BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "AN DER LEY" DER STADT KREUZTAL IM STADTTEIL KREUZTAL

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)

Anlass, Ziele und Erfordernis der vorliegenden Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine bessere Ausnutzung des Grundstücks im Änderungsbereich durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die benachbarte Bebauung im Sinne der Gleichbehandlung. Aus städtebaulicher Sicht erscheint eine Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll, da eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks dem Grundsatz des § 1a BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und sich die Bebauung der bestehenden Bebauung an der „Leystraße" anpassen würde.

Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Kreuztal an der „Leystraße". Er umfasst die Grundstücke Nr. 276 und Nr. 278 der Flur 8, Gemarkung Kreuztal, im Kurvenbereich der „Leystraße" (Nr. 10) am Anschlußpunkt des Fuß- und Radweges Richtung Ferndorf.

Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,4 fest. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Der Bebauungsplan setzt das Gebäude im Bestand fest, so dass die Baugrenzen den bestehenden Gebäudegrundriss umfassen. Damit ist eine Gebäudeerweiterung ohne Bebauungsplanänderung nicht möglich. Für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete an der „Leystraße" ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt. Um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, sollen zum einen die Baugrenzen in Richtung Norden und Süden erweitert werden und zum anderen die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf II sowie die GFZ auf 0,8 erhöht werden. Damit entsprechen die Änderungen den Festsetzungen der angrenzenden Bauflächen, und die Bebaubarkeit des Grundstückes orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung. Da durch die geplante Änderung praktisch keine Auswirkungen auf die Umgebung hervorgerufen werden und Bürger nicht unmittelbar betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Da aufgrund der Größe des Änderungsbereiches erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung nicht notwendig.

Kreuztal, 16.07.2002