

Stadt Lauda-Königshofen
Stadtteil Lauda

4. Änderung Bebauungsplan „Großer Flur“

- BEGRÜNDUNG -

1. Erfordernis der 4. Änderung

Im Baugebiet „Großer Flur“ besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach städtischen Flächen für eine Einzelhausbebauung. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans, die im Februar 2006 rechtskräftig wurde, konnte dieser Bedarf vorübergehend gedeckt werden.

Inzwischen besteht auch Interesse an den bisher unbebauten Randflächen unterhalb der Kreisstraße, die über den Margarete-Steiff-Weg erschlossen sind.

Dieser Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Als bauliche Nutzungen sind dort Hausgruppen und Gebäude für die örtliche Versorgung, z. B. Kindergarten, vorgesehen. Die Notwendigkeit eines Kindergartens ist gegenwärtig nicht vorhanden, ebenso besteht kein Interesse am Bau von Hausgruppen bzw. Reihenhäuser.

Für die Umwandlung der bestehenden Bauplatzstruktur in Einzelhausplätze ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Art und Umfang der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Großer Flur“ umfasst die Bereiche MI 2 und MI 3 mit den Flurstücksnummern 10059 bis 10067 und ist ca. 53 Ar groß.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan als Anlage zur Begründung dargestellt.

Der Änderungsumfang beschränkt sich auf die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen in diesem Bereich. So werden die vorhandenen 8 schmalen Baugrundstücke Nrn. 10059 bis 10066 paarweise zu 4 Einzelhausplätzen vereinigt und das für einen Kindergarten vorgesehene Baugrundstück Nr. 10067 in 3 Einzelhausplätze aufgeteilt. Die bisher ausgewiesenen Baugrenzen werden der neuen Bauplatzaufteilung angepasst.

Im Straßenbereich des Margarete-Steiff-Weges liegen die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen mit den jeweiligen Hausanschlüssen für Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Strom. Eine Verlegung der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Bauplätze ist durch die geplante Neueinteilung nicht erforderlich. Lediglich bei der Zerlegung des Bauplatzgrundstückes Nr. 10067 in 3 Einzelhausplätze sind neue Hausanschlüsse für zwei zusätzliche Bauplätze einzurichten, die in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erfolgen werden. Eine Veränderung der bestehenden Straßenbeleuchtung, wie im Lageplan dargestellt, ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Entlang des Fuß- und Radweges ist im Bereich der Flurstücke Nrn. 10059-10064 eine neue Pflanzfläche vorgesehen. Sie ist einerseits als Straßenbegleitgrün eine gestalterische Aufwertung des Umfeldes, andererseits wird durch die Ausweisung die Fläche der angrenzenden neuen Bauplatzgrundstücke auf ein Maß reduziert, das besser zu vermarkten ist.

Die sonstigen bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet, einschließlich der Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes im Rahmen der 1. Änderung, bleiben unverändert. Lediglich für den rückwärtigen Bereich der Bauplätze, der an den Fuß- und Radweg grenzt, wird durch zusätzlichen Vermerk im Lageplan die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen.

Da die bisherigen Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden und Art und Umfang der Änderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Flur“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 11.07.2007

gez.:

Thomas Maertens
Bürgermeister



Baugebiet "Großer Flur"

ÄNDERUNGSBEREICH

