

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93/16 Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein "An der Riedstraße" Fassung vom 21.02.2014

Stadtplanungsamt: Amtsleiter Herr Butenop
Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz

Vorhabenträger: Grundstücksgesellschaft DANOVA 8 BV & Co. KG
Friedrich-Ebert-Straße 47
68519 Viernheim

Begründung verfasst: Architekturbüro Bonitz
Alfred-Neubert-Straße 54
09123 Chemnitz

21.02.2014

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Grundlage, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 2. Änderung | 3 |
| 1.1 | Rechtskräftiger Plan 25.10.2000 einschließlich 1. Änderung 12.12.2011 | 3 |
| 1.2 | Ziel, Zweck und Auswirkungen der 2. Änderung | 3 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung | 5 |
| 1.4 | Verfahren der 2. Änderung | 5 |
| 2. | Höherrangige und weitere Planungen | 6 |
| 2.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 6 |
| 2.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.3 | Bestehendes Umlegungsverfahren | 6 |
| 3. | Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung | 6 |
| 3.1 | Unveränderte Festsetzungen | 6 |
| 3.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.1.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 3.1.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 7 |
| 3.1.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 7 |
| 3.1.6 | Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen | 7 |
| 3.1.7 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 7 |
| 3.2 | Geänderte Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen | 9 |

1. Grundlage, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 2. Änderung

1.1 Rechtskräftiger Plan 25.10.2000 einschließlich 1. Änderung 12.12.2011

Vorliegende (2.) Planänderung erfolgt zum Bebauungsplan Nr. 93/16 Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“ in der Fassung vom 25.10.2000. Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 07.03.2001 vom Stadtrat der Stadt Chemnitz beschlossen, am 11.06.2001 vom Regierungspräsidium Chemnitz mit Hinweisen genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 05.09.2001 in Kraft getreten.

Eine Zusammenfassung zum bestehenden Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2000 wird in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung vom 10.09.2013 gegeben; daraus wird wie folgt zitiert:

„Die Planung sieht die Entwicklung einer ca. 25 ha großen Fläche zu einem Siedlungswohngebiet vor. Das Plangebiet ist in vier Entwicklungsabschnitte, die durch einen Grünzug miteinander verbunden werden, gegliedert. Es handelt sich hierbei um das größte zusammenhängende Wohnbauflächenpotential im Chemnitzer Westen. Das Plangebiet wird derzeit aktiv entwickelt. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 2008 nahezu vollständig von einem Vorhabenträger gekauft. Seit 2009 werden die Parzellierung zur Schaffung von bebaubaren Grundstücken und die Erschließung des Gebietes vorbereitet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Gebiet mit bis zu 250 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern auf einer Fläche von 20 ha zu bebauen. Die bauliche Auslastung des Plangebietes würde damit weit hinter dem möglichen Auslastungsgrad zurückbleiben. Der Bebauungsplan ist bei seiner Erstellung als hoch verdichtetes Wohngebiet konzipiert [das wären bis zu ca. 400 Wohneinheiten – vgl. Begründung Kapitel 2.5.2 zur rechtskräftigen Fassung vom 25.10.2000]. Der erste Bauabschnitt an der Unritzstraße, der sich aktuell in der Umsetzung befindet, verfügt über 62 Parzellen für Eigenheime.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93/16 Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“, Grünzug [in der Fassung vom 12.12.2011] wurde am 18.07.2012 rechtskräftig. Ziel der 1. Änderung zum Bebauungsplan war die Reduzierung des Anteils an öffentlichem Grün im Plangebiet.“

1.2 Ziel, Zweck und Auswirkungen der 2. Änderung

Im ersten Bauabschnitt (sog. „Südost-Quadrant“) sind die Erschließungsarbeiten abgeschlossen. Der weitaus größte Teil der vorgesehenen Einfamilienhäuser ist fertig errichtet; einige sind z.Zt. im Bau. Lediglich 2 der neugebildeten Parzellen können nicht in der von den Bauherren gewünschten Form bebaut werden. Dafür bedarf es dieser (2.) Änderung des Bebauungsplans, d.h. Änderung der betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Dazu wird wiederum aus der Begründung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung vom 10.09.2013 zitiert:

„Durch die vorgenommene Parzellierung (Südausrichtung anstelle Südwestausrichtung) im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans sind zwei Parzellen entstanden (Parzellen 60 und 62 lt. folgendem Parzellierungsplan), die unter Beachtung der Abstandsflächen mit handelsüblichen Eigenheimen nicht bebaubar sind.



Überlagerung Parzellierung/Baugrenzen/Verkaufsstand (rot: verkauft; grün: verfügbar),
Stand 01.08.2013

Quelle:

<http://www.traumgrundstücke-rabenstein.de/Portals/Rabenstein/pdf/Parzellenplan.pdf>

Die Eigenheime auf den Parzellen 60 und 62 müssten zum größeren Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. der Baufenster errichtet werden. Einer Befreiung, d.h. der Überschreitung der Baugrenze um bis zu 10 m, kann nicht zugestimmt werden. Mit dieser erheblichen Überschreitung der Baugrenzen sind die Grundzüge der Planung berührt. Zudem ist zu beachten, dass die Situation im ersten von vier bis sechs Bauabschnitten eines rd. 20 ha großen Eigenheimgebietes aufgetreten ist. Eine Zustimmung zur Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 10 m wäre ein Präzedenzfall für alle weiteren Bauabschnitte und würde die städtebauliche Ordnung über Baugrenzen weitgehend aufheben.

Die Problematik ist nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans geschuldet, sondern einer unsachgemäßen Parzellierung.

Eine allgemeine Teilungsgenehmigung ist mit der Novellierung des BauGB seit 2004 vollständig entfallen. Somit liegt bei der Parzellierung die Verantwortung zur Erzielung bebaubarer Grundstücke ausschließlich beim Eigentümer der Fläche.

Inhalt der Planänderung ist nur die Veränderung der überbaubaren Flächen im Geltungsbereich, so dass alle gebildeten (und teils bereits verkauften) Parzellen mit Eigenheimen bebaubar sind.

Das Bauleitplanverfahren wird mit einem sog. Dreiseitvertrag geführt. Das von der Verwaltung zu beauftragende Planungsbüro wird durch den Verursacher der Parzellierung finanziert; der Kommune entstehen keinen Kosten.

Durch das beschleunigte Verfahren wird angestrebt, schnell die Baurechte für die Bauwilligen schaffen zu können. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.“

Aus dieser einen Änderung (der überbaubaren Grundstücksflächen) ergeben sich folglich keine Auswirkungen hinsichtlich der gemäß den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden, hier relevanten Belange – zusammengefasst hinsichtlich der sozialen Belange, der Belange des Umweltschutzes, der Infrastruktur und der Kosten. Lediglich hinsichtlich der Belange des Städtebaus ergeben sich geringfügige, jedoch keine nachteiligen Auswirkungen (s. Kapitel 3.2).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich, in dem die überbaubaren Grundstücksflächen – in ihrem Zusammenhang – geändert werden. Er ist damit schlüssig, d.h. konfliktfrei gegen den unveränderten Bereich des Bebauungsplans abgegrenzt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind die betreffenden Straßenbegrenzungslinien. Sie schließen die neugebildeten Flurstücke Nrn. 643/1, 643/2, 643/3 und 643/4 der Gemarkung Niederrabenstein ein.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 2.727 m² – ausschließlich Wohnbaufläche WA nach § 4 BauNVO.

1.4 Verfahren der 2. Änderung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB geändert. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen wie folgt vor:

- Die Innenentwicklung im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist hier darin zu sehen, dass die Fläche der Planänderung (mit den 2 noch nicht bebauten Parzellen) innerhalb eines nunmehr entstandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteils (ca. 60 bebaute Parzellen) liegt.
- Die zulässige Grundfläche, die im Geltungsbereich der Planänderung unverändert festgesetzt bleibt, ist mit 1.091 m² (= 0,4 x 2.727 m²) deutlich kleiner, als der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierte Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Im Weiteren gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend – wie im Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung (vom 10.09.2013) benannt. Dementsprechend wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig wird § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) angewendet.

2. Höherrangige und weitere Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan ist die Planänderung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht relevant. Der Bebauungsplan bleibt – wie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB geboten – an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Hinsichtlich der Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) ergibt sich keine Veränderung. Weiterhin ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2.3 Bestehendes Umlegungsverfahren

Das Umlegungsverfahren U 5 „An der Riedstraße“ wurde mittels Umlegungsbeschluss vom 20.08.1996 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 13.09.1996 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz bekannt gemacht. Im 1. Bauabschnitt sind die Eigentumsverhältnisse über Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB mit Beschluss-Nr. 4196/053 bereits zugeteilt. Die Planänderung ist hinsichtlich der Umlegung nicht relevant.

3. Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung

3.1 Unveränderte Festsetzungen

Grundsätzlich gilt für die im Geltungsbereich der 2. Änderung weiterhin zutreffenden, unveränderten Festsetzungen die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2000. Daher kann sich in vorliegender Begründung auf eine kurze Zusammenfassung dieser Festsetzungen beschränkt werden (Kapitel 3.1.1 bis 3.1.7).

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

(vgl. Kapitel 2.1.3 der Begründung vom 25.10.2000)

Nach der Art der baulichen Nutzung bleibt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Bestimmte Nutzungen (solche, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zugelassen werden könnten) sind ausgeschlossen, da sie dem Charakter des hier entstehenden Siedlungswohnungsbaus nicht entsprechen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(vgl. Kapitel 2.2.1 der Begründung vom 25.10.2000)

Auch die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unverändert übernommen. Denn ein Grundsatz der Planänderung war es, dass die Festsetzungen nicht restriktiver als im Ursprungsbebauungsplan sein sollen – wenngleich diese höchstzulässigen Maße bei der nunmehr vorgesehenen Bebauung nicht mehr ausgeschöpft werden:

GRZ 0,4

Zahl der Vollgeschosse III – als Höchstmaß

Traufhöhe 7,5 m – als Höchstmaß.

Die tatsächliche GRZ wird bei den 4 Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken (über 700 m²) deutlich unter 0,4 bleiben. Die Einzelhäuser werden nicht mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen; deren Traufhöhe wird unter dem festgesetzten Höchstmaß bleiben.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(vgl. Kapitel 2.2.2 der Begründung vom 25.10.2000)

Der Grundsatz der Planänderung, dass die Festsetzungen nicht restriktiver als im Ursprungsbebauungsplan sein sollen, galt auch für die unverändert übernommene planzeichnerische Festsetzung zur offenen Bauweise. Es bleiben damit alle drei der nach § 22 Abs. 2 BauNVO möglichen Hausformen der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) zulässig.

Die (geänderte) Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird in Kapitel 3.2 begründet.

3.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(vgl. Kapitel 2.1.3 der Begründung vom 25.10.2000)

Die übernommene planzeichnerische Festsetzung, nach der höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind, unterstützt die Absicht zur Entwicklung eines Siedlungswohngebiets.

3.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(vgl. Kapitel 2.2.5 der Begründung vom 25.10.2000)

Diesbezüglich ist für den Geltungsbereich der Planänderung nur die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans relevant, mit der die Bodenversiegelung begrenzt wird. So ist die Festsetzung in entsprechend modifizierter Form – die Baugrundstücke betreffend – übernommen: „Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den Baugrundstücken sowie die weiteren für eine zulässige Nutzung benötigten Wege und Plätze (auch Terrassen) auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.“

3.1.6 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen

(vgl. Kapitel 2.2.7 der Begründung vom 25.10.2000)

Die textliche Festsetzung über den Ausschluss von Kohle als Brennstoff zur Raumheizung ist für das gesamte Plangebiet relevant. Daher ist sie für den Geltungsbereich der Planänderung übernommen.

3.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(vgl. Kapitel 2.1.4 der Begründung vom 25.10.2000)

Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücksflächen bleiben auch für den Geltungsbereich der Planänderung relevant und sind somit unverändert übernommen.

Demnach ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen. Diese Pflanzdichte ist, wie konzeptionell nachgewiesen, auch hinsichtlich der zu berücksichtigenden privaten Belange (Frei-

zügigkeit der Grundstücksgestaltung, Vermeidung zu starker Verschattung) angemessen. Desweiteren sind die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten geschlossenen Wände von Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zu begrünen sind auch bestimmte Einfriedungen (Draht- und Eisenzäune) sowie Gartenmauern.

Für sämtliche festgesetzte, und darüber hinaus auch weitere, Bepflanzungen wird eine Auswahl an Arten aus der nachstehenden Liste empