

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Talfeld I/II"

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 10.03.2010, Plan Nr. 890/34, Index Nr. A, im Maßstab 1:500)

1. Planungsanlass

Für die Bauplätze Flst. 2901/37, 2901/38, 2901/39, 2901/40 und 2901/41 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Talfeld I/II" (Plan Nr. 890/34, Index 4) eine zweigeschossige und geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche mit Flachdach festgesetzt. Aufgrund geringer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach Reihenhausgrundstücken wurde die städtebauliche Situation in diesem Bereich geprüft und überarbeitet.

2. Planungsinhalte

Nach der Prüfung erarbeitete das Stadtplanungsamt eine neue städtebauliche Lösung, welche die Auflösung der Reihenhausbebauung in freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser vorschlägt. Die ursprünglichen fünf Grundstücke werden in drei Grundstücke eingeteilt.

In diesem Bereich werden daher zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit einem flachgeneigtem Pultdach (Dachneigung nach Norden $\leq 7^\circ$) festgesetzt. In ihrer Kubatur fügen sich die Gebäude städtebaulich in die bereits bebaute Umgebung (Einfamilienhäuser mit flachgeneigtem Pultdach) ein.

In der attraktiven Nord-Süd-Ausrichtung sind aus Sicht des Stadtplanungsamtes die Grundstücke mit einer offenen Bauweise und einem flachgeneigten Pultdach auf dem Wohnungsmarkt gut zu vermarkten.

Im Zuge der Überarbeitung ließ sich weiterhin feststellen, dass die Geschossigkeit (4 Geschosse) und die Dachform (Pult- oder Flachdach) des benachbarten Mehrfamilienhauses (Flst. 2901/42) im rechtskräftigen Bebauungsplan "Talfeld I/II" (Plan Nr. 890/34, Index 4) an die veränderte städtebauliche Situation (Auflösung der Reihenhäuser, Bebauungsplan "Talfeld III", Plan Nr. 896/34, Index Nr. 4) angepasst werden soll.

Daher wird die Geschossigkeit für den Bauplatz des Mehrfamilienhauses reduziert. Es werden 3 Geschosse festgesetzt. Die Dachform wird als Flachdach festgesetzt, so dass sich der Bauplatz mit dem Mehrfamilienhaus in die städtebauliche Umgebung des Quartiersplatzes einfügt.

C.Christ

Fe: 61, 6030