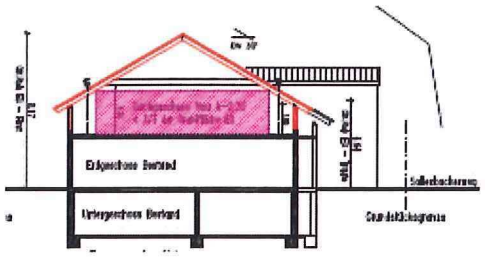
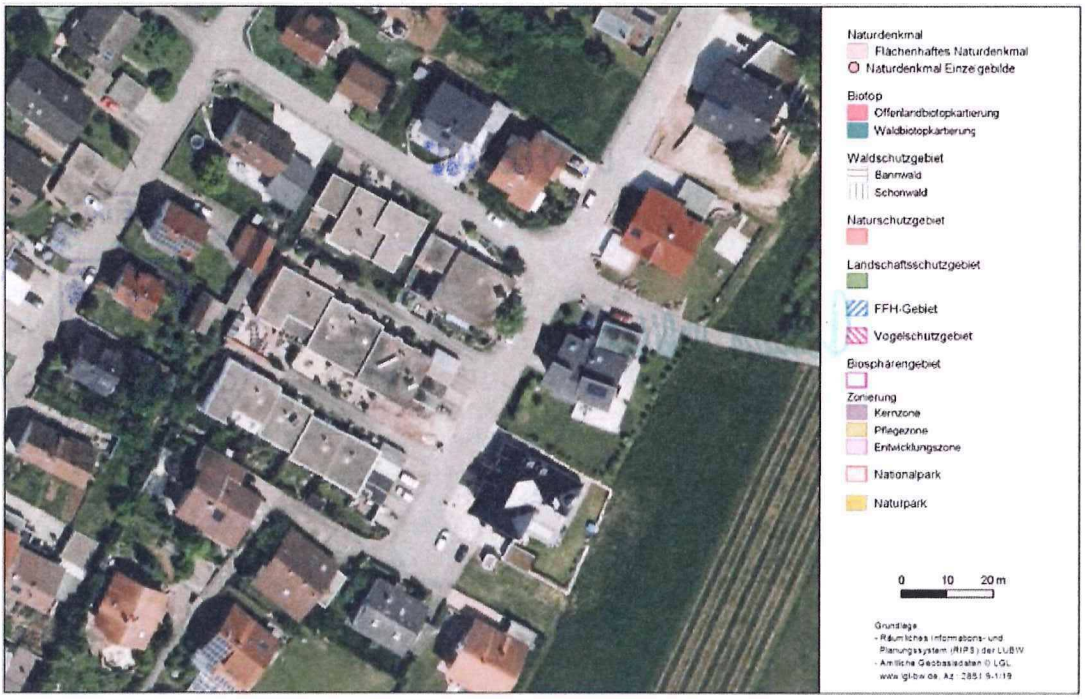
BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung



Anlass war die Anfrage ob ein bestehendes Flachdachgebäude aufgestockt werden kann, um eine weitere Wohnung für Familienangehörige schaffen zu können.
Da auch andere bestehende Flachdachgebäude im Gebiet das Alter erreicht haben, bei dem eine Sanierung wahrscheinlich wird und durch den beginnenden Generationenwechsel ein Bedarf für Erweiterungen (insbesondere bei Familien mit Kindern) abzusehen ist und diese aufgrund der umgebenden Satteldachgebäude auch ohne weiteren Flächenverbrauch realisierbar sind, wurde eine Änderung des Teilbereichs vorgenommen.

2. Ziele und Zwecke der Planung



Durch die Planungen sollen die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandenen Flachdächer durch Satteldächer zu ersetzen.

Innerhalb des Bebauungsplans „Heiliggrund -Nord-Ost" aus dem Jahr 1974 befinden sich unterhalb des Sallenbacherwegs mehrere Bungalows und Reihenhäuser mit Flachdächern. Diese Dachkonstruktionen sind inzwischen zum Teil in die Jahre gekommen und erweisen sich als sanierungsbedürftig. Um auch der Nachfrage nach mehr Wohnraum gerecht zu werden, wurden bereits im Jahr 2015 die Eigentümer informiert und um Stellungnahme gebeten. So gab es 5 Stimmen gegen ein komplettes Stockwerk, jedoch waren hiervon zumindest 2 mit anderen Dachformen einverstanden. Nun sind flache Satteldachkonstruktionen, wie bereits auf den Grundstücken östlich des St.-Laurentius-Weges zulässig, schwierig

zu realisieren, weil es bei einer flachen Dachneigung schwieriger wird, Wohnraum zu schaffen und dennoch unter der Höhengrenze für Vollgeschosse nach der LBO zu bleiben. Es wurden daher in den betreffenden Gebieten, einschließlich der Gebäude östlich des St.-Laurentius-Weges, neben Flachdächern auch geneigte Dächer bis 30° zuzulassen. Die Zahl der Vollgeschosse soll, dem Wunsch der Nachbarschaft entsprechend, bei 1 Vollgeschoss bleiben.
Es handelt sich um einen kleine isoliert gelegene Siedlungsteil, deren Dächer entsprechend der damaligen Mode als Flachdach ausgeführt wurden. Besondere städtebauliche Gründe, diesen zu erhalten sind nicht erkennbar. Aufgrund der umgebenden Satteldachgebäude ist eine Angleichung eher zu befürworten. Dies gilt auch, wenn auf längere Zeit ein Nebeneinander zwischen Flach- und Satteldächern innerhalb einer Hausgruppe zu erwarten ist. Auch dass Flachdächer derzeit wieder als moderne Form angesehen und anderenorts realisiert werden, spricht an dieser Stelle nicht gegen eine Aufstockung.
Berücksichtigt wurde auch, dass die Ausblicke sich durch die zukünftigen Satteldächer reduzieren werden. Dies wurde zugunsten der Schaffung neuen Wohnraumes hingenommen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Änderungen dienen der Nachverdichtung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Auch die Voraussetzung, dass weniger als 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche festgesetzt werden, ist gegeben, denn die Grundflächen werden gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht geändert.

4. Übergeordnete Festsetzungen



Die Flächen sind in der seit dem 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) als Wohnbaufläche enthalten.
Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der FNP nicht. Es sind keine Änderungen erforderlich.

5. Belange der Umwelt

Belange der Umwelt sind durch die Änderung der Festsetzungen nicht nachteilig betroffen. Auch das Landschafts- oder Ortsbild ändert sich kaum, da die Flächen bereits in der Nachbarschaft bebaut und kaum einsehbar sind.
Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.
Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar.