

Bebauungsplan Nr. 23-01 "Jerxer Heide", 3. Änderung
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: westlich der Poppenbrede, nördlich der Straße
Auf der Heide, südlich der Sylbecke

Begründung:

Bestand

Das Änderungsgebiet wird derzeit, außer dem Flurstück 845, das mit einem Wohnhaus bebaut ist, als Weideland genutzt.

Planungsziele

Das als Weideland genutzte Änderungsgebiet soll in eine allgemeine Wohnbaufläche (WA) geändert werden. Dazu wird das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans um eine Parzellentiefe nach Westen erweitert.

Das Gebiet gehört räumlich zum weiteren Siedlungsbereich der Kernstadt und bietet wegen seiner Lage zur freien Landschaft gleichzeitig einen hohen Wohnwert; daher ist es als Wohnbaufläche gut geeignet.

Die im Osten liegende - zum überwiegenden Teil zweigeschossige - Wohnbebauung ist zur Poppenbrede orientiert, die Gärten liegen im Osten. Die Bebauung bedeutet einen unnatürlichen, harten räumlichen Abschluß zur freien Landschaft. Durch die geplante gestaffelte, eingeschossige Bebauung westlich der Poppenbrede wird ein wesentlich harmonischerer Übergang erreicht.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist trotz der im Plangebiet und im übrigen Ortsteil noch befindlichen freien Baugrundstücke nachweislich vorhanden. Ein großer Teil der planungsrechtlich abgesicherten Bauflächen kann entweder in absehbarer Zeit nicht erschlossen werden oder wird von den Eigentümern nicht für eine Bebauung freigegeben. Die mit der Planänderung neu zu schaffenden Bauflächen sind bereits heute erschlossen und sollen umgehend dem Grundstücksmarkt zugeführt werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll in einem Parallelverfahren geändert werden in Wohnbaufläche.

durch soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebiets sichergestellt werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus soll durch eine spezielle Eingrünungsvorschrift für die Westseite der Grundstücke der Übergang der Siedlungsfläche zur freien Landschaft verbessert und damit das Landschaftsbild im Grenzbereich von Wohnen und Natur aufgewertet werden.

Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Denkmale, denkmalwerte oder erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das städtebauliche Bild wird durch die Gebäudekonturen sowie das begrünte Wohnumfeld bestimmt, so daß weitergehende Gestaltungs- und Erhaltungsvorschriften nicht erforderlich sind.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Poppenbrede. Die Poppenbrede ist als Stichstraße, mit einer im Norden vorgesehenen Wendeanlage, geplant. Als Verbindung zur Jerxer Straße ist eine gemischte Verkehrsfläche vorgesehen.

old, den 10.06.88

ertretung:

thug

ling)

n. Beigeordneter