

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21.03 „Auf der Kussel“, 2. Änderung
Ortsteil: Pivitsheide VL
Änderungsgebiet: an der Ecke Wilhelm-Mellies-Straße/Eggestraße

1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 21-03 ist im Jahre 1966 rechtskräftig geworden.

28.04.1988 Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung

04.10.1988 Bürgeranhörung

12.09 – 11.10.1988 frühzeitige Bürgerbeteiligung

12.09.- 11.10.1988 Beteiligung der TÖB

2. Planungsziel

Die im Änderungsgebiet ausgewiesene zweigeschossige, geschlossene Bebauung ist heute an dieser Stelle städtebaulich nicht mehr zu vertreten. Diese massive Bauform wird in dem locker mit Einzelhäusern besiedelten Baugebiet als Fremdkörper empfunden. Sie soll durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung ersetzt werden. Gleichzeitig sollen die öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsgebiet z. T. reduziert werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Die bisherig Festsetzung als WA-Gebiet wird beibehalten. Sie entspricht der vorhandenen umliegenden Bebauung sowie dem Bedarf an Wohnbauland in diesem Ortsbereich. Die vorhandene Sozialstruktur wird somit erhalten und verfestigt.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Ziel der vorhandenen Strukturhaltung und durch die auftretenden Bauwünsche bestimmt. Die für den Ortsteil hier überwiegend vorherrschende Einzelhausbebauung wird festgesetzt, wobei die dazugehörigen Grundstücksgrößen etwa den umliegenden Grundstücken entsprechen.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Dem Bedarf entsprechend sind Einzelhäuser festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgelegt, das Hauszeilen und Doppelhäuser ausgeschlossen sind. Baulinien sind nicht festgesetzt, weil sie bei der aufgelockerten Bauweise nicht erforderlich sind.

Verkehr

Die Wilhelm-Mellies-Straße verläuft im Westen, die Eggestraße im Norden des Änderungsgebietes. Die im rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehene Planstraße im Osten des Änderungsgebietes, von der Eggestraße zum Kleeweg, wird beibehalten. Die Straße dient der Erschließung der geplanten Bauflächen zwischen Eggestraße, Kleeweg und Wilhelm-Mellies-Straße. Von dieser Planstraße aus führt eine Stichstraße im Bereich des Drosselweges in das Änderungsgebiet. Diese Stichstraße war im alten Plan ebenfalls vorgesehen. Sie wird jetzt reduziert (schmäler) geplant.

Der große Wendehammer ist weggefallen, im Einmündungsbereich wird die Straße verschwenkt, so dass das bebaute Flurstück 181 gegenüber der augenblicklich rechtskräftigen Planung viel weniger in Anspruch genommen wird. Der Drosselweg soll für den Durchgangsverkehr zur Wilhelm-Mellies-Straße nicht freigegeben werden, weil es dann zu großer Unübersichtlichkeit im Kreuzungsbereich der Sandstraße/Wilhelm-Mellies-Straße kommt (nur Anliegerverkehr).

Von der Eggestraße ist zur Erschließung der innenliegenden Bebauung auf dem Flurstück 1365 ein kleiner Stichweg geplant.

Erschließung

Das Baugebiet ist noch nicht erschlossen. Gemäß Kanalzeitplan ist die Entsorgung in den Jahren 1996 – 1999 vorgesehen.