

GEMEINDE OBERCUNNERSDORF OT KOTTMARSDORF

Bebauungsplan "MISCHGEBIET"

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
September 2001**

CMG BAUPLANUNG & IMMOBILIEN GMBH

Seitenstraße 5
02730 Ebersbach
Tel. 03586/76060

1. Erfordernis der Planung

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes im März 1998 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Gebietes geschaffen.

Es wurden Voraussetzungen vor allem für die Ansiedlung von Firmen geschaffen, wo eine gleichberechtigte Nutzung von Gewerbe und Wohnen möglich ist.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Region erfordert eine Änderung der Planfassung des Gebietes. In Gewerbegebieten im unmittelbaren Umfeld wurden bereits Gewerbeflächen wegen fehlender Nachfrage in Mischgebietsflächen umgewandelt. Eine weitere Ansiedlung von Gewerbe, vor allem in kleinen Gemeinden wird eher unwahrscheinlich. Die Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung ist jedoch vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, einen Teil des Mischgebietes für eine mögliche Wohnbebauung auszuweisen, ohne die Nutzungsart zu ändern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet eingestuft. Ziel ist die gleichberechtigte Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Obwohl keine von beiden Funktionen das Übergewicht erlangen soll, ist gegenwärtig überwiegend gewerbliche Nutzung vorhanden. Eine Nachfrage nach Bauflächen mit Nutzung für Gewerbe und Wohnen ist nicht vorhanden. Ziel ist es durch die Änderung eines Baufeldes einen Ausgleich zu schaffen.

Die vorhandenen Gemeindefunktionen und die Entwicklung zum kleinen Dorfzentrum werden davon nicht beeinträchtigt.

3. Inhalt der Planung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung bleibt weiter unverändert, es wird jedoch auf Grund der Wohnbebauung die Baugestaltung verändert.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den zeichnerischen Festsetzungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

3.3. Baugestaltung

Die zentrale Lage des Plangebietes erfordert behutsames Herangehen an die Bebauung. Auf Grund der Hanglage und der Ortsspezifik (Ortsbild) wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Im westlichen Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig, während im östlichen Bereich auch Doppelhäuser möglich sind. Weitere Festlegungen wie Dachneigungen und Dachformen bleiben unverändert.

In der Ost- und Westachse ist eine Reduzierung des Grüngürtels notwendig, um eine bessere Parzellierung (Einhaltung der seitlichen Grenzabstände) der Grundstücke zu erreichen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche liegt in einem genehmigten B-Plangebiet.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 34.365 m².

Der vom Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geänderte Bereich hat eine Fläche von ca. 4000 m².

7. Umweltverträglichkeit

Das allgemeine Wohngebiet ist durch einen 7,50 m breiten Grüngürtel vom Sportplatz der Gemeinde getrennt. Die Nutzung des Sportplatzes erfolgt hauptsächlich durch den Faustballverein. Der Spielbetrieb an Samstagen oder Sonntagen beschränkt sich von Mai - Oktober auf 4 - 6 Samstage oder Sonntage. Das Zuschauerinteresse für Faustball ist gering. Eine Erweiterung der Sportanlage für andere Sportarten wie Fußball ist flächenmäßig nicht möglich. Eine Überschreitung der zulässigen Schallschutzwerte unter diesen Bedingungen ist nicht gegeben.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Erschließung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen. Die Breite der Anliegerstraße beträgt 4,00 m und soll nach Abschluß der Erschließung öffentlich gewidmet werden.

8.2. Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen.

8.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im genehmigten B-Plan sind Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Der Ausgleich ist gegeben. Durch die Änderung der wurde in der Nutzungsschablone die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 reduziert.

Der Grüngürtel musste in der Ost- und Westachse von 7,50 m auf 4,00 m reduziert werden, die bestehenden Pflanzbindungen bleiben jedoch bestehen.

Die reduzierte Grundflächenzahl wird sich positiv auf die Größe der Grünfläche auswirken. Durch die verstärkte Nutzung zu Wohnzwecken werden Teile der Grünflächen gärtnerisch genutzt und eine Bepflanzung von Ortsgehölzen ist eher wahrscheinlich.

Auf Grund dieser positiven Effektivität kann die Reduzierung des Grüngürtels an der Ost- und Westseite ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.4. Bodenordnung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen.

9. Finanzierung

Die Kosten der Erschließung und der vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.