

Begründung

zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Heikendorf

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Vorhabenträger hat mit Vorstellung vom 20.05.2003 eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 beantragt.

Für die Vermarktung der Grundstücke hat sich die vorgesehene Größe der Baugrundstücke als zentrales Problem herausgestellt. Ziel des Vorhabenträgers ist die Verkleinerung der Grundstücke und der damit erforderlichen Hausbreiten, um auf die drastisch verschlechterte Wirtschaftslage reagieren zu können. Es besteht konkrete Nachfrage nach kleineren Grundstücken und Wohnungen.

Die Gemeinde hält eine Nachverdichtung in den Baufeldern 5 bis 7 mit Hausgruppen bis zu 5 Reihenhausscheiben sowie ein zusätzliches Doppelhaus im Baufeld 5 für städtebaulich vertretbar.

Die Gemeinde strebt die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung an. Vorrangige Zielgruppe im Plangebiet sind junge Familien mit Kindern. Um diese Zielgruppe weiterhin zu erreichen, ist angesichts der veränderten wirtschaftlichen Lage eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes in Richtung auf kleinere Grundstücke und günstigere Gebäudetypen erforderlich.

Die Gemeinde strebt zudem eine zeitlich absehbare Realisierung des Gebietes an, um die Belastung durch Baustellenarbeiten für die bereits vorhandenen Eigentümer gering zu halten und das Gebiet baldmöglichst fertig zu stellen.

Nachdem die Möglichkeit einer Befreiung negativ beschieden wurde, sollen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere Wohnungszahl geschaffen werden. Parallel dazu wird der Durchführungsvertrag geändert, um die maximale Anzahl der Wohneinheiten von bislang 49 auf nunmehr 58 Wohneinheiten zu erhöhen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit einer Verringerung der Grundstücksbreite die mit dem Ursprungskonzept der Solarsiedlung angestrebte ausschließliche Südorientierung der Gebäude aufgegeben wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Baugebiete südlich der Straße im Grund. Im Osten wird es durch den Lehmkamp (nach Umbenennung zukünftig Möhlenblek) und im Westen durch die Straße Kirchsören begrenzt. Südliche Begrenzung ist die freiwachsende Hecke südlich der Baugrundstücke an der Straße Kirchsören. Betroffen sind die Teilgebiete 5 bis 7 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45.

Es handelt sich dabei um die Flurstücke 54/13 bis 54/18, 54/20 bis 54/25, 54/72, 54/76 und ein Teilstück des Flurstücks 54/80 (Straße Kirchsören) der Flur 4 in der Gemeinde Heikendorf, Gemarkung Neu-Heikendorf. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 7.350 m².

3. Planerische Vorgaben

Landes- und regionalplanerische Belange sind durch die Planänderung nicht berührt. Das Vorhaben ist weiterhin aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Belange von Natur und Landschaft sind nicht berührt, die Planänderung stellt keinen Eingriff in die Schutzgüter dar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist weiterhin nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.

4. Änderungen der Planinhalte

Ziel der Planänderung ist, die Grundstücksgrößen an die Kaufkraft und die tatsächliche Nachfrage anzupassen. Dabei soll die Grundstruktur des Bebauungsplans unverändert bleiben.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen sollen in den Teilgebieten 6 und 7 statt bisher Hausgruppen mit maximal 4 Reihenhäusern jetzt Hausgruppen mit maximal 5 Reihenhäusern zulässig sein. Die Ziffer 1.2 des Textes (Teil B) wird innerhalb des Planänderungsbereiches entsprechend geändert. Die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 einschließlich der Gestaltung der baulichen Anlagen gelten ansonsten unverändert fort.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Anzahl der Doppelhäuser im Teilgebiet 5 von 3 auf 4 zu erhöhen. Zu diesem Zweck wird das mittlere der 3 Baufelder verbreitert. Die Baufelder sind so geschnitten, dass die ursprünglich vorgesehene Hausform optional weiterhin errichtet werden kann.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gering. Der Übergang zur freien Landschaft wird weiterhin durch Doppelhäuser gebildet. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird auf Basis der vorhandenen Infrastruktur durch eine kompakte und flächensparende Bauweise realisiert.

5. Erschließung

Die Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplans Nr. 45 sind mit Ausnahme der Bepflanzung weitgehend fertiggestellt. Auswirkungen auf das bestehende Erschließungsnetz bestehen nicht.

Die notwendigen Stellplätze können im bestehenden Rahmen bereits realisiert werden. Im Westen des Teilgebiets 6 besteht die Möglichkeit, über den Lehmkamp bis zu 8 zusätzliche Stellplätze zu erschließen. Ergänzend werden die östlich an das Teilgebiet angrenzenden Gemeinschaftsstellplätze den Teilgebieten 3 bis 6 zugeordnet.

Zusammen mit der generellen Option, Stellplätze auch auf den Baugrundstücken errichten zu können (vgl. Ziffer 4 des Textes (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45), bestehen erweiterte Möglichkeiten, mit denen flexibel auf einen zukünftigen Stellplatzbedarf reagiert werden kann. Neben den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen besteht danach auf allen Baugrundstücken grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze zu errichten. Bei Hausgruppen ist diese Möglichkeit in der Praxis auf die Reihenhäuser begrenzt.

Gemäß der ‚Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen‘ (EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßentwurf) soll für 3 bis 6 Wohnungen ein öffentlicher Parkplatz vorgehalten werden. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze sind weiterhin ausreichend.

