhe darstellt, aber der private Eigentümer stimmte einem Verkauf bzw. Grundstückstausch nicht zu. Deshalb ist nun die Straßenplanung in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

Weiterhin hat sich bei den konkreten Ausbauplanungen ergeben, dass die beiden zunächst als Privaterschließungen geplanten Straßenstiche im Inneren der Baugebiete nun ebenfalls als öffentliche Erschließungsstraßen ausgebaut werden sollen. Hierdurch können alle städtischen Grundstücke vollständig erschlossen angeboten werden.

### 4. Geplante Änderungen im Einzelnen

Die im nordöstlichen Eingangsbereich Heinrich-Böll-Straße neben dem geplanten Stadtplatz südlich abzweigende Erschließungsstraße (Karl-Barth-Straße) wird etwas nach Westen hin

verschoben, so dass für den Ausbau keine privaten Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Hierdurch wird der Stadtplatz etwas kleiner. Die Platzfläche beträgt nun etwa 250m<sup>2</sup>. Der dortige Einmündungsbereich soll zu dem auf der Ostseite von privaten Einfahrten freigehalten werden. Ansonsten könnten dort durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge Unfallgefahren für Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer entstehen. Deshalb werden in die Planfassung Verbote für Ein- und Ausfahrten eingetragen. Im Gegenzug dafür erhält der dortige Anlieger eine Zufahrt nach Norden hin zur Heinrich-Böll-Straße. Es wird eine entsprechende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Die geplanten neuen Bauflächen (WA) und die dort geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es werden in dem Baugebiet lediglich die beiden privaten Erschließungsstiche (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) in öffentliche Erschließungsflächen geändert.

#### 5. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

Da sowohl die Abgrenzung der Baugebiete als auch das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Ursprungsplanung unverändert bleiben, sind keine zusätzlichen Auswirkungen im Hinblick auf Bodenbeanspruchung, Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

#### 6. Stand der Realisierung

Der Ausbau des Kanalnetzes und die Herstellung der Baustraßen haben bereits begonnen. Alle erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Somit können etwa ab dem 2. Quartal 2012 die ersten Gebäude errichtet werden werden.

#### 7. Kosten

Die Erschließung der Baugebiete wird als städtische Ausbaumaßnahme durchgeführt. Die Refinanzierung der Erschließungskosten ist durch die Veräußerung der städtischen Baugrundstücke gedeckt.