

BEBAUUNGSPLAN HINTER DER STEINE, 3. ÄNDERUNG (DÄCHER) TEIL 3

BEGRÜNDUNG gemäß § 9(8) BauGB

Anlage: Schattenuntersuchung im Bestand und nach Aufsattelung

1. Einführung / Verfahrensablauf / Erfordernis der Planaufstellung

Hintergrund der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Änderung der bisher für das Gebiet geltenden Festsetzung 1-geschoßiger Flachdachgebäude hin zu Häusern mit geneigtem Dach. Es soll hierbei dem Wunsch der Anwohner nach baukonstruktiv weniger problematischen Dächern (Dichtigkeit) sowie dem sich in den letzten Jahren verstärkenden Trend zum „Haus mit Dach“ (zusätzlicher Wohnraum) Rechnung getragen werden.

Für das im FNP 1980 als Wohnbaufläche dargestellte Gesamtgebiet „Steine“ wurde am 17.4.85 der Einleitungsbeschuß zur Änderung der Festsetzungen im Gemeinderat gefaßt. Es erfolgte jedoch keine planerische Gesamtbehandlung des Areals, sondern es fand, unter Berücksichtigung der städtebaulich unterschiedlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Bewohnerakzeptanz eine Gliederung des Gesamtgebiets in 5 Teilbereiche (siehe Übersichtsplan) statt.

Während die Teilbereiche I, IV und V in den Jahren 1991 bis 1994 die notwendigen Änderungsverfahren durchliefen (Teil I/in Kraft getreten 16.08.91, Teil V/ 26.11.93, Teil IV/ 19.08.94), fand, auf Grund verschiedener Widersprüche gegen eine Änderung, für die Teilbereiche II und III am 26.01.94 eine erneute Beratung in den zuständigen politischen Gremien statt. Da im Teilbereich II generell keine Zustimmung bzw. kein Bedarf seitens der Anwohner vorhanden war, sich im Teilbereich III von 20 Grundstückseigentümern jedoch 13 schriftlich für eine Änderung aussprachen, wurde beschlossen, die Änderung im Teilbereich III planerisch fortzuführen, während der Teilbereich II nicht weiterverfolgt werden soll.

Die besondere städtebauliche Problematik sowie die zum Teil bei einer Aufsattelung entstehenden konstruktiven Probleme (Dachübergänge, Erzielung gestalterisch sinnvoller Lösungen nur bei relativ restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans und gleichzeitig planerischer Abstimmung der Anwohner bei Aufsattelung) wurden den Eigentümern in einer Bürgerversammlung am 10.01.97 erläutert. Um nun, dem nach wie vor beim Großteil der Bewohner vorhandenen Willen zur Aufsattelung die rechtlichen Voraussetzungen zu geben und die proj. Änderung in einen

städtebaulich geordneten Rahmen zu führen, ergibt sich die Erfordernis der Planaufstellung.

2. Bestand

Das durch den Bebauungsplan abgegrenzte Plangebiet ist Teil des am 15.08.1975 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Hinter der Steine“, und wird nördlich durch die Taxisstraße, im Westen durch die Sudetenstraße, im Süden durch die Steinestraße sowie im Osten durch den Fußweg Flst. 5759 begrenzt.

Bebaut ist das Areal mit 17 Gebäuden, deren Eingangsniveau größtenteils ca. ein Meter über Gelände sitzt. Desweiteren befinden sich im Bebauungsplan eine Spielplatzfläche sowie drei unbebaute Grundstücke.

Der bisher gültige Bebauungsplan schreibt im relevanten Areal, im Gegensatz zu der östlich angrenzenden zweigeschoßigen Satteldachbebauung, 1-geschoßige Häuser mit Flachdächern vor. Die in Teil 1 der Begründung erwähnten Änderungen der Teilbebauungspläne „Hinter der Steine I und IV“ ermöglichen nördlich bzw. nordwestlich ebenfalls die Errichtung von geneigten Dächern.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt direkt von den angrenzenden Straßen, Ausnahmen bilden hierbei die zwei Flurstücke 5755, und 5754, Steinestraße 56 und 58, welche über den öffentlichen Fußweg erschlossen sind. Die Parkierung zu den einzelnen Wohngebäuden erfolgt über zum Teil in die Wohngebäude integrierte, zum Teil separat stehende, Garagen.

Das Bebauungsplangebiet fällt von Südosten über das gesamte Gebiet hin zum Kreuzungsbereich Sudetenstraße/Taxisring um ca. elf Höhenmeter von 227,00 NN auf 216,00 NN und bildet in seiner Gesamtheit ein ordentlich durchgrüntes, harmonisches Bild.

3. Planung /Bauliche Nutzung / Gestaltung / Parkierung und Verkehr

Wie schon unter Ziffer 1 der Begründung ausgeführt, ist ein Auslöser der Bebauungsplanänderung die Dichtigkeitsproblematik von Teilen der best. Flachdachbebauung. Zwar wäre nach heutigen technischen Möglichkeiten eine dauerhafte Sanierung der best. Flachdachdichtungen durchaus möglich, trotzdem wurde zur Lösung der Problematik als Ansatz die Aufsattelung der best. Gebäude gewählt. Konkretes planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung ist hierbei zum einen die Verbindung des zur Behebung der Mängel nötigen Kosteneinsatzes mit der Schaffung zusätzlichen Flächengewinns/Wohnraum in den Gebäuden. Zum anderen besteht durchaus auch öffentliches Interesse an der Schaffung zusätzlicher Flächen im best. Bebauungsplan (Gesichtspunkt Ressourcenschonung im Aussenbereich), hier jedoch nicht in der Ausdehnung eingeschossiger Bauten in großflächig bemessenen Baufenstern, sondern, zur Minderung

weitergehender Flächenversiegelung, auf den jetzt im Bestand vorhandenen Gebäuden. Zur Realisierung dieses Ziels wurden spezifisch für die einzelnen Gebäude Untersuchungen zur Erschließung der dann möglichen Dachräume, sowie zur Klärung der durch zum Teil in Grenzbauweise erstellten Gebäude schwierigen städtebaulichen Situation Kubaturuntersuchungen durchgeführt, welche als günstigsten Lösungsansatz die Festschreibung von Pultdächern mit Dachneigungen 20° ergab. Die restriktive Festsetzung der Dachneigung ist in der Problematik der zum Teil aneinander gebauten Gebäude begründet. Es soll damit verhindert werden, daß baukonstruktiv ungünstige und auch städtebaulich/gestalterisch unbefriedigende Überschneidungen im Ortgangbereich entstehen. Da dies bei freistehenden Gebäuden bzw. bei Ensemblösungen von Grenzbauten (Abstimmung der betroffenen Grundstückseigentümer untereinander) unproblematisch erscheint, beinhaltet der Bebauungsplan als Ausnahme hierfür einen Spielraum der Dachneigung von ± 2°.

Der als Festsetzung eingearbeitete Pultdachversatz der Gebäude ist nach Süden bzw. Westen orientiert. Bzgl. der Gebäude entlang der Sudetenstraße und dem Taxisring mit Orientierung des Pultdachversatzes nach Norden begründet sich die hiervon abweichende Ausrichtung der Aufsattelung im städtebaulichen Kontext der neu definierten Gebäudekuben. Die Anordnung der niedrigeren Traufseite zum Straßenraum verhindert ein gegenüber den anderen Gebäuden dominantes Erscheinungsbild und ergibt ein am Gelände- bzw. Straßenverlauf orientiertes städtebaulich harmonisches Bild. Auf eine Übernahme der im ursprünglichen Bebauungsplan verzeichneten Festsetzung eines Vollgeschoßes wurde verzichtet, da Teile der Untergeschoße im Bestand Vollgeschoße sind. Die Höhenbegrenzung im jetzigen Bebauungsplan erfolgt über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen über NN. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Zur Sicherung des Gebietscharakters ist eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude notwendig. Ein Überhandnehmen von Wohnungen könnte, gerade auf den bisher nicht bebauten Grundstücken zu einer städtebaulich nicht gewünschten Verdichtung mittels Kleinstwohnungen führen. Dies würde im genannten Gebiet zwangsläufig auch zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit zusammenhängend zu Parkierungs- und Stellplatzproblemen führen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, daß in den Gebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die jetzt vorgelegte Planung wird keine Änderung der augenblicklichen Parkierungs- und Erschließungssituation notwendig machen. Einzig die teilweise Umwandlung des im ursprünglichen Bebauungsplan verzeichneten Fußweges (Flst. Nr. 5759) in „Mischfläche“ (keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr) reagiert auf die im Bestand vorhandene Erschließungssituation der Gebäude „Steinestraße 56“ und Steinestraße 58“. Eine planungsrechtlich generelle Öffnung des Fußweges für den Fahrverkehr scheidet aus, da hierfür (evtl. „Schleichverkehr“, angrenzender Spielplatz) die Ausbaubreite ungenügend ist.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs versuchen das gestalterisch-harmonische Bestandsbild zu erhalten. So wurden die Festsetzungen der Außenwandgestaltung weitgehend am Bestand vor Ort orientiert. Die Nichtzulässigkeit von Dachaufbauten versucht den Erhalt des durch die Flachdachfestsetzung entstandenen Charakters einer ruhigen Dachlandschaft auch unter dem Gesichtspunkt der exponierten Lage des Bebauungsplangebietes im Landschaftsbild (Nordwesthanglage Enzthal).

Diese Hanglage, die differenzierte Gesamtopographie des Gebiets, sowie die Ausrichtung der bestehenden Bebauung beeinflusst auch die zur Beurteilung der durch die Planung hervorgerufenen Veränderungen durchgeführte Schattenuntersuchung. Die als Anlage der Begründung beigefügten graphischen Ermittlungen der Verschattungen im Bestand und nach Aufsattelung wurden in Anbetracht der differenzierten Topographie ausgehend vom gemittelten Gelände der Gebäude im Bestand auf das gemittelte Gelände der jeweilig betroffenen Grundstücke und nicht ausgehend vom realen Geländeverlauf in den relevanten Grundstücken durchgeführt. Die Untersuchungen bestätigen trotzdem die auch seitens Teile der Grundstückseigentümer des Bebauungsplangebietes in einer Bürgerversammlung geäußerte Einschätzung, daß bereits ohne Aufsattelung eine Verschattung der jeweiligen Nachbargebäude gegeben ist. Eine grundlegende Veränderung der Verschattungssituation ergibt sich nur für die entlang des südlichen Teils des Taxisrings gelegenen Gebäude im Bebauungsplangebiet „Hinter der Steine, III Änderung (Dächer) Teil 4“ sowie für die Gebäude „Sudetenstraße 60 - 68“. Wie vorangegangen bereits erwähnt, wurde jedoch hier durch Festsetzung des niedrigeren Pultdachteils zum Straßenraum planerisch versucht, diese Auswirkungen im kleinstmöglichen Rahmen zu halten.

4. Grünordnung /Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatschG.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht bzgl. Flächenversiegelung bzw. überbaubarer Grundstücksfläche keine grundsätzlich neuen Bebauungsmöglichkeiten und beläßt durch Übernahme der Grundflächenzahlen und der in ihrer Größenordnung gleichen Baufenster die eigentliche Gesamtgrundnutzung. Er konkretisiert diese jedoch durch die Anlehnung der Baufenster an den jetzigen Baubestand und schützt damit den bereits im Bebauungsplangebiet vorhandenen Grünbestand.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich also kein weitergehender Handlungsbedarf bzgl. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 8a BNatschG.

5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung im Gebiet ist gesichert. Die Veränderungen im Bebauungsplanverfahren machen keine Änderungen bzgl. öffentlicher Erschließungsmaßnahmen notwendig.