

Begründung

zur

Änderung Nr. 1

des

Bebauungsplanes

Br 203 Hohenbuschei

- Satzungsbeschluss-



Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbereich	3
2.	Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich	3
3.	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	3
4.	Planverfahren	4
5.	Inhalt der Änderung	5
5.1	Änderungen der textlichen Festsetzungen	5
5.2	Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen	13
5.2.1	Baugebiete	13
5.2.2	Verkehrsflächen	17
5.2.3	Grünflächen	17
5.2.4	Festsetzung von Höhenlagen	17
6.	Umweltbelange	18
7.	Gutachten	18
8.	Kosten	18

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den ca. 74 ha großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Br 203 – Hohenbuschei -. Nicht in den Änderungsbereich einbezogen sind die externen Ausgleichsflächen östlich des Plangebiets sowie eine nördliche Kanaltrasse zum Körnebach.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Br 203 Hohenbuschei wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs Planungsrecht für ein neues Wohngebiet auf einem früher militärisch genutzten Areal geschaffen. Darüber hinaus wurde im Westen des Plangebiets Planungsrecht für die Erweiterung des Gewerbegebietes Heßlingsweg geschaffen.

Der Bebauungsplan erlangte am 25.02.2009 Rechtskraft. Durch die Entwicklungsgesellschaft Hohenbuschei GmbH & Co.KG wurden zwischenzeitlich die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Grünflächen hergestellt. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt ebenfalls durch die Hohenbuschei GmbH & Co.KG. Das durch Grünflächen in insgesamt 30 Einzelquartiere gegliederte Wohngebiet ist bereits zu ca. 85 % vermarktet. Hiervon ausgenommen sind die beiden größeren Wohnquartiere im Westen des Plangebiets, die zwar erschlossen, aber noch nicht einer Bebauung zugeführt werden konnten. Diese beiden Quartiere sind auch wesentlicher Gegenstand dieser Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes.

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden zur geleiteten Gebietsentwicklung und Gestaltung der Gebäude detaillierte planungsrechtliche und gestalterische Regelungen für mehrere Hundert Bauvorhaben festgelegt. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes sind bereits zahlreiche Bauvorhaben realisiert worden und weitere konkret in Planung. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Anpassung und Konkretisierung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes sinnvoll ist, um nicht gewollte städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Entwicklungen zu vermeiden.

Darüber hinaus werden verschiedene Anpassungen des Bebauungsplanes in einzelnen Wohnquartieren im Hinblick auf die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließungsanlagen sowie einige Gestaltungsfestsetzungen erforderlich.

In den Gewerbegebieten im Nordwesten des Plangebiets im Übergangsbereich zu dem benachbarten BVB-Trainingsgelände werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – mit Ausnahme der Tankstellen - um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt, da dieses Nutzungsspektrum sich verträglich in das städtebauliche Konzept integrieren lässt. Die letztgenannten Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke begründet sich in der besonderen Standortsituation dieses Gewerbegebiets. Diese ist geprägt durch die Nähe zum Siedlungsbereich Brackel, zu dem Neubaugebiet Hohenbuschei und zu dem Trainingsgelände des BVB. Die direkte Nachbarschaft zu diesen Wohngebieten und dem Sonderstandort Trainingsgelände eröffnet eine über das klassische Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets hinausgehende Nutzung dieses Teilbereichs als städtebaulich sinnvolle Entwicklungsoption.

Ein wesentlicher Anlass zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 203 Hohenbuschei ist eine geänderte städtebauliche Zielsetzung im Bereich der beiden größeren Wohnquartiere im Westen des Plangebiets. Der rechtskräftige Bebauungsplan Br 203 sieht hier zwei Wohnquartiere vor, die einer mehrgeschossigen Bebauung zugeführt werden sollten. Städtebauliches Ziel war es, neben der an diesem Wohnstandort bevorzugten Einfamilienhausbebauung, auch ein Angebot im Geschosswohnungsbau vorzuhalten. Die Bemühungen zur Umsetzung dieses Ziels konnten bislang jedoch nicht in ein realisierungsfähiges Stadium geführt werden, da keine entsprechend große Nachfrage an diesem Standort vorhanden ist. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken weiterhin in hohem Maße gegeben. Eine Anpassung der städtebaulichen Ziele an die faktische Nachfragesituation ist daher angezeigt. Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 203 Hohenbuschei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geänderte städtebauliche Entwicklungsziel geschaffen werden. Ein gänzlicher Verzicht auf den Geschosswohnungsbau ist jedoch nicht vorgesehen. Beidseits der Hohenbuschei-Allee sollen als straßenbegleitende Randbebauung in diesem Abschnitt weiterhin Geschosswohnungsbauten realisiert werden. In den rückwärtigen nördlichen und südlichen Bereichen hingegen sollen die Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Hierbei sollen – wie untenstehend näher erläutert – auch besondere Wohnungsangebote in kompakter Gebäudebauweise auf einer Ebene und auf relativ kleinen Grundstücken geschaffen werden.

4. Planverfahren

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 203 Hohenbuschei wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Änderungsverfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus darf nicht ein Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt für das gesamte Plangebiet unverändert. Änderungen innerhalb der Baugebiete beschränken sich auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Hierbei kommt es zu keiner Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, so dass durch die Planänderung keine negativen Auswirkungen auf Nachbarschaftsbereiche zu erwarten sind. Änderungen im öffentlichen Erschließungsnetz beschränken sich auf Anpassungen an die Ausführungsplanung bzw. den tatsächlich erfolgten Straßenausbau. Lediglich die innere Erschließung des Quartiers 06 erfährt eine grundlegende Änderung. In Bezug auf das Gesamtgebiet werden aber auch hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Änderung in diesem Teilgebiet keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept des Gesamtgebietes hat. Die durch öffentliche und tlw. private Grünflächen festgesetzte Grünstruktur des Gesamtgebietes wird ebenfalls von der Änderung nicht berührt.

Die weiteren oben genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens sind ebenfalls gegeben. Mit der vereinfachten Änderung Nr. 1 wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und Natura 2000-Gebiete sind erkennbar von der Planänderung nicht betroffen.

5. Inhalt der Änderung

Die vereinfachte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 203 Hohenbuschei umfasst sowohl Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen als auch der textlichen Festsetzungen.

5.1 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Zur transparenteren Darstellung ist der Änderungstext den bisherigen textlichen Festsetzungen gegenübergestellt. Es werden die gesamten Änderungen gegenüber dem Satzungsplan (Rechtskraft 25.02.2009) aufgeführt. Sie sind in der Schriftform „Fett und Kursiv“ aufgeführt. Wegfallende Texte werden „durchgestrichen“ dargestellt.

Textliche Festsetzungen

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
§ 1 Art der baulichen Nutzung Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) In den WA 1 – WA 5-Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen). In den WA6- Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	§ 1 Art der baulichen Nutzung Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) In allen WA-Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen). Die Festsetzung entfällt: In den WA6- Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 2 Art der baulichen Nutzung Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten <u>Gewerbegebiet GE^a</u> Zulässig sind : - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind : - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die	§ 2 Art der baulichen Nutzung Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten <u>Gewerbegebiet GE^a</u> Zulässig sind : - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Ausnahmsweise zulässig sind : - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. - Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Nr. 200 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen. Unzulässig sind : - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen. Innerhalb der mit dem Symbol 6 gekennzeichneten Fläche sind der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der vorhandene Transportbetrieb für Baustoffe als Fremdkörper gem. § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes GE^e zulässig. <u>Gewerbegebiet GE¹</u>—— Zulässig sind : - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind : - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Tankstellen. Unzulässig sind : - Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind. - Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Nr. 161 - 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische	dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. - Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Nr. 200 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen. Unzulässig sind : - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen, Innerhalb der mit dem Symbol 6 gekennzeichneten Fläche sind der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der vorhandene Transportbetrieb für Baustoffe als Fremdkörper gem. § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes GE^e zulässig. <u>Gewerbegebiet GE¹</u> Zulässig sind : - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind : - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Tankstellen. Unzulässig sind : - Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind. - Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Nr. 161 - 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten. <u>Gewerbegebiet GE²</u>—— Zulässig sind : - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind : - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Tankstellen. Unzulässig sind : - Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind. - Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten.	Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten, <u>Gewerbegebiet GE²</u> Zulässig sind : - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind : - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Tankstellen. Unzulässig sind : - Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind. - Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten,

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
§ 4 Maß der baulichen Nutzung / Maximale Trauf- und Firsthöhen In den mit WA 1 – WA 7 gekennzeichneten Baugebieten und den mit GE^e, GE¹ und GE² gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Traufhöhen als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß sowie Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenangaben bezieht sich auf die zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) gemäß § 17 dieser textlichen Festsetzungen. § 5 Anzahl der Vollgeschosse In den mit WA 3 gekennzeichneten Baugebieten sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ausnahmsweise sind drei Vollgeschosse mit Pultdächern zulässig, wenn a) das dritte Vollgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunter liegenden Geschosses aufweist, b) das dritte Vollgeschoss auf der straßenzugewandten Traufseite mindestens 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und c) die Traufhöhe maximal 8,75 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) liegt. In Kombination mit dem Pultdach sind ausnahmsweise ergänzend Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 1/3 des darunter liegenden Geschosses beträgt.	§ 4 Maß der baulichen Nutzung / Maximale Trauf- und Firsthöhen In den mit WA 1 – WA 13 gekennzeichneten Baugebieten und den mit GE^e, GE¹ und GE² gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Traufhöhen als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß sowie Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenangaben bezieht sich auf die zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) gemäß § 17 dieser textlichen Festsetzungen. § 5 Anzahl der Vollgeschosse In den mit WA 3 gekennzeichneten Baugebieten sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. In den WA 1-, WA 2-, WA 3-, WA 4-, WA 5- und WA 12- Gebieten sind ausnahmsweise drei Vollgeschosse mit Pultdach oder Flachdach zulässig, wenn a) das dritte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist, b) das dritte Vollgeschoss auf der straßenzugewandten TraufSeite mindestens 1,5 m und auf der gegenüberliegenden Seite mindestens 1,0 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt. und Der Rücksprung von der Wand des darunter liegenden Geschosses muss auf mind. ¼ der Gesamtlänge gewährleistet sein. Als Traufpunkt wird der Dachdurchstoßpunkt über dem 2. Vollgeschoss oder die Höhe der massiven Attika definiert. Aufgesetzte filigrane Geländer können die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten. e) die Traufhöhe maximal 8,75 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) liegt. In Kombination mit dem Pultdach sind ausnahmsweise ergänzend Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 1/3 des darunter liegenden Geschosses beträgt. Wurde neu eingefügt: In den WA 6- und WA 13- Gebieten sind ausnahmsweise vier Geschosse mit Pult- oder Flachdach zulässig, wenn a) das vierte Geschoss eine Grundfläche

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
	<i>che von nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweist,</i> b) das vierte Geschoss auf mindestens 3 Seiten mind. 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und auf der vierten Seite der Rücksprung auf mind. 3/4 der Gesamtlänge gewährleistet ist. Als Traufpunkt wird der Dachdurchstoßpunkt über dem 3. Vollgeschoss oder die Höhe der massiven Attika definiert. Aufgesetzte filigrane Geländer können die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,0 m überschreiten.
§ 6 Bauweise	§ 6 Bauweise Wurde neu eingefügt: In den WA 8- Gebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der auf die nördlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss, während an den südlichen Grundstücksgrenzen der Grenzabstand nach der Landesbauordnung (BauO NRW) eingehalten werden muss. An die nördlichen Grundstücksgrenzen muss über das gesamte Vollgeschoss herangebaut werden. Fenster sind in den grenzständigen Wänden unzulässig. Grenzt die nördliche Gebäudeseite an eine öffentliche Wegefläche an, so ist abweichend von der vorstehenden Festsetzung, ein Abstand von 1,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Wegefläche einzuhalten. Ausnahmsweise kann in den WA 8-Gebieten ein Überschreiten der Baugrenzen durch Wintergärten innerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche zugelassen werden.
§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,5 m überschritten werden.	§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen Für Terrassenüberdachungen und, Wintergärten und Überdachungen von Hauseingängen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,5 2,0 m überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze für Überdachungen von Hauseingängen darf max. ein Drittel der gesamten Wandlänge beanspruchen. Zu Straßenbegrenzungslinien ist bei straßenseitiger Überschreitung der Baugrenze ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
§ 8 Mindestgrößen von Baugrundstücken Die Mindestgrößen der Baugrundstücke in den Gebieten WA 1 – WA 7 – und WA 12 werden	§ 8 Mindestgrößen von Baugrundstücken Die Mindestgrößen der Baugrundstücke in den Gebieten WA 1 bis WA 7 – und WA 12 werden für

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
für die verschiedenen Bauweisen wie folgt festgesetzt: Einzelhaus 400 m² Doppelhaus 230 m² je Haushälfte Reihenhaus 180 m²	die verschiedenen Bauweisen wie folgt festgesetzt: Einzelhaus 400 m² Doppelhaus 230 m² je Haushälfte Reihenhaus 180 m² Im WA 8-Gebiet sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung bei Einzelhäusern, Grundstücksgrößen kleiner 400 m² zulässig.
§ 9 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen In den WA 1- bis WA 5- und WA 7 – Gebieten sind Garagen, carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig. In den WA 6 Gebieten sind Garagen unzulässig. Stellplätze und carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise und Grundstücksgröße (siehe § 8 der textlichen Festsetzungen) nachfolgende Maße nicht überschreitet: - Einzelhaus: 20 m³ - Doppelhaushälfte/Reihenendhaus: 15 m³ - Reihenmittelhaus: 10 m³ Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Bei Ausbildung einer Garage mit einer Länge von 9,00 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) ausgeschlossen. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Nebenanlagen in privaten Grünflächen sind nicht zulässig.	§ 9 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen In den WA 1- bis WA 7-, WA 9- und WA 12 - Gebieten sind Garagen, carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig. In den WA 8-, WA 10-, WA 11- und WA 13- Gebieten sind Garagen unzulässig. Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise und Grundstücksgröße (siehe § 8 der textlichen Festsetzungen) nachfolgende Maße nicht überschreitet: - Einzelhaus: 20 m³ - Doppelhaushälfte/Reihenendhaus: 15 m³ - Reihenmittelhaus: 10 m³ Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Nebenanlagen in Verlängerung einer Garage können ebenfalls grenzständig realisiert werden, sofern eine Gesamtlänge von Garage und Nebenanlage von 9,0 m nicht überschritten wird. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Bei Ausbildung einer Garage mit einer Länge von 9,00 m ≥ 6,0 m auf dem Grundstück, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nebenanlage (Garten-/gerätehaus) ausgeschlossen. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Nebenanlagen in privaten Grünflächen sind nicht zulässig.
§ 12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern	§ 12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <u>Stellplatzbegrünung WA 6-Gebiete</u> Stellplatzflächen in den WA 6 -Gebieten sind je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. § 17 Festsetzung von Höhenlagen Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) darf maximal 0,30 m über der in der Mitte der Gebäudeachse gemessenen Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Fassade als Bezugshöhenlage festgelegt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbständige Abgrabungen oder Aufschüttungen, noch durch nicht selbständige mit dem Gebäude verbundene Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden. § 19 Gestalterische Festsetzungen Für die mit WA 1 – WA 7 gekennzeichneten Baugebiete gilt:	und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <u>Stellplatzbegrünung WA6-, WA 10-, WA 11- und WA 13-Gebiete</u> Stellplatzflächen in den WA6 -, WA 10-, WA 11- und WA 13- Gebieten sind je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu untergliedern. Heimische und sortenfreie Arten sind im Regelfall vorzuziehen. § 17 Festsetzung von Höhenlagen Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über der in der Mitte der Gebäudeachse gemessenen Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Höhe der Planstraße (Straßenrand) in der jeweiligen Gebäudeachse. Der Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Für das gesamte Baugebiet wird die Straßenoberkante in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Fassade als Bezugshöhenlage festgelegt. Die durch die Straßenoberkante vorgegebene Höhenlage darf weder durch selbständige Abgrabungen oder Aufschüttungen, noch durch nicht selbständige mit dem Gebäude verbundene Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 0,30 m sind zulässig, soweit diese nicht zum öffentlichen Straßenraum orientiert sind. Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten sind planungsrechtlich zulässig. § 19 Gestalterische Festsetzungen Für die mit WA 1 –WA 13 gekennzeichneten Baugebiete gilt: Wurde neu eingefügt: <u>Dachform Versetztes Satteldach/Pultdach</u> Ein versetztes Satteldach mit einem Versatz von max. 1,00 m entspricht der Festsetzung „SD“. Die Dachneigung „SD“ muss eingehalten werden. Zwei gegenläufige Pultdächer, die die Dachnei-

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
<u>Dachüberstand</u> Der Dachüberstand der Traufseiten darf max. 0,50 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne betragen. Der Dachüberstand der Giebelseiten darf max. 0,30 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen. <u>Dachaufbauten</u> Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einfamilienhäusern die Hälfte und bei Reihen- oder Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig. <u>Einfriedungen</u> Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune in einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.	<i>gung „PD“ einhalten, sind zulässig. Die Höhe des Versatzes muss mehr als 1,0 m betragen. Der unterste Traufpunkt und die beiden Firsthöhen müssen die Festsetzungen einhalten. Der höhere Traufpunkt kann befreit werden.</i> <u>Flachdachanteile</u> <i>In Kombination mit dem Pultdach und Satteldach sind ausnahmsweise ergänzend Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 25% des darunter liegenden Geschosses beträgt.</i> <u>Dachüberstand</u> Der Dachüberstand der Traufseiten darf max. 0,50 0,70 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne betragen. Der Dachüberstand der Giebelseiten darf max. 0,30 0,50 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen. Wurde neu eingefügt: <i>Der Dachüberstand des Pultdachfirstes darf max. 0,70 m gemessen von der Außenfassade betragen.</i> <i>Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen darf im WA 8-Gebiet der Dachüberstand der Giebel- und Traufseiten ein Maß von 0,30 m nicht überschreiten.</i> <u>Dachaufbauten</u> Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einfamilienhäusern die Hälfte und bei Reihen- oder Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig. <i>Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen sind im WA 8-Gebiet Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.</i> <u>Einfriedungen</u> Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune in einer Höhe von max. 1,80 m sind nur in transparenter Ausgestaltung wie z.B. Maschen- draht- oder Stabgitterzäune auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.

Aktuelle Fassung (Satzungsfassung 25.02.2009)	Geänderte Fassung (Änderung Nr. 1)
Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Tiefe von maximal vier Metern, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig. <u>Müllbehälter</u> Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.	Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Tiefe von maximal vier Metern in Verlängerung und gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig. Wurde neu eingefügt: <i>Geländeunterschiede der Privatgärten zu angrenzenden öffentlichen Flächen sind grundsätzlich mit begrünten Böschungen zu gestalten. Ausnahmsweise sind Stützwände gestattet, wenn diese eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten und begrünt werden (z.B. durch eine Heckenpflanzung).</i> <u>Müllbehälter</u> Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. <i>Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Müllbehälter wie z.B. Gabioneneinfassungen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.</i>

5.2 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Die entsprechenden Teilflächen, die Gegenstand der vereinfachten Änderung Nr. 1 dieses Bebauungsplanes sind, sind im Bebauungsplan zur Offenlage farblich hervorgehoben worden. Teilflächen, die keiner zeichnerischen Änderung unterliegen, wurden entsprechend in einem Grauton hinterlegt, so dass die Bereiche der Änderung Nr. 1, die zeichnerischen Änderungen unterliegen, unmittelbar aus dem Bebauungsplan ersichtlich werden konnten. Der Satzungsplan ist wieder in einer einheitlichen Farbgebung gestaltet.

5.2.1 Baugebiete

Folgende zeichnerische Änderungen im Bebauungsplan sind erfolgt:

a) Quartier 02 (Gewerbegebiet GE2)

Im Gewerbegebiet GE2 östlich der Hohenbuschei-Allee wird die überbaubare Grundstücksfläche an den östlichen Rand des Plangebietes erweitert. Diese Anpassung erfolgt vor dem Hintergrund der bereits eingeleiteten Erweiterung von Einrichtungen des benachbarten BVB-Trainingsgeländes (Jugendwohnheim) unter Inanspruchnahme von Teilflächen des GE-Gebiets dieses Bebauungsplanes. Die Anpassung der Baugrenze bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf die Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes Br 217 - Fußballpark Borussia - abgestimmt.

b) Quartier 04 (Gewerbegebiet GEe)

Der ursprünglich vorgesehene Standort einer Fläche für Versorgungsanlagen für die Gas- und Elektrizitätsversorgung (Verteilerstation) wurde um ca. 25 m in westliche Richtung an den Rand der Hohenbuschei-Allee verlegt. Hierdurch ergeben sich geringfügige Anpassungen der Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Teil des Gewerbegebiets.

c) Quartier 06 (WA8, WA9, WA10 und WA11)

Unter dem städtebaulichen Leitbild „Wohnen im Village“ war in diesem Quartier die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Jeweils durch keilförmig angeordnete private Grünflächen gegliedert, sollten hier übersichtliche Nachbarschaftseinheiten in mehrgeschossiger Bauweise entstehen. Trotz intensiver Bemühungen der Hohenbuschei GmbH ist jedoch absehbar, dass an diesem Standort eine Umsetzung dieses Konzepts mangels Nachfrage und fehlender Investitionsbereitschaft im beabsichtigten Gesamtumfang nicht möglich ist.

Demgegenüber besteht eine deutliche Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in Verbindung mit den Vorzügen eines Einfamilienhauses auf relativ kleinen Grundstücken. Unter der Themenbezeichnung "Hohenbuschei Vital" sollen in diesem Quartier in kompakter eingeschossiger Bauweise ohne Dachausbau ebenerdige und somit auch barrierefreie Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken entstehen.

Die Umsetzung dieses Konzepts im Quartier 06 führt zu einer veränderten Erschließungssituation. Die bislang festgesetzte schleifenförmige Verkehrserschließung wird zugunsten einer Stichstraßenerschließung aufgegeben. Das Quartier wird nunmehr über drei Stichstraßen an die Hohenbuschei-Allee angebunden. Um jede Erschließungsstraße gruppiert sich eine überschaubare Nachbarschaftseinheit, wobei eine in Ost-West-Richtung ausgerichtete Fußwegeverbindung die Durchlässigkeit zwischen den Nachbarschaftseinheiten und die Zugänglichkeit zu dem östlich anschließenden öffentlichen Grünraum sicherstellt. Mit der Ausrichtung des Quartiers auf eine Einfamilienhausbebauung entfällt auch das Erfordernis zur Festsetzung privater Grünflächen in diesem Gebiet. Zwei mittig im Gebiet liegende erhaltenswerte Bäume (Buchen) werden entlang des öffentlichen Fußwegs innerhalb einer öffentlichen Grünfläche in einen kleinen Quartiersplatz integriert.

Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise werden nach einem bereits vorliegenden Realisierungskonzept festgesetzt. Für den gesamten Bereich des WA8- und WA9-Gebiets wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das WA8-Gebiet parzellenweise durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt, da hier gem. § 6 der textlichen Festsetzung eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Diese abweichende Bauweise setzt eine grenzständige Bebauung jeweils auf der Nordseite fest. Durch die abweichende Bauweise mit einseitiger grenzständiger Bebauung wird eine flächensparende Bebauung mit einer relativ hohen städtebaulichen Dichte ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ergänzt durch eine zusätzliche überbaubare Fläche in der Größenordnung von jeweils ca. 24 m², auf der ausschließlich die Errichtung von Wintergärten erlaubt ist.

Das vorstehend beschriebene Konzept einer durch einseitige Grenzständigkeit verdichteten Wohnbebauung auf kleineren Einfamilienhausgrundstücken führt zu einer Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,5. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft mit einem Wohnungsmarktsegment, dass

die Nachfrage nach relativ kleinen Grundstücken in Verbindung mit den Vorzügen eines Einfamilienhauses auf einer Geschossebene bedient. Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder auf die Umwelt werden durch die maßvolle Überschreitung der GRZ nicht ausgelöst. Insbesondere die großzügige Ausstattung des Wohngebiets Hohenbuschei mit parkartigen Grünflächen erlaubt eine höhere bauliche Verdichtung in einzelnen Wohnquartieren.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken erfolgt in einem Carport, der unmittelbar an das Gebäude anschließt. Ein zweiter Stellplatz kann auf der Zufahrt zum Carport untergebracht werden. Beide Stellplätze sind im Bebauungsplan lagegenau festgesetzt.

In den WA 10- und WA 11-Gebieten straßenbegleitend zur Hohenbuschei-Allee (WA 11) bzw. in den östlichen und westlichen Eingangsbereichen zum Quartier 06 wird weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgt, hier Geschosswohnungsbau zu realisieren. Dementsprechend wird hier eine zwei- (WA 10) bzw. dreigeschossige (WA 11) Bebauung ermöglicht. Der hiermit verbundene Stellplatzbedarf wird im WA 11 – Gebiet an der Hohenbuschei-Allee in einer Tiefgarage gedeckt, für das WA 10 – Gebiet werden Stellplätze in Senkrechtaufstellung parallel zur Erschließungsstraße angeordnet.

d) Quartier 07 (WA 12 und WA 13)

Auch für das nördlich der Hohenbuschei-Allee gelegene Quartier 07 wird die frühere städtebauliche Zielstellung, hier durchgängig Geschosswohnungsbau zu realisieren, aus den bereits vorstehend dargelegten Gründen in Teilbereichen revidiert. Analog dem Quartier 06 südlich der Hohenbuschei-Allee sollten auch hier durch private Grünflächen gegliederte Quartiersbereiche im Geschosswohnungsbau entstehen.

In dem WA 13-Gebiet nördlich entlang der Hohenbuschei-Allee wird weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgt, eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher unverändert entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das WA 13-Gebiet beibehalten. Dies gilt auch für die Unterbringung des zuzuordnenden Stellplatzbedarfs, der weiterhin auf gesondert festgesetzten Stellplatzflächen zwischen Hohenbuschei-Allee und den Baufeldern des WA 13-Gebiets angeordnet wird.

Nördlich des WA 13-Gebiets hingegen wird das städtebauliche Konzept der veränderten Nachfragesituation angepasst. Die bisherige Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung im Geschosswohnungsbau wird zugunsten einer ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung auf Einzelgrundstücken geändert (WA 12- Gebiet). Dieser Teilbereich des Quartiers 07 wird somit den städtebaulichen Charakter der überwiegenden Anzahl der Wohnquartiere auf Hohenbuschei annehmen.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Konzeption ergibt sich auch das Erfordernis, die gebietsinterne Verkehrserschließung im Bereich des WA 12-Gebiets zu ergänzen. Ausgehend von der unverändert beibehaltenen (und bereits realisierten) Planstraße 7 (Max-Michallek-Straße) werden insgesamt fünf kurze Erschließungsstiche in nördliche Richtung angebunden, die jeweils kleine Wohnnachbarschaften bilden. Da über diese Stiche nur jeweils wenige Wohngrundstücke erschlossen werden, werden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund vier dieser Stiche als private Verkehrsfläche festgesetzt.

e) Quartier 10 (WA 2)

Zur Sicherung eines erhaltenswerten Baumes wird eine geringfügige Flächenanpassung zwischen dem Wohngebiet und der öffentlichen Grünfläche vorgenommen.

f) Quartier 19 (WA 2 und WA 3)

Westlich und südlich der Planstraße 19 ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der offenen Bauweise die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen bzw. zulässig. Diese Festsetzung wird zugunsten einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung verändert (WA 2). Dies bedingt auch eine veränderte Lage der Planstraße 19 (Ria-Baran-Straße), die um ca. 19 m in westliche Richtung verschoben wird. Hiermit wird eine beidseitige Straßenrandbebauung auf wirtschaftlich zugeschnittenen Einzel- oder Doppelhausgrundstücken ermöglicht.

g) Quartier 20 (WA 2 und WA 3)

Analog zu der im Quartier 19 durchgeführten Aufhebung der offenen Bauweise mit der möglichen Errichtung von Hausgruppen, erfolgt auch im Quartier 20 mit der Festsetzung eines WA 2 – Gebiets die Ausrichtung auf eine alleinig zulässige Einzel- und Doppelhausbebauung beidseits der Planstraße 17 (Adelbert-Dickhut-Straße).

h) Quartier 22 (WA 2, WA 3 und WA 6)

Die Festsetzung WA 2 mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise im südwestlichen Baufeld des Wohnquartiers Aleydisweg (Planstraße 10) wird zugunsten einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung (WA6) innerhalb eines vergrößerten Baufeldes aufgehoben. Hiermit ergeben sich erweiterte Möglichkeiten für die in diesem Quartier geplante Wohnbebauung für das generationenübergreifende Bauen.

i) Quartier 25 (WA 2 und WA 3)

Die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße 11 (Marie-Charlotte-Wasmuht-Straße) und dem Parkwald wird – da sie auch der Ableitung des Niederschlagswassers in die Rückhalteflächen dient – nunmehr als Fläche für die Niederschlagswasserableitung festgesetzt. Die fußläufige Verbindungsfunktion wird durch diese Festsetzungsänderung nicht berührt.

j) Quartier 26 (WA 2 und WA 3)

Die bislang festgesetzte alleinige Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen (WA3) mit zwingend zweigeschossiger Bauweise im nördlichen Teilbereich des Quartiers 26 wird zugunsten der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise (WA 2) geändert. Hiermit einher geht eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Südlich der Planstraße 15 (Friederike-Nadig-Straße) wird, analog der Regelung im Quartier 25, die fußläufige Wegeverbindung zum südlich angrenzenden Grünzug nunmehr als Fläche für die Niederschlagswasserableitung festgesetzt.

k) Quartier 27

Nach der Festsetzung des Satzungsplanes erfolgt die Erschließung dieses kleinen Wohnquartiers über eine gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche. Diese Festsetzung wird zugunsten einer Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstich als Mischverkehrsfläche) aufgehoben.

l) Dachneigungen

Die Dachneigungen für die Satteldächer werden in den Gebieten WA1 bis WA5, WA 7 und WA 12 auf max. 45 Grad festgesetzt. Vorher bestand die Obergrenze bei 40 Grad.

5.2.2 Verkehrsflächen

Wie unter Pkt. 4.2.1 zu den Quartieren 06/07 ausgeführt, erfährt die gebietsinterne Erschließung dieses Wohnquartiers gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine grundlegende Änderung und Anpassung an das veränderte städtebauliche Konzept. Hiervon abgesehen werden die sonstigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet lediglich in Teilabschnitten geringfügig angepasst.

Anpassungen ergeben sich am östlichen Ende der Planstraße B (Adi-Preißler-Allee). Der bislang hier festgesetzte Wendehammer wird aufgegeben, da die öffentliche Verkehrsfläche in östliche Richtung des BVB-Trainingsgeländes weitergeführt wird. Die Wendeanlage befindet sich nunmehr – entsprechend der Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Br 217 - Fußballpark Borussia - im Bereich des BVB-Trainingsgeländes.

Im Bereich der Planstraßen E und H (Heinrich-Czerkus-Allee und Theodor-Blank-Allee) sowie der Planstraße 12 (Minna-Sattler-Straße) werden entsprechend der Ausbauplanung bzw. dem tatsächlichen Straßenausbau geringfügige Lageveränderungen der Straßenbegrenzungslinie vorgenommen.

Im Quartier 24 südlich der Hohenbuschei-Allee wird eine in Senkrechtaufstellung angeordnete Stellplatzfläche im öffentlichen Straßenraum zugunsten der Arrondierung eines anliegenden Wohngrundstücks um zwei Stellplatzflächen verkleinert.

5.2.3 Grünflächen

Der Satzungsplan sieht insgesamt drei öffentliche Spielplätze der Kategorie A / B vor. Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen drei weitere Spielplätze der Kategorie C festgesetzt. In Abstimmung mit dem Jugendamt der Stadt Dortmund werden diese C-Spielplätze in die größeren Spielplatzbereiche A und B integriert.

5.2.4 Festsetzung von Höhenlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 0,30 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird dabei die Höhe der Planstraße (Straßenrand) definiert. Zur genauen Bestimmung des Bezugspunktes sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes die Höhenpunkte der ausgebauten Straße gemäß der Straßenausbauplanung des Ingenieurbüros Dr. Lessmann vom 14.08.2013 übernommen worden. Mit der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird vermieden, dass erheblich sich unterscheidende Eingangshöhen der Gebäude ergeben können, die das städtebauliche Erscheinungsbild eines Straßenzuges beeinträchtigen.

6. Umweltbelange

Da von der Änderung des Bebauungsplanes lediglich Änderungen innerhalb der bereits als WA oder GE festgesetzten Flächen betroffen sind und die Umweltbelange hiervon nicht berührt werden, kann auf eine Umweltprüfung und die Fortschreibung des Umweltberichtes verzichtet werden. Die Umweltbelange sind bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Br 203 – Hohenbuschei - ausreichend berücksichtigt und im Umweltbericht (Büro Drecker, 2009) beschrieben und bewertet worden. Eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist ebenfalls entbehrlich, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung im Plangebiet erfolgt, so dass die im ursprünglichen Verfahren ermittelten Ausgleichmaßnahmen ausreichend sind.

7. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 203 – Hohenbuschei - wurden die im Änderungsplan aufgeführten Gutachten erstellt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist eine Überarbeitung nicht erforderlich.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die vereinfachte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 203 – Hohenbuschei - keine Kosten.

Dortmund, den 13.02.2015

.....
Finger

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Geschäftsbereich 61/4
Burgwall 14, 44135 Dortmund