Die Anzahl der Pkw-Fahrten erhöht sich von bislang 26 auf nunmehr 30 in der morgendlichen Spitzenstunde (Schätzformel gemäß EAE 85/95, Anlage 2 „Überschlägige Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage“; bei einem maximal anzunehmenden Pkw-Bestand von 86 Pkw (1,5 Pkw je Wohneinheit)). Die weiterhin geringen Fahrtbewegungen verteilen sich zudem auf den Lehmkamp und die Straße Kirchsören. Von Beeinträchtigungen durch zusätzliche Pkw-Fahrtbewegungen ist nicht auszugehen.

6. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und auch für die vorgesehene Erhöhung der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert. Je Gebäude ist gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes weiterhin ein eigener Hausanschluss vorzusehen.

7. Änderung des Durchführungsvertrages

Es erfolgt eine Änderung des Durchführungsvertrages, in der die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Gesamtgebiet von 49 auf 58 erhöht wird. Zur verkehrlichen Erschließung und zur Ver- und Entsorgung werden bezüglich Ausbau und gegebenenfalls auch Rückbau von Erschließungsanlagen Vereinbarungen insbesondere zur Kostenträgerschaft getroffen. Der Durchführungsvertrag gilt ansonsten unverändert fort.

Heikendorf, den 23.09.2003



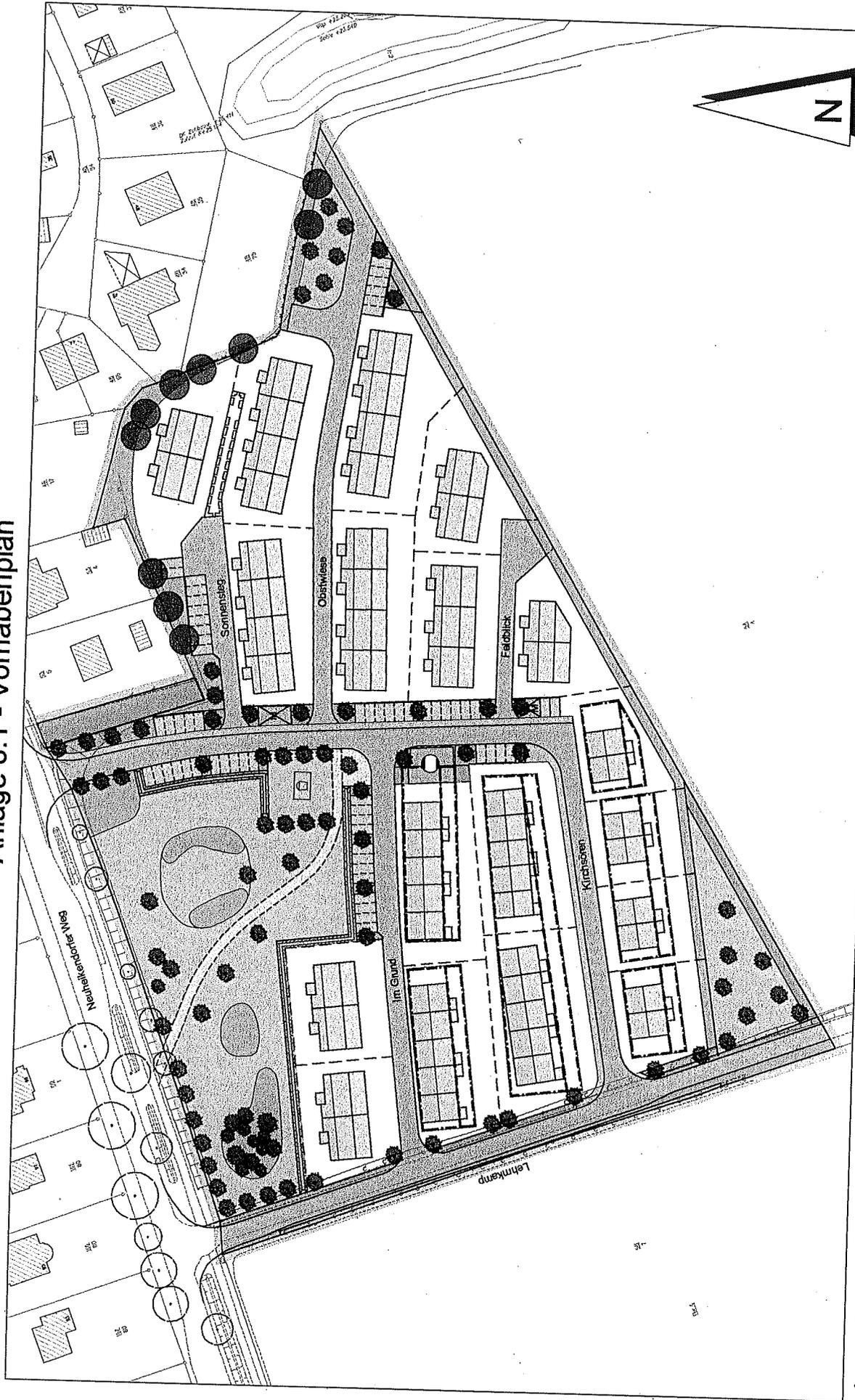
Arnold Jech
- Bürgermeister -

8. Anlagen

8.1 Vorhabenplan

Gemeinde Heikendorf

Anlage 8.1 - Vorhabenplan



ohne Maßstab