

Vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schlittenstraße“ in Enger-Besenkamp

BEGRÜNDUNG

0. Allgemeines

Die Stadt Enger hat den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Schlittenstraße“ im vereinfachten Verfahren geändert. Die Änderung ist von den im Wesentlichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückseigentümern beantragt worden.

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Besenkamp, Flur 3 und ist begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Winkelweges,
- im Osten: durch die westliche Grenze der Straße „Zum Winkel“,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 173 und 96 (Wasserlauf),
- im Westen: durch die östliche Grenze der Straße „Im Flaßsiek“.

2. Erforderlichkeit der Planänderung

Planungsziel der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schlittenstraße“ ist, zwischen den Straßen Winkelweg im Norden, „Zum Winkel“ im Osten und „Im Flaßsiek“ im Westen Baufläche für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein- bzw. zweigeschossiger offener Bauweise vorzusehen. Gleichzeitig ist zur Erschließung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes in der Mitte des Plangebietes die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (im verkehrsberuhigten Ausbau) zwischen dem Winkelweg im Norden und dem Niedersachsenweg im Süden vorgesehen. Zudem ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in dem Änderungsbereich festgesetzt.

Auf Antrag der im Wesentlichen durch die Festsetzungen betroffenen Grundstückseigentümer soll der Bebauungsplan in Teilpunkten zeichnerisch geändert werden. Mit der beabsichtigten Änderung erlaubt sich eine Umsetzung der Planung vor dem Hintergrund der heute vorhandenen Grundstücks- und Flurstücksparzellierungen sowie konkreter Bauabsichten, ohne dass das wesentliche Planungsziel, die Schaffung von Wohnbaulandfläche in dem Änderungsbereich aufgegeben wird.

3. Inhalt der vereinfachten 4. Änderung

Folgende Inhalte sind für die vereinfachte 4. Änderung maßgebend, wobei die Buchstaben-Ziffern der einzelnen Teiländerungen der Darstellung auf der Planzeichnung entsprechen:

A.

Wegfall der Verlängerung der Straßenverkehrsflächen (Niedersachsenweg) in Richtung Norden (Winkelweg) ab der nördlichen Grenze des Flurstückes 576 bei gleichzeitiger Festsetzung eines Wendebereiches sowie Festsetzung eines Stichweges nach Norden aus dem nördlichen Ende der verbleibenden Straßenverkehrsfläche.

Vor dem Hintergrund eines konkret beabsichtigten Wohnungs-Ausbaus im vorhandenen Anbau des vorhandenen Wohnhauses „Winkelweg 34“ soll die nach den ursprünglichen Festsetzungen in einem Abstand von 1,0 m von dem Anbau verlaufende Verlängerung der Niedersachsenweges entfallen. Der Anbau ist in den ursprünglichen Festsetzungen nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen gewesen.

B.

Verschiebung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg nach Norden an die südliche Grenze der Flurstücke 675 und 530 zwischen dem Ende der Verlängerung des Niedersachsenweges im Osten und der Verkehrsfläche "Im Flaßsiek" im Westen bei gleichzeitiger Festsetzung einer Durchfahrtsmöglichkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

An der nördlichen Grenze des Flurstückes 576 verlaufen Entwässerungsrohre für die Drainage des Oberflächenwassers der unbebauten Flächen der Parzelle 675. Bei Bebauung des nördlichen Streifens, ggf. durch Garagenbauten, würden diese wahrscheinlich zerstört werden und könnten nur mit erheblichem Aufwand wieder hergestellt werden. Die Entwässerungsrohre können durch die Änderung nunmehr innerhalb des Fußweges untergebracht werden.

Bedingt durch den Wegfall der Verbindung zwischen Niedersachsenweg im Süden und Winkelweg im Norden wird die Wendeeinrichtung am Ende der Verlängerung des Niedersachsenweges, die auch das Wenden für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht, eingerichtet.

C.

Verschiebung der Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Niedersachsenweg) um 2,00 m nach Westen.

Die Verschiebung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erlaubt eine bessere Ausnutzung der östlich anschließenden vorgesehenen Baugrundstücke (siehe Änderungspunkt E.). Gleichzeitig erlaubt der Versatz im Übergang zum vorhandenen Niedersachsenweg eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schlittenstraße“
in Enger-Besenkamp

D.

Erweiterung der überbaubaren Fläche südlich des Winkelweges zwischen der Straße "Zum Winkel" im Osten und der geplanten Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Niedersachsenweg) im Westen, um 1,00 m im Norden und Osten, 3,00 m im Süden sowie 5,00 m im Westen bei gleichzeitiger Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Fläche entlang der Straße "Zum Winkel".

Mit der Änderung soll die überbaubare Grundstücksfläche an die tatsächlichen örtlichen baulichen Gegebenheiten angepasst werden.

E.

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche östlich der geplanten Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Niedersachsenweg) nach Westen.

Mit der Verschiebung der Straßenverkehrsfläche nach Westen (siehe Änderungspunkt C.) kann gleichzeitig eine Erweiterung der überbaubaren Fläche der östlich der Verlängerung des Niedersachsenweges vorgesehenen Baufenster ermöglicht werden. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche ist es nunmehr möglich, unter Berücksichtigung der vorhandenen realen Grundstücks- und Flurstücksteilungen in Richtung „Zum Winkel“ die baurechtlich notwendigen Grenzabstände bei einer Bebauung einzuhalten.

F.

Verlegung der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Kinderspielplatz) auf die südliche Seite des nach B. verschobenen Fußweges

Durch die im Änderungspunkt B. beschriebene Verlegung der Verkehrsfläche besonderer - Zweckbestimmung: Fußweg - kann gleichzeitig eine Verlegung des Spielplatzes auf die Südseite des Fußweges vorgesehen werden.

G.

Erweiterung der überbaubaren Fläche westlich der geplanten Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Niedersachsenweg) nach Norden bis auf 4,00 m an den nach F. verlegten Kinderspielplatz.

Infolge der in den Änderungspunkten B. und F. beschriebenen Verschiebung (Fußweg) und Verlegung (Spielplatz) kann die südlich des Spielplatzes festgesetzte überbaubare Fläche nach Norden erweitert werden.

H.

Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Fläche zwischen der Baufläche südlich des Winkelweges und der Baufläche nördlich der nach F. verlegten öffentlichen Grünfläche bis auf 5,00 m an den nach B. verschobenen Fußweg bei gleichzeitigem Festsetzen dieses Bereiches als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO.

Vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schlittenstraße“
in Enger-Besenkamp

Infolge der in den Änderungspunkten B. und F. beschriebenen Verschiebung (Fußweg) und Verlegung (Spielplatz) kann die nördlich des Fußweges festgesetzte überbaubare Fläche nach Süden erweitert und mit der im Norden in Richtung Winkelweg gelegenen / festgesetzten überbaubaren Fläche verschmolzen werden. Mit der Verbindung der überbaubaren Flächen erlaubt sich auch eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für die nunmehr zusammenhängende überbaubare Fläche.

I.

Anpassung / Erweiterung der überbaubaren Fläche östlich der Straße "Im Flaßsiek" bis auf 4,00 m südlich des nach B. verschobenen Fußweges bzw. bis auf 5,00 m nördlich des nach B. verschobenen Fußweges.

Infolge der in dem Änderungspunkt B. beschriebenen Verschiebung (Fußweg) sind die überbaubaren Flächen entlang der Straße „Im Flaßsiek“ im Westen des Änderungsgebietes nördlich und südlich des Fußweges hinsichtlich ihrer Abstände zu dem Fußweg anzupassen.

Für die eingeschossigen Bebauung wird gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen eine Zulässigkeit einer maximalen Dachneigung von 42° (gegenüber 38°) sowie eine maximale Drempehöhe von 1 m (gegenüber 0,75 m) bestimmt. Die geringfügigen Erhöhungen sind durch eine wirtschaftlichere hochbauliche Ausnutzbarkeit motiviert und stehen städtebaulichen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten nicht entgegen.

4. Auswirkungen der Planänderung: Umweltbelange sowie des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Belange der Umwelt werden durch die Änderungen nicht berührt. Mit den getroffenen Änderungen entsteht kein Erfordernis zur Ermittlung des potentiellen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie eines Aufzeigens der Bewältigung der Eingriffsfolgen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz. Mit der Änderung werden keine gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen abzuleitende wesentliche Veränderungen der Eingriffserheblichkeit erzeugt.

Eine Notwendigkeit zur Vorprüfung der Umwelterheblichkeit gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergibt sich aufgrund der Unterschreitung der Vorprüfungskriterien der Anlage 2 des UVPG nicht.

Den Belangen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Verbindung mit der Aufforderung des Baugesetzbuches (BauGB) zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch die Änderung / Ergänzung nachgekommen, da ausschließlich bereits überplante / versiegelte Fläche betroffen ist.

Erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schlittenstraße“
in Enger-Besenkamp

Zur Sicherung des außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung im Westen entlang der Straße „Im Flaßsiek“ verlaufenden Bolldammbaches wird folgende Festsetzung aufgenommen (Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB):

„Für die von der Straße „Am Flaßsiek“ aus erschlossenen Baugrundstücke (westliche Bauzeile innerhalb des Änderungsbereiches) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur in einem Abstand von 3,0 m ab dem vorhandenen Uferrandstreifen zulässig. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind in einer Breite von 3,0 m und in einer Tiefe bis 1,0 m hinter dem vorhandenen Uferrandstreifen zulässig. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.“

Enger / Bielefeld, im Mai 2003