Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Schlitchenstraße" der Stadt Enger

1. Bezeichnung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich betrifft das Grundstück Gemarkung Besenkamp, Flur 3, Flurstück 577.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Schlitchenstraße" wurden insbesondere östlich und westlich der Straße "Im Flaßsiek" neue Baumöglichkeiten ausgewiesen, um den bestehenden Siedlungsansatz im Ortsteil Besenkamp in östlicher Richtung bis zur Straße "Zum Winkel" städtebaulich abzurunden.

Dabei sind die nördlichen Grundstücksbereiche der geplanten Wegeverbindung "Niedersachsenweg" bisher noch nicht bebaut.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird nur die Bebauung bzw. Aufteilung des Grundstücks Gemarkung Besenkamp, Flur 3, Flurstück 577, vorbereitet.
Die Änderungspunkte beinhalten im einzelnen folgende Festsetzungen für das Grundstück Gemarkung Besenkamp, Flur 3, Flurstück 577:

1. Ausweisung von zusammenhängender überbaubarer Grundstücksfläche im Einmündungsbereich Winkelweg / Zum Winkel, um 3 Baugrundstücke aufteilen zu können,

2. Reduzierung von Abstandsflächen zu den Straßen "Zum Winkel" und "Winkelweg" auf je 4 m,

3. Änderung der Firstrichtung im Einmündungsbereich Winkelweg / Zum Winkel von West-Ost in Nord-Süd,

4. Erweiterung der Zulässigkeit von Dachaufbauten bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Hälfte der Gebäudelänge,

5. Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung von einem reinen Wohngebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Durch diese Planänderung wird der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Besenkamp, Flur 3, Flurstück 577, in die Lage versetzt, sein Ursprungsgrundstück zum Zwecke der Wohnbebauung neu einzuteilen und hinsichtlich der Baugestaltung auf einen aktuellen Standard zu bringen. Darüber hinaus entsteht durch die Änderung der Firstrichtung für die Antragsgrundstücke außerdem bei der relativ großen Bautiefe eine bessere Ausnutzung des Terrassen- und Gartenbereiches.
Auch die Reduzierung der vorgesehenen Abstandsflächen an der Nord- und Ostseite dieses Grundstücks bringen aus städtebaulicher Sicht keine Probleme.

Im Norden wird mit der Reduzierung auf 4 m Straßenabstand die vorgegebene Situation der Nachbarparzelle 236 (Winkelweg 28) aufgenommen. Auch entlang der Straße "Zum Winkel", die weiter südlich ebenfalls einen geringeren Straßenabstand vorsieht, ist die Reduzierung auf 4 m insbesondere vor dem Hintergrund, daß auch vor dem Nachbargebäude "Zum Winkel 63" der Abstand nur 4 m beträgt, vertretbar.

Die beantragte Änderung zur Art der baulichen Nutzung von einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauN VO in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO betrifft lediglich die inneren Baumöglichkeiten im Bereich des Antragsgrundstücks. Aufgrund der Randlage der Außenparzellen Richtung "Winkelweg" und "Zum Winkel" in Angrenzung an landwirtschaftlich genutzte Bereiche wurde bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Hinblick auf die hier entstehenden Immissionen ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Diese Ausweisung wird nun auch für die inneren Grundstücksbereiche der Parzelle 577 übernommen. Dies geschieht insbesondere im Hinblick darauf, daß die bebaute Parzelle "Winkelweg 34" auch weiterhin als eher landwirtschaftlich bzw. ländlich geprägte städtebauliche Situation weitergeführt werden soll, von der u. U. auch durch Tierhaltung bzw. Wiesenflächen Immissionen ausgeht.
Als Hintergrund für diese Bebauungsplanänderung ist ebenfalls zu berücksichtigen, daß auch die angrenzenden Flächen, bei denen bereits im Ursprungsbebauungsplan "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist, im Eigentum eines Grundstückseigentümers bzw. einer Eigentümerfamilie stehen, so daß die betroffenen Grundstücke eine Grundparzelleneinheit und somit auch planerische Einheit bilden.
Im Beteiligungsverfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Schlitchenstraße" wurden auch von den übrigen Betroffenen keine Bedenken geäußert.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

3. Kosten

Mehrkosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

STADT ENGER
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag
(Plakowski)