



STADT ENGER

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Große Breede“

Begründung

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass der Änderung	3
3. Ziel und Zweck der Änderung	4
4. Auswirkungen der Änderung	4
4.1 Belange der Umwelt	4
4.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
4.3 Belange der Ver- und Entsorgung	5
4.4 Auswirkungen auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne	5

1. Vorbemerkung

Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Große Breede“ wurde in seiner Ursprungsversion im Januar 1998 rechtsverbindlich. Er enthält eine Reihe baugestalterischer Festsetzungen. So ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 42-48° und bei zweigeschossigen eine Dachneigung von 32-38° festgesetzt. Bei einer flächendeckenden Dachbegrünung ist ein Unterschreiten der zulässigen Dachneigung konstruktionsbedingt auf 23-28° zulässig ist. Ferner sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Dachdeckungen zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 sind insgesamt 6 zweigeschossige Doppelhäuser des gleichen Typs mit einer Dachneigung von 23° entstanden, deren Dächer in Folge der Festsetzungen flächendeckend begrünt sind. Bei jedem dieser Doppelhäuser sind die jeweiligen Haushälften versetzt zueinander angeordnet, d.h. sie haben keine gemeinsame First- oder Trauflinie. Eine dieser Doppelhaushälften gehört der Familie Lucke und wird auch von ihr bewohnt. Nach Aussage der Familie Lucke ist das Dach undicht. Eine Sanierung des vorhandenen Gründachs sei nicht möglich, da dieses System vom Markt genommen wurde. Eine Neueindeckung mit einem anderen Gründach scheidet aus, da das Dach hierfür zu steil und die vorhandene Dachkonstruktion statisch dafür nicht ausgelegt sei. Im Rahmen der Sanierung soll das Gründach entfernt und durch eine Dacheindeckung mit rötlichen Ziegeln ersetzt werden. Aufgrund der o.g. Festsetzungen ist dies gegenwärtig nicht möglich. Daher hat die Familie Lucke einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Dem Antrag wurde in der Sitzung des Rates am 10.09.2007 stattgegeben und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Da nicht auszuschließen ist, dass auch bei den übrigen Gründächern innerhalb des Baugebietes „Große Breede“ in den kommenden Jahren Undichtigkeiten auftreten können, sollen durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Große Breede“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Dachsanierung der betreffenden Gebäude geschaffen werden.

Hierzu werden die folgenden Ergänzungen innerhalb der baugestalterischen Festsetzungen vorgenommen:

Dachform / Dachneigung

Die nachfolgende Festsetzung wird zusätzlich aufgenommen:

Bei der Sanierung der flächendeckend begrünten Dachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 23-28° sind auch Tonziegel oder Betondachsteine in roter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen

Die Festsetzung „Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachbedeckungen zulässig.“ wird ergänzt durch den Zusatz: „Hiervon ausgenommen sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit versetzten Dächern, die keine gemeinsame durchgehende First- oder Trauflinie haben.“

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Große Breede“ bezieht sich ausschließlich auf die o.g. Änderung innerhalb der baugestalterischen Festsetzungen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass sie gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

4. Auswirkungen der Änderung

4.1 Belange der Umwelt

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Inzwischen ist bekannt geworden, dass die im Baugebiet „Große Breede“ installierten Gründächer aufgrund ihrer Konstruktion kaum ein Retentionsvermögen und somit kaum eine mikroklimatische Funktion besitzen. Bei einem Verzicht auf die Gründächer ist mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Umweltsituation im Baugebiet nicht zu rechnen.

4.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da die Gründächer an den jeweiligen Standort im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben sind, wurden sie bei der ursprünglichen Eingriffsbilanzierung auch nicht positiv in Ansatz gebracht. Durch den geplanten Verzicht auf die Gründächer ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht vorzusehen.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird durch Gründächer ein verzögerter Ablauf von Niederschlagswasser erreicht. Die Gründächer im Baugebiet „Große Breede“ besitzen, wie bereits erwähnt, konstruktionsbedingt kaum ein Retentionsvermögen. Zudem sind sie im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben, sondern stellen lediglich eine Option dar, um Gebäude mit einer geringeren als die vorgeschriebene Dachneigung zu realisieren. Entsprechend wurden die Gründächer bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen nicht berücksichtigt. Die Belange der Entsorgung werden somit durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.4 Auswirkungen auf die Bebauungspläne

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Große Breede“ werden die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die Änderungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49.

Enger, im November 2007

Hiermit wird bestätigt, dass die vorstehende Begründung
zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
„Große Breede“ in der Ratsitzung am 10.12.2007 vorge-
legen hat und Bestandteil des Sitzungsbeschlusses vom
10.12.2007 ist.

Enfer, den 21.12.2007

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'G.F.' followed by a long horizontal stroke.