

## **Begründung zum Bebauungsplan „6. Änderung und Erweiterung Lehrwiesen- Weihergasse,“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

### **1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke**

Im Rahmen der innerörtlichen Entwicklung und Nachverdichtung soll im Bereich der Brücklestraße/Talstraße eine Neuordnung und Erschließung der bisher schon bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lehrwiesen-Weihergasse erfolgen. Eine weitere, bislang nicht überplante Fläche soll mitüberplant und einer Bebauung zugeführt werden. In diesem Zug ist auch geplant, Teile der südlich angrenzenden, gemeindeeigenen Grünfläche über einen Stichweg mit zu erschließen um 3 weitere Baugrundstücke zu gewinnen. Ein Baugrundstück an der Brücklestraße soll als Wohngebiet, die übrigen Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich sollen als Mischgebietsgrundstücke ausgewiesen werden. Es sollen Gebäude mit bis zu zwei Geschossen und einer Firsthöhe von maximal 9 m entstehen.

### **2. Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 teils als Wohnfläche und teils als Parkanlage dargestellt. Diese Darstellung ist in der bereits beschlossenen aber noch nicht genehmigten ersten Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls so enthalten.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke liegen überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lehrwiesen-Weihergasse aus dem Jahr 1969. Sie liegen auch zu einem kleinen Teil im nicht überplanten Innenbereich.

### **4. Inhalt der Planung**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 4.1 Art der baulichen Nutzung:      | Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)                             |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung:      | max. zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,3; GFZ 0,6, maximale Gebäudehöhe 9,0 m. |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen: | werden durch Baugrenzen bestimmt   |
| 4.4 Verkehrsplanung:                | wie in der Entwurfsplanung vom 15.12.2019 dargestellt.                       |
| 4.5 Baugestaltung:                  | Es sind keine Vorgaben geplant   |

### **5. Plangebiet**

Das Plangebiet ergibt sich aus dem Lageplan vom 15.12.2019 innerhalb der dick gestrichelten schwarzen Außenbandierung.

### **7. Auswirkungen der Planung**

## **7.1 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten im Beschleunigten Verfahren als vor dem Verfahren ausgeglichen. Um Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art für den angrenzenden Gewerbebetrieb zu vermeiden, sollen die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Brücklestraße als Mischgebiet ausgewiesen und auch einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden.

## **7.2 Erschließung**

Zur wegemäßigen Erschließung der Grundstücke wird ein Erschließungsweg mit einer Breite von 3,5m von der Brücklestraße nach Südosten geführt. Seitlich werden jeweils Sicherheitsstreifen von 0,25 m angelegt.

## **7.3 Ver.-und Entsorgung**

In diesem Erschließungsweg werden auch die sonstigen Erschließungseinrichtungen zu den neu geschaffenen Baugrundstücken geführt. In diesem Zusammenhang ist auch geplant den Abwasserkanal von der Wiesenstraße und dem Kindergarten her, der bislang über ein Privatgrundstück verläuft, an diese neue Leitung anzuschließen.

Gosheim, den 15.12.2019

Kielack  
(Bürgermeister)