

Send: f M Jan 17
April 1994

Begründung

B-Plan der Stadt Schweich Teilgebiet „In den Pöhlengärten“ 7. Änderung

Stadt Schweich

GEMARKUNG: Schweich

FLUR: 15 und 16

GLIEDERUNG

1.0 ALLGEMEINES

1.1 EINFÜHRUNG

1.2 BEBAUUNGSPLANGRENZE

2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

4.0 FLÄCHENBILANZ

5.0 KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENVERTEILUNG

1.0 ALLGEMEINES

1.1 EINFÜHRUNG

Der Bebauungsplan „In den Pöhlengärten“ wurde im Jahre 1984 aufgestellt und 19.. rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde in der Zwischenzeit in Teilbereichen mehrfach geändert. Der jetzt überplante Bereich entspricht noch der ursprünglichen Planfassung aus dem Jahre 1984

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Überarbeitung der Ursprungsfassung des rechtskräftigen B-Planes „In den Pöhlengärten“ sowie einer Teiländerung der 3. Bebauungsplanänderung. Hinsichtlich der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung liegt ein landespflegerischer Planungsbeitrag des Büros für Landespflege Egbert Sonntag (Riol) vor. Der Beitrag ist Bestandteil der Begründung.

Der B-Plan „In den Pöhlengärten 7 Änderung“ wird als eigenständiger Plan weitergeführt. Der Geltungsbereich des bisherigen B-Planes wird entsprechend abgeändert.

Die B-Planänderungen beziehen sich folglich nur auf den im Plan dargestellten Teilbereich.

1.2 BEBAUUNGSPLANGRENZE

Der Überarbeitungsbereich erstreckt sich vom Parkplatz Haus „Geiben“ bis hinter den „Wendehammer“ der Straße „Steinerbaum“. bzw. von der Straße „Steinerbaum“ (im Planbereich eingeschlossen) bis zur ehemaligen Nutzungsgrenze der ursprünglichen (ersten) B-Plan-Fassung

2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

Der im Jahre 1984 aufgestellte Bebauungsplan entspricht in seinen planerischen Aussagen nicht mehr den Anforderungen für den betroffenen Bereich. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung des B-Planes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und eine Anpassung der Planinhalte des Bebauungsplanbereiches aus dem Jahre 1984 vorgenommen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nutzung der bisher als Freifläche dargestellten rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung entlang der Brückenstraße planungsrechtlich vorbereitet.

An dieser Stelle ist die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern geplant. Die Darstellung erfolgt hier analog der Bebauung entlang der Straße „Steinerbaum“.

Die textlichen Festsetzungen entsprechen weitestgehend denen der ersten Bebauungsplanfassung. Eine Anpassung erfolgt soweit dies durch die Besonderheit des Geltungsbereiches erforderlich ist bzw. zur Anpassung an landespflegerische Erfordernisse.

Auswirkungen auf die bisherige Erschließung werden durch die B-Planänderung nicht ausgelöst. Lediglich der parallel zur Straße „Steinerbaum“ verlaufende Grünstreifen wird der Fahrbahn zugeschlagen. Der Bereich wird insgesamt als Verkehrsfläche „besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Durch diese Änderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Erschließungskosten.

3.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Für den Änderungsbereich wurde ein eigenständiger Planungsbeitrag durch den Landschaftsarchitekten Sonntag, Riol erarbeitet. Die Ergebnisse sind in einem eigenständigen Textteil niedergelegt und sind Bestandteil der Begründung.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Änderungen in der Flächenbilanz ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht bzw. sind in Bezug auf den Gesamtbereich des Bebauungsplanes „In den Pöhlengärten“ von untergeordneter Bedeutung.

5.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten der zusätzlich erforderlichen Hausanschlüsse richten sich nach der noch festzulegenden Ausführungsart.

Ausführung A)

Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse je Grundstück 6000,- - 7000,- DM

Ausführung B)

Herstellung einer Sammelleitung insgesamt ca. 20.000,-DM

Kostenverteilung:

Für die Eigentümer der zu erschließenden Grundstücke ergeben sich folgende finanzielle Auswirkungen:

- Für die erstmalige Erschließung sind einmalige Beiträge für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung in satzungsmäßig festgesetzten Höhen zu zahlen.
- Zusätzlich sind gem. § 3 II der allg. Entwässerungssatzung und § 3 II der allg. Wasserversorgungssatzung die Mehrkosten zu übernehmen, die dadurch entstehen, daß die Hausanschlüsse nicht im unbefestigten Gelände verlegt werden können, sondern daß eine neue Straße aufgebrochen und wiederhergestellt werden muß; bzw. daß Sammelleitungen hergestellt werden müssen.

Aufgestellt: Schweich, den

.....
Rohr, Stadtbürgermeister