Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A,

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Gemeinde Ensdorf







Wohngebiet Ensdorf-Süd 11, Teil A 1. Teiländerung

1m Auftrag:



Gemeinde Ensdorf Provinzialstr. 101a 66806 Ensdorf

IMPRESSUM

Stand: 22.08.2017, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller Raum- und Umweltplanerin

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 Fax 0 68 25 - 4 04 10 79 www.kernplan.de · info@kernplan.de



INF	łAL ⁻	Γ	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	2
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	Ĩ
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	7

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Februar 2017 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf den Bebauungsplan "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" wurde Planungsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden im nördlichen Abschnitt, südlich der Griesborner Straße und östlich des Brechtwegs geschaffen. Dadurch wird die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht, die aufgrund der günstigen Lage an der Saarschiene seit vielen Jahren in der Gemeinde Ensdorf besteht.

Im vorangegangenen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB hatte sich herausgestellt, dass ein Satzungsbeschluss für den kompletten ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II" kurzfristig nicht möglich war. Da der Bebauungsplan eine Realisierung in Abschnitten erlaubt, war eine Teilung des Geltungsbereiches unter Beibehaltung der getroffenen Festsetzungen möglich.

Aus Gründen einer optimierten Erschlie-Bung soll nun das Verkehrskonzept innerhalb des Gebiets geringfügig modifiziert und die Anordnung der Baufenster daran neu orientiert werden. Die Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Mulden-Rigolen-System) können aufgrund eines zwischenzeitlich vorliegenden Entwässerungskonzeptes ebenfalls angepasst werden. Zudem soll eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, bedarf es deshalb einer Teiländerung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A".

Die Gemeinde Ensdorf hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Teiländerung beträgt ca. 2,8 ha.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" ersetzt

mit den getroffenen Regelungsinhalten in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A". Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Februar 2017 bleiben von der 1. Teiländerung unberührt.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden 1. Teiländerung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die vorliegende Teiländerung unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf sieht für das Gebiet eine "Wohnbaufläche (Planung)" vor. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Regelungsinhalte der vorliegenden 1. Teiländerung. Alle weiteren für das Plangebiet relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" gelten weiterhin und sind dem ursprünglichen Bebauungsplan zu entnehmen.

Maß der baulichen Nutzung; hier: Höhe baulicher Anlagen

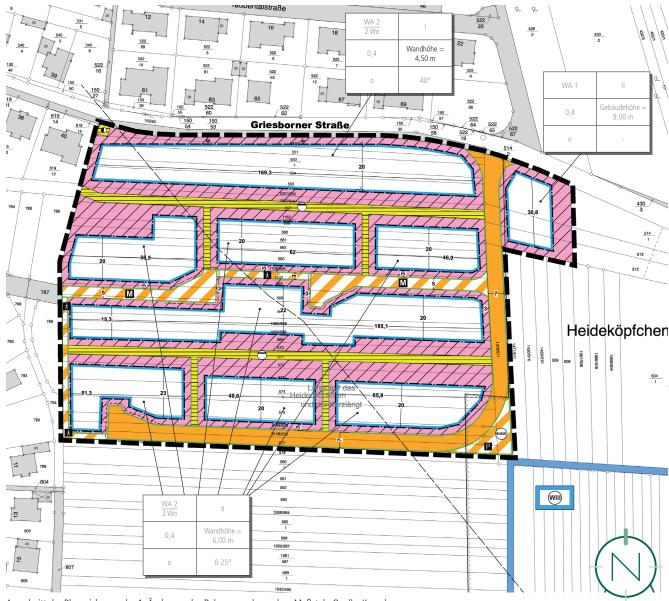
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Entlang der Griesborner Straße war mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" ein Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse soll erhalten bleiben.

Um zu vermeiden, dass das gewünschte Vollgeschoss durch die Errichtung von Staffel- und Kellergeschossen (demnach durch Nicht-Vollgeschosse) nach der absoluten Höhe unverhältnismäßig ausgeschöpft wird, wird die Wandhöhe mit der vorliegenden Teiländerung für den Bereich entlang der Griesborner reduziert.

Im sonstigen Plangebiet waren ohnehin ursprünglich bereits zwei Vollgeschosse vorgesehen.



Ausschnitt der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Aufgrund der Modifizierung durch das Verkehrskonzept werden die Baufenster durch Verlagerung angepasst.

Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche und die seitlichen Grenzabstände bleiben unverändert. Zu den Mulden hin wird der erforderliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den jeweiligen Grundstücken. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vermieden (Parksuchverkehr etc.). Je Einfamilienhaus sind 2 Einstellmöglichkeiten, je Wohneinheit innerhalb eines Mehrfamilienhauses 1,5 Einstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu errichten. Diese sollen unabhängig voneinander nutzbar sein, d.h. Stellplätze vor Garageneinfahrten u.ä. sind zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Stellplätze und Carports z.B. im seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Garagen sollen aufgrund ihres massiveren Erscheinungsbilds jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Garagen müssen mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Dies dient dazu, dass im Vorbereich der Garage ein Stellplatz untergebracht werden kann.

Mit der getroffenen Festsetzung ist auch weiterhin gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird.

Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Haupterschließungsstraße des Plangebiets führt von der nördlich gelegenen Griesborner Straße bis zum Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. An ihrem Ende wird sie um einen Wendehammer ergänzt. Dies gewährleistet die Leistungsfähigkeit der Erschließung für Teilbereich A und ermöglicht gleichzeitig die Anbindung des Teilbereiches B, wenn dieser weiterentwickelt werden sollte.

Die Straße ist so dimensioniert, dass ein einseitiger Gehweg realisiert werden kann.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mischverkehrsflächen

Im Rahmen einer optimierten Erschließung erfolgt eine geringfügige Verschiebung der beiden parallel zur Griesborner Straße verlaufenden Stichstraßen. Die Verbindung durch einen Fußweg wird beibehalten. Die Breite der Stichstraßen beträgt 5,00 m.

Fußwege

Die beiden parallel zur Griesborner Straße verlaufenden Stichstraßen werden durch einen Fußweg miteinander verbunden. Aufgrund der Veränderungen in der Verkehrserschließung wird dieser durch Verlagerung angepasst.

Der im Südwesten des Plangebietes vorgesehene Fußweg wird in Richtung Norden erweitert. Endete der Fußweg bislang an einer Grünfläche, besteht durch die Erweiterung des Weges nun eine direkte Anbindung an den Brechtweg. Gleichzeitig kann hier ein Kanal untergebracht werden.

Öffentlicher Parkplatz, Blockheizkraftwerk (BHKW)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Fläche des Parkplatzes wird unverändert übernommen. Zusätzlich soll hier ein BHKW untergebracht werden (ca. 12 x 5 m).

Die Festsetzung des BHKW dient in erster Linie der Versorgung des umliegenden Wohngebietes.

Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Mulden-Rigolen-Sys-

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigende Niederschlagswasser wird weiterhin über ein Mulden-Rigolen-System versickert.

Mit Konkretisierung des Entwässerungskonzept kann auch die Lage der Mulden / Rigolen genauer bestimmt und zeichnerisch angepasst in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Entwässerung im Freispiegel ist nur bis zum EG möglich, darunter muss gepumpt werden. Dies wird zur Klarstellung in die Festsetzung zur Abwasserbeseitigung aufgenommen.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung



Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der vorliegenden 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Ortsund Landschaftsbildes

Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" wird lediglich die Voraussetzung für die geringfügige Optimierung des Verkehrskonzepts innerhalb des Gebiets sowie die dadurch notwendig gewordene Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Mulden-Rigolen-System) sowie die Voraussetzung für ein BHKW geschaffen. Auch durch die Reduk-

tion der absoluten Höhe baulicher Anlagen entlang der Griesborner Straße ergibt sich durch die Beibehaltung der ursprünglich vorgesehenen Zahl der Vollgeschosse keine Änderung für das Landschaftsbild.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der 1. Teiländerung unberührt, sodass sich die zukünftige Bebauung weiterhin in die Umgebung einfügt.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt, da das Erschließungskonzept lediglich aus Gründen einer optimierten Erschließung geändert werden soll.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.

Die Festsetzung eines BHKW dient in erster Linie der Versorgung des umliegenden Wohngebietes.

Die grundsätzliche Festsetzung bzgl. der Abwasserbeseitigung (Mulden-Rigolen-System) bleibt von der 1. Teiländerung weitgehend unberührt und wird aufgrund des ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes angepasst.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind daher in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorhanden bzw. werden hergestellt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Ferner sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" wurden bereits Festsetzungen getroffen, die das harmonische Einfügen in den Bestand sichern. Diese Festsetzungen werden auch durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ensdorf-Süd II, Teil A" nicht berührt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- die Belange des Verkehrs werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, es erfolgt stattdessen eine gerinfügige Optimierung der Erschließung
- die Belange der Ver- und Entsorgung werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, lediglich Konkretisierung mit fortgeschrittenem Entwässerungskonzept
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.