

B E G R Ü N D U N G

der Änderung des am 26.4.1972 genehmigten Bebauungsplanes für das Gewann Oberfeld in Bruchhausen.

1.) Allgemeines

Die in der Begründung zum genehmigten Bebauungsplan unter I - IV angegebenen Gründe sind auch für die jetzt vorliegende geänderte Fassung des Planes gültig.

Die Gesamtkonzeption des genehmigten Planes wurde belassen, wobei in der Straßenführung nur ganz geringfügige Änderungen vorgenommen wurden. Geändert wurden insbesondere die drei Hochhaus- sowie einige Reihenhausbereiche.

Diese Änderungen waren zur besseren Abwicklung der Umliegung erforderlich.

2.) Art des Baugebietes und Bauweise

Das Neubaugebiet ist im süd- östlichen Teil reines Wohngebiet, nur entlang der alten Bundesstraße 3 ist allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Der nord- westliche Teil des Neubaugebietes ist allgemeines Wohngebiet.

Um in beiden Bereichen eine verkehrsmäßig günstige Erschließung und andererseits ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen, wurde für ein Teil der Grundstücke Gemeinschaftsgaragen- und Stellplatzgrundstücke vorgesehen.

Es dürfen auf den Grundstücken auf denen keine Garagen angezeichnet sind, keine Garagengebäude oder Stellplätze errichtet werden. Diesen Grundstücken müssen Anteile nach der möglichen Bebauung und Nutzung an den zugeordneten Gemeinschaftsgaragen- und Abstellplatzgrundstücken zugeteilt werden.

Entfallen sind im süd- östlichen Teil die beiden Hochhauskomplexe an deren Stelle Reihenhäuser getreten sind. Im nördlichen Bereich wurde ein Hochhauskomplex, durch 2 geschossige Einzelhausplätze ersetzt. Der verbleibende zweite Hochhauskomplex wurde auf vier Geschosse reduziert und bildet so zusammen mit dem unverändert 3-geschossig belassenen dritten großen Gebäudekomplex und dem 3 geschossigen Rathaus eine harmonische Gruppe.

Dem 2. Kindergarten und Kirche wurde ein neuer verkehrsmäßig besser erschlossener, aber nur geringfügig von der alten Lage entfernter Platz zugedacht.

Die Vorbehaltsfläche im nördlichen Bereich wurde, da die Notwendigkeit (Veranstaltungshalle) hierfür nicht mehr vorhanden ist, in die Bebauung mit einbezogen.

Die in der Begründung zum genehmigten Bebauungsplan angegebenen Ausführungen zur Straßenführung und verkehrsmäßiger Erschließung sind weiter gültig. Neue Straßen wurden nur im nördlichen Bereich zur Erschließung des ehemaligen Hochhausgebietes, sowie der Vorbehaltsfläche eingeplant.

Die schon im genehmigten Bebauungsplan ausgewiesene Fußgängerunterführung unter der alten B 3 zur besseren fußmäßigen Verbindung der beiden Neubaugebietsteile wurde ebenfalls belassen.

3.) Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten werden sich durch die Änderungen gegenüber der bisher genehmigten Bebauung nicht ändern.

4.) Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/ Erschließung für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden-