

Anlage zur DS Nr. 112/FB4/2013/1

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ Teil II

**Begründung
Entwurf vom 19.11.2013**



1. Planungsanlass und Planziele

Der Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ Teil II wurde bereits am 19.10.2007 rechtskräftig. Momentan prägen Ackerflächen sowie Wohn- und Gartengrundstücke das Gebiet. Einige Gartengrundstücke wurden in der Vergangenheit bereits mit Wohnhäusern bebaut. Mit der Überplanung wurde Wohnbauland geschaffen, um einerseits vorhandenes Eigentum für eine Wohnbebauung zu nutzen und andererseits neue Flächen für individuellen Wohnungsbau auszuweisen. Außerdem wurden mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich zu nutzende Fläche südlich des Stadtzubringers („Neuer Mittelweg“) geschaffen.

Diese Fläche sowie eine südlich des Alten Mittelwegs gelegene Wohngebietsfläche wurden bisher noch nicht vermarktet. Es besteht mittlerweile das Interesse von mindestens 4 Bauwilligen, auf der letztgenannten Fläche Einfamilienhäuser zu errichten.

Gespräche mit den Medienträgern haben ergeben, dass sich eine Verlagerung der bisher geplanten öffentlichen inneren Erschließungsstraße sowie eine damit verbundene Neuaufteilung der Grundstücksfläche günstiger auf die Erschließungskosten und damit auch auf Vermarktungsabsichten auswirken.

Mit der Realisierung der öffentlichen Straße erfahren die im Gebiet bereits ansässigen Grundstückseigentümer eine erhebliche Wertsteigerung ihrer Grundstücke.

2. Verfahren

Die Veränderung der Lage der inneren Erschließungsstraße ist eine geringfügige Änderung, die die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet bzw. begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Die innere Erschließungsstraße wird an den westlichen Rand des Flurstücks 3/11 gerückt und soll damit auch der Erschließung der westlichen, bereits bebauten Grundstücke (Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 2/4 der Flur 32) dienen. Diese erhalten anstatt des bisherigen gegenseitig gewährten Überfahrtsrechts eine öffentliche Erschließungsstraße.

Die Größe der Wendehammer wird an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst (Radius 9 m für ein 3-achsiges Müllfahrzeug). Die Baufelder werden an die geänderte Lage und den geänderten Verlauf der Erschließungsstraße angepasst.

Der Punkt **10. Verkehrserschließung der Begründung vom 17.07.2007** wird wie folgt **neu** gefasst:

Die gewerbliche Fläche wird direkt an den Stadtzubringer (Neuer Mittelweg) angeschlossen. Der entsprechende Einfahrtsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Eine Anbindung über die Weinbergstraße/Alter Mittelweg scheidet aus

Schallschutzgründen aus. Die innere Erschließung ist abhängig von dem/den konkreten Vorhaben. Diese kann durch den/die Investor/en oder durch die Stadt erfolgen.

Das allgemeine Wohngebiet soll von der Weinbergstraße aus über den Alten Mittelweg erschlossen werden.

Zur Erschließung des südlichen Teils ist eine 6 m breite Verkehrsfläche (4 m Fahrbahn + 2 x 1,0 m Randstreifen) mit einem Wendehammer gemäß RAST 06 (Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen 06) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

Da der Alte Mittelweg keine Anbindung an den Stadtzubringer erhält, wird auch hier der gleiche Wendehammer wie für die innere Erschließungsstraße vorgesehen.

In den vorhandenen bebauten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes wurden, wie bereits praktiziert, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die jeweils anliegenden Eigentümer und die entsprechenden Versorgungsträger festgesetzt. Die Sicherung des Rechts ist Sache der Versorgungsträger selbst.

Die Zufahrten von den öffentlichen Straßenflächen zu den bestehenden Wegen (GFL-Recht) und zur Gewerbefläche sind so zu gestalten, dass diese wie Grundstückszufahrten aussehen (Rundbord mit 3-er Anschlag).

Eine fußläufige Verbindung vom Alten Mittelweg über den „neuen“ Mittelweg zum nördlichen Bereich der Leipziger Höhe soll den schon vorhandenen Bedarf sichern.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine im Rahmen einer Planung zu berücksichtigenden Belange berührt, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden haben.

5. Schlussbemerkungen

Alle von der Änderung unberührten Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ Teil II bleiben auch zukünftig erhalten.

6. Überschlägige Kostenermittlung

Die überschlägige Kostenermittlung mit Stand 17.07.2007 wird im Zuge der Straßenplanung überprüft.

Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung