

Begründung zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortskern II“

Abgrenzung

Die zu ändernde Fläche liegt in der Nähe des Stadtzentrums der Stadt Spenge. Der Änderungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 932, 232, 231, 885, 886 und 884 (teilweise), Flur 32, der Gemarkung Spenge.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt 3.066 m².

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortskern II“ ist die Fläche Teil eines allgemeinen Wohngebietes, in dem auf der betreffenden Teilfläche Gebäude in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern von 30° bis 38° zulässig sind.

In den westlich angrenzenden Flächen (entlang der Poststraße) sowie in dem direkt südlich angrenzenden Grundstück (Marktstraße 20) sind auch maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Der Änderungsbereich wird über die Marktstraße von Osten her erschlossen.

Bestandsituation

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um die oben genannten Flurstücke, wovon die Flurstücke 231, 232, und 932 entlang der Marktstraße bereits mit Wohngebäuden gem. den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in überwiegend 2-geschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bebaut sind. Diese Grundstücke sind verhältnismäßig tief, wobei sich im vorderen Bereich, entlang der Marktstraße, die offene Wohnhausbebauung befindet und der rückwärtige Teil als Grünfläche / Hausgarten genutzt wird. Der Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken ist für die zentrale Lage in der Stadt Spenge relativ hoch.

Bei dem Haus auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Marktstraße 20, handelt es sich um ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach.

Insgesamt wurde die umliegende Bebauung in offener Bauweise gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet, trotzdem vermittelt die Örtlichkeit das Bild eines gewachsenen Baublocks mit unterschiedlichen Bautypen und Gestaltungselementen (Materialien, Dachformen etc.).

Westlich des betreffenden Grundstücks befindet sich ein Kino, das von der Poststraße aus erschlossen wird.

Erforderlichkeit der Planung, Planungsziele und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortskern II“ sollen Maßnahmen zur Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich ermöglicht werden.

Die Änderung verfolgt das Ziel eine zusätzliche Möglichkeit zur Bebauung auf den hinteren Teilen der übertiefen Grundstücke zu ermöglichen.

Für die Flurstücke 231 und 232 werden jeweils Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen für das Flurstück 932 entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit ist die Erschließung der neuen Baufelder gesichert.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist aufgrund der Bestandssituation vorhanden und für das geplante Vorhaben nutzbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, eine Beeinträchtigung Dritter durch die Änderung ist nicht erkennbar. Negative Auswirkungen, die von dem Vorhaben auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter ausgehen könnten, sind nicht erkennbar, da lediglich Wohngebäude entstehen. Weiterhin ist auch das Vorhaben nicht von negativen Einflüssen (z.B. Immissionen) betroffen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt, ein Umweltbericht nicht erstellt.

Spenge, den 16.01.2012



(Dumcke)
Bürgermeister