

## Begründung

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17-13 Teil A „Am Königsberg/Waterhof“ im Ortsteil Heiligenkirchen.**

Der Bebauungsplan Nr. 17-13 – Gebiet: Waterhof- ist seit 1974 genehmigt worden. Seit dieser Zeit ist er zweimal in Teilbereichen geändert worden, um ihn den sich ändernden städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen.

In allen Bereichen, außer dem hier zur Änderung anstehenden ist der B-Plan in der Zwischenzeit verwirklicht worden, da die dort festgesetzte Teppichhausbebauung offensichtlich den Wohnwünschen der Bevölkerung nicht entsprach.

Um diesen Bereich jedoch einer Wohnbebauung zuzuführen, soll der B-Plan geändert werden. Hierbei wird die Struktur der vorhandenen Bebauung aufgenommen und fortgeführt. Demzufolge ist eine offene zweigeschossige Bebauung in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppe, die durch Baugrenzen eng umschlossen sind, festgesetzt. Diese Festsetzungen sind, wie auch die des rechtskräftigen B-Planes, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit entsprechen sie der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

Entsprechend dem Wunsch des Eigentümers der Parz. 392 entfällt die festgesetzte unterirdische Garage, da deren Realisierung unter ökonomischen Gesichtspunkten nicht vertretbar ist. Die notwendigen Stellplätze sind in einem Garagengeschoss in dem Terrassenhaus eingeplant, so dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen nicht durch Autos zugeparkt werden und somit ein verkehrsfreies Wegesystem entstehen. Die Anzahl der festgesetzten Stellplätze hat somit Auswirkungen auf die Anzahl der Wohneinheiten.

Der Mehrzahl der Eingaben der Bürger während der frühzeitigen Beteiligung entsprechend ist, wie im rechtskräftigen Plan festgesetzt, auf eine Verbindung der Straßen „Am Königsberg“ und „Am Waterhof“ verzichtet worden.

Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes werden nicht festgesetzt, da die Bebauung durch eine Bauträgersgesellschaft durchgeführt werden soll.