

Gebiet: OT Reinsbek, Nördlich der Straße Grüner Weg

BEGRÜNDUNG

Planstand: 1, Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Pronstorf für den Bereich Grüner Weg im Ortsteil Reinsbek wurde im Jahre 1996 rechtsverbindlich. Das Gebiet wird z. Zt. realisiert. Die Erschließung und einige Bauvorhaben sind bereits realisiert worden.

Im Bebauungsplan Nr. 4 sind einzelne überbaubare Flächen festgelegt worden um eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern zu erreichen. Eine Doppelhausbebauung war nicht beabsichtigt. Innerhalb des Änderungsbereiches waren 2 Baugrundstücke mit einer eigenen überbaubaren Fläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgte jeweils über die Wendeanlage.

Aufgrund einer konkreten Bauabsicht werden in der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 4 die überbaubaren Flächen im Kopfbereich der Wendeanlage überprüft. Gleichzeitig bleibt jedoch die Konzeption mit einzelnen Baukörpern und einer Transparenz durch vorgesehene Grenzabstände und Baufenstern, die eine aufgelockerte Bauweise forcieren sollen, Ziel der städtebaulichen Planung.

Diese vereinfachte Änderung sieht lediglich die Neufassung der überbaubaren Fläche und die Ergänzung einer zulässigen Doppelhausbebauung vor. Die übrigen Festsetzungen, die in der Planzeichnung aus dem Ursprungsplan übernommen wurden (wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Dachneigung und Fußwegverbindung), werden lediglich zur besseren Lesbarkeit der Satzung übernommen, jedoch inhaltlich nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben auch für diesen Teilbereich weiterhin bestehen.

b. Plangebiet

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. Die Plangebietsgröße beläuft sich auf rd. 0,18 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pronstorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seiner ersten Änderung. Durch die vereinfachte Änderung wird an den Grundaussagen und den Baugebietsausweisungen des Ursprungsplanes nichts verändert. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets sind die überbaubaren Flächen seinerzeit als einzelne „Bauteppiche“ und nicht zusammenhängend gefaßt worden. Bei der Überprüfung nunmehr bekannter Bauabsichten, ist im Bereich der Wendeanlage eine geänderte Grundstücksaufteilung erfolgt. Die beiden Grundstücke am Kopf des Wendeplatzes sind zu einem Grundstück verschmolzen. Die vorgesehene Teilung der überbaubaren Flächen erschwert eine sinnvolle Bebauung dieses großen Grundstückes. Daraus erfolgt eine Neufassung der überbaubaren Fläche.

Die ursprüngliche Konzeption einer lockeren Bebauung mit kleinteiligen überbaubaren Flächen bleibt bestehen. Dadurch daß nunmehr ein Baukörper weniger entsteht, erscheint die Großzügigkeit und erforderliche Transparenz des Baugebietes durch den Planungsansatz unterstützt. Fehlentwicklungen durch eine zu massive Bebauung sind aufgrund der weiterhin geltenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes, insbesondere durch die max. Anzahl der Wohneinheiten und der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2, nicht zu erwarten.

Die neue Grundstückssituation am Kopf der Wendeanlage läßt durch die besondere städtebauliche Situation eine Doppelhausbebauung vertretbar erscheinen. Von daher wird für diesen speziellen Teilbereich des Bebauungsplanes auch eine Doppelhausbebauung zugelassen.

In der Planzeichnung werden lediglich die überbaubaren Flächen neu geregelt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 werden nicht berührt und gelten weiterhin. Zur besseren Lesbarkeit werden in der Planzeichnung sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes lediglich die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, daß die überbaubaren Flächen keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile beeinträchtigen.

3. Ver- und Entsorgung

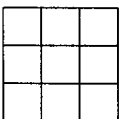
Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Pronstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26. Juni 1997 gebilligt.

Pronstorf, den 23.07.1997

Planverfasser:



Bürgermeister
W. C.
PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIP.-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT