

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke 62 und 63, auf welche sich die Änderung bezieht, befinden sich im Ortsteil Holtwick an der Straße „Schlesierstraße“. Der Änderungsbereich wird durch den Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ planerisch abgedeckt.

Der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.01.1996 rechtskräftig. Da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut war, orientierte sich die Festsetzung der Baugrenzen am vorhandenen Bestand. Weiterhin wurde im östlichen Randbereich des Plangebietes in Verlängerung der „Schlesierstraße“ eine Fläche festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten ist, um hier die Möglichkeit einer Erweiterung des Wohngebietes nach Osten offen zu halten.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage auf seinem Grundstück. Hierdurch werden die seinerzeit festgesetzten Baugrenzen überschritten und der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereich muss mit in Anspruch genommen werden. Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist der auf den Grundstücken Gemarkung Holtwick, Flur 7, Flurstücke Nr. 62 und 63 festgesetzte Bereich, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, aufzuheben und eine Erweiterung der Baugrenzen vorzunehmen.

Die Vermarktung von Bauflächen im Baugebiet „Haus Holtwick“ ist bei weitem noch nicht abgeschlossen. Zudem stehen im westlichen Ortsbereich, im Bebauungsplangebiet „Gartensiege“, noch ausreichend zu Wohnzwecken überplante Bereiche zur Verfügung, sodass eine weitergehende östliche Erweiterung der Ortslage Holtwick nicht notwendig ist. Insofern kann der hierfür vorgesehene Vorbehaltstreifen entfallen.

Nach Aufhebung des Vorbehaltstreifens auf den vorstehenden Grundstücken werden hier zur besseren Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke die Baugrenzen erweitert. Weiterhin erfolgt eine Ergänzung der Ausweisung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung in Fortführung der vorhandenen Festsetzungen auf der Ostseite der betroffenen Grundstücke.

Es wird damit die Option für eine maßvoll städtebaulich verdichtete und vertretbare Lösung geschaffen. Durch die relativ geringe Erweiterung von Bauflächen in diesem Bereich wird die Möglichkeit einer besseren baulichen Nutzung bei günstigerer Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergibt sich hierdurch keine Möglichkeit einer erweiterten baulichen Nutzung (GRZ 0,3) für die betroffenen Grundstücke.

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist nach § 13 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption unangetastet bleibt. Dieses ist hier gegeben. Die Änderung erfolgt in Anpassung an den sich aus der vorhandenen Eigenart und der vorgegebenen Planung für die nähere Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind aus der Änderung/Erweiterung nicht unmittelbar abzuleiten.