

Begründung

gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Forststraße im Planbereich 47 "Zell"

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu ordnen und um verschiedene Bauanfragen entscheiden zu können, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Einen genehmigten Flächennutzungsplan gibt es über den Planbereich Zell nicht. Der Bebauungsplan Forststraße deckt sich jedoch mit dem Vorschlag zum derzeit sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vom 21.8.1978.

Die Gebäude Im Hangelstein Nr. 4 bis Nr. 20 wurden bisher durch den Bebauungsplan Im Hangelstein I vom 6.5.1957 abgedeckt.

3. Planerische Gestaltung

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, die Bebauungsmöglichkeit klar abzugrenzen. Im Bereich des verdolten Forstbaches ist eine Frischluftschneise vorgesehen, um den ökologischen Bedürfnissen in diesem Stadtteil Rechnung zu tragen. Zwischen Wohnbebauung, Kirche und Friedhof ist ein Grüngürtel (Gartenland) eingeschoben, um diese Bereiche klar gegeneinander abzusetzen.

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1)

Im südlichen Teil der Forststraße, sowie entlang der Straße "Im Hangelstein" ist Allgemeines Wohngebiet (WA), im nördlichen ruhigeren Bereich der Forststraße ist Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1)

Im Bereich der Straße Im Hangelstein wurde die bisher geltende Nutzung GRZ/GFZ = 0,4/0,8 in die vorliegende Planung übernommen. Entlang der Forststraße wurde der bauliche Bestand abgedeckt. Die Geschößzahl ist auf maximal zwei Geschöße begrenzt.

6. Besondere Regelungen für das Baugebiet

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer vorgesehen, Freileitungen sind nicht zugelassen.

7. Umweltschutz

Um einer Verschlechterung der klimatologischen Situation im Innenstadtbereich entgegenzutreten, wird im Geltungsbereich die Verbrennung von Stoffen zum Zwecke der Warmwasserversorgung ausgeschlossen, von denen eine Luftverunreinigung zu erwarten wäre.

Ferner ist der Bereich um den (verdolten) Forstbach als Frischluftschneise vorgesehen. - Der Bereich Forststraße Nr. 13 und Nr. 13a soll künftig nicht mehr überbaut werden, damit die Frischluft möglichst ungehindert in den südlichen Teil der Forststraße einfließen kann.

8. Verkehrerschließung

Die Erschließung im Planbereich erfolgt über die Forststraße und die Straße Im Hangelstein. Letztere ist zugleich Hapterschließungsstraße für den Bereich Hangelstein ; aus diesem Grunde wurde die Kurve im Bereich des Gebäudes Rotenstraße 2 ausgeweitet.

Über dem verdolten Forstbach ist ein Wirtschaftsweg vorgesehen, der aus Gründen der Überwachung der Kontrollschächte notwendig ist. - Er ist nicht zum An-bau bestimmt -.

Als Kurzverbindung zwischen dem Gebiet Hangelstein II und dem Friedhofs- bzw. Kirchbereich ist zwischen der Forststraße und der Straße Im Hangelstein eine Fußwegverbindung vorgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

Im Planbereich sind die für die Strom- und Wasserversorgung und die Entwässerung notwendigen Leitungsnetze vorhanden und ausreichend. Die Entwässerung erfolgt in die Kläranlage Zell.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11. Kosten

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Kosten von ca. 300.000,-DM zu erwarten.

In diesen Kosten enthalten ist die Kostendifferenz von ca. 20.000,- DM für den etwas großzügigeren Ausbau der Kurve im Bereich Rotenstraße 2 gegenüber der Planung im Bebauungsplan Hangelstein I.

i. V. 