

Bebauungsplan Nr. 17-02 „Schling“, 5. (vereinfachte) Änderung

Ortsteil: Heiligenkirchen

Änderungsgebiet: östlich der westlichen Straße „In der Steinbreite“

Begründung:

Der seit 1960 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17-02 weist für das Änderungsgebiet keine Festsetzungen aus.

Die Grundstücke sind in aufgelockerter Bauweise mit drei Wohnhäusern bebaut. Die Freiflächen dieser voll erschlossenen Grundstücke stellen potenzielle Baulücken dar. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen die Rechtsgrundlagen für eine städtebaulich vertretbare Verdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen werden. Damit sich die Neubebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt, sollen erstens die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen werden. Zweitens sind weitere, wie z. B. die Geschossigkeit, die offene Bauweise, die max. Grünfläche und die Einzelhausbebauung als Ergänzung erforderlich, um auf der Grundlage des heutigen Planungsrechtes das genannte Ziel zu erreichen. Aufgrund der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 17-02 westlich der Straße Steinbreite II-geschossigen Ausweisung und dem teilweise II-geschossigen Bestand wird für die Flurstücke Nr. 671, 488 u. 753 eine mögliche II-geschossige Bebauung ausgewiesen. Für das Flurstück 670 (Ellernbruchweg Nr. 19) wird eine I-geschossige Bebauung festgesetzt. Dies entspricht den hier vorhandenen Gebäuden bzw. der Ausweisung am Ellernbruchweg im rechtskräftigen B-Plan.

Verdachtsmomente, dass das Flurstück 753 durch Auffüllböden belastet ist, von dem Gefährdungen für die Umwelt ausgehen, wurde durch ein erstelltes Bodengrundgutachten widerlegt. Es wurde festgestellt, dass die Auffüllböden ehemals gewachsene Böden sind, die offensichtlich beim Ausschachten von Baugruben der in der Nähe stehenden Wohnhäuser gewonnen wurden. Hausmüll oder hausmüllähnlicher Abfall ist hier nicht vorhanden.

Da keine Schadstoffbelastung vorhanden sind und die Bebauung eine städtebauliche gewünschte Arrondierung des Siedlungsbereiches bedeutet, wird die Bebaubarkeit der Grundstücke vorgeschlagen. Bei der Bebauung des Flurstückes Nr. 753 sind Auflagen betreffs der Altablagerung Nr. 40 1925 AMB zu beachten. Diese sind als Hinweis im B-Plan aufgenommen worden und werden in einem eventuellen Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt. Die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung der Wohnbebauung südlich der Straße „In der Steinbreite“ wird im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung untersucht und ist nicht Inhalt der vorliegenden Änderung.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden vor Ort auf den Grundstücken der Eingriffsverursacher selbst durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen kompensiert. Wegen der naturräumlichen Situation der Eingriffsgrundstücke und der Verfügbarkeit von ausreichenden Kompensationsgrundstücken der Eingriffsverursacher wird bewusst eine 100%ige Kompensation vorgenommen. Aufgrund der Bewertung des Ist-Zustandes ist für das Grundstück Nr. 753

(Brachland) ein wesentlich größerer Ausgleich als für die bebaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 671 (strukturarmer Garten) notwendig (s. Tabelle).