

Begründung
zur
3. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 45
„Bruchfeld“

Satzungsbeschluss

erarbeitet im Auftrag der:

Stadt Enger
- Der Bürgermeister -
Fachbereich V
Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

Erarbeitet von:

Bockermann Fritze
IngenieurConsult GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger

Enger, im April 2014

Inhalt

Begründung.....3

Anlagen

Plan: 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ (M 1:1000)

Begründung

1. Allgemeines

Die Stadt Enger hat im Jahre 1987 für die Fläche zwischen der Windfeldstraße im Norden, der Ringstraße im Osten, der Spenger Straße im Süden und der Sattelmeierstraße im Westen den Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“ aufgestellt, um diesen Bereich einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Zur inneren Bebauung sieht der Bebauungsplan zwei Stichstraßen vor, wobei bislang nur der von der Sattelmeierstraße ausgehende Stich „Auf dem Felde“ als Baustraße realisiert wurde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnte bis heute nur der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die übrigen Flächen sind gegenwärtig noch weitgehend unbebaut.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Enger, Flur 10, Flurstücke 53 teilweise, 54 teilweise, 183 teilweise, 314 teilweise, 335 teilweise, 398, 399, 414. Es handelt sich dabei um den östlichen, größtenteils noch nicht bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ zur Innenraumentwicklung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ geht verbindlich aus den zeichnerischen Festsetzungen hervor.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1,75 ha auf.

3. Anlass und Ziele der Planänderung

Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse ist geplant, auch auf dem bisher nicht bebauten östlichen Bereich zwischen der Windfeldstraße und der ersten Baureihe zur Spenger Straße und Ringstraße Wohnbebauung zu realisieren.

Anlass und Ziele der Planänderungen sind zeitgemäße Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ sowohl aus energetischen, als auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Dabei bleiben die Grundzüge der Planungen unberührt und städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).

4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Änderung: der Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“ unterscheidet bei der Nutzung der zu Wohnbauzwecken ausgewiesenen Flächen im gesamten Plangebiet zwischen reinem Wohngebiet (WR) und allgemeinem Wohngebiet (WA). Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß variiert in diesem Bereich zwischen ein und zwei Vollgeschossen. Somit ergeben sich insgesamt vier unterschiedliche Nutzungsschablonen, die im Bebauungsplan Anwendung finden.

Aus städtebaulichen Erwägungen scheint heute eine unterschiedliche Begrenzung der Vollgeschosse als Höchstmaß in diesem Baugebiet zur Innenraumentwicklung wenig sinnvoll. Deswegen sieht der Änderungsbereich lediglich die Differenzierung in WR II und WA II Gebiete vor, in denen ein- und zweigeschossige Gebäude errichtet werden können.

Die Geschossflächenzahl ist bei eingeschossigen Gebäuden auf 0,5 und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,8 begrenzt. Bei der Drempelhöhe ist bei eingeschossigen Gebäuden ein Höchstmaß von 0,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden von 0,25 m vorgegeben.

Um den gestiegenen Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen zu können, eine stärkere Verdichtung bzw. Versiegelung der im Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken vorgesehenen Fläche jedoch zu verhindern, sieht der Änderungsbereich bei eingeschossigen Gebäuden eine Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,6 sowie der Drempelhöhe auf 1,05 m vor.

Änderung: der Bauweise

Zweigeschossige Gebäude können bisher nur mit Satteldach und einer vorgegebenen Firstrichtung errichtet werden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind geneigte Dächer zulässig, die Vorgabe der Firstrichtung ist somit nur bedingt verbindlich. Die Dachneigung liegt bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 25 und 38 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden ist sie auf 25 bis 30 Grad begrenzt.

Die Anforderungen an Bauweisen und Bauformen von Gebäuden haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. In der aktuellen Architektur spielen Satteldächer nach wie vor eine Rolle, jedoch ist die Nachfrage nach sogenannten Stadtvillen mit Zeltdächern sowie Gebäuden mit gegenläufigen Pultdächern ebenfalls sehr hoch.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes sieht daher den Entfall der Beschränkung von ausschließlich Satteldächern bei zweigeschossigen Gebäuden vor. Stattdessen werden sowohl bei eingeschossigen, als auch bei zweigeschossigen Gebäuden geneigte Dächer, jedoch keine einseitig geneigten Pultdächer, zugelassen.

Die Vorgabe der Firstrichtung entfällt, zudem werden die Dachneigungen erweitert, um insbesondere der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie Rechnung tragen zu können. So können energetisch optimal ausgerichtete Wohngebäude errichtet werden. Zudem lassen

sich dadurch gegebenenfalls gewünschte Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Dächern besonders effizient betreiben und nutzen.

Die Änderungen der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ergeben folgende neue Nutzungsschablonen.

Reines Wohngebiet WR II o

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Dachneigung	Drempelhöhe	Firstrichtung	Dachformen
WR II	1	0,4	0,6	o	15 - 45°	1,05	entfällt	geneigte Dächer ohne einseitige Pultdächer
WR II	2		0,8		15 - 38°	0,25		

Allgemeines Wohngebiet WA II o

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Dachneigung	Drempelhöhe	Firstrichtung	Dachformen
WA II	1	0,4	0,6	o	15 - 45°	1,05	entfällt	geneigte Dächer ohne einseitige Pultdächer
WA II	2		0,8		15 - 38°	0,25		

Änderung: der Baugrenze

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind im Nordwesten zwischen der Windfeldstraße, der zu errichtenden Erschließungsstraße sowie des Gehweges drei überbaubare Grundstücksflächen dargestellt. Es handelt sich dabei jeweils um WR II-Gebiete. Über einen Privatweg sollte die Anbindung des im inneren Bereich dieser Fläche liegenden Baufensters erfolgen.

In der Zwischenzeit sind in diesem Bereich zwei Bauvorhaben realisiert worden. Daraus haben sich die Flurstücke 398 und 399 unmittelbar südlich der Windfeldstraße ergeben. Diese Grundstücke wurden so parzelliert, dass die südlichen Grundstücksgrenzen im vorgesehenen Baufenster des inneren Bereiches liegen. Somit kann ein Bauvorhaben in diesem Bereich ohne Änderung der Baugrenzen in der zweiten Bauzeile nicht realisiert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ wird aus den drei überbaubaren Grundstücksflächen ein gemeinsames zusammenhängendes Baufenster gebildet. Die Abstände des neuen Baufensters zu den öffentlichen Verkehrswegen werden dabei nicht geän-

dert. Um den Charakter der im Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“ geplanten reinen und allgemeinen Wohngebiete beizubehalten und zu große Baukörper zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB) begrenzt. Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

Durch die Änderung der Baugrenze wird im Bebauungsplan die neu entstandene Situation berücksichtigt. Dadurch können die bisher nicht bebauten Flächen, insbesondere im Bereich des Flurstückes 414, entsprechend den Grundzügen der Planung parzelliert und bebaut werden.

Darüber hinaus sind je Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies kann in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen geschehen. Grundstückszufahrten werden als Stellplatzfläche mit eingerechnet.

Um ein aus heutigen Gesichtspunkten städtebauliches homogenes Baugebiet im östlichen Bereich des Bebauungsplanes errichten zu können, werden die Bauweisen und Bauformen angepasst. Änderungen im Bereich der Ausrichtung sowie Art der Dachformen sind insbesondere aus energetischen Gründen sinnvoll.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sehen weder eine Verdichtung der vorgesehenen Flächen (GRZ) vor, noch werden die Straßenverkehrsflächen sowie sonstigen Verkehrsflächen wie Fußweg (FW) bzw. befahrbarer Fußweg (bFW) von den Änderungen berührt. Alle anderen Festsetzungen bleiben von der Planung unberührt und gelten unverändert weiter.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

5. Umweltbelange

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Von der Abgabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 wird abgesehen.

6. Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller. Der Stadt Enger entstehen durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ keine Kosten.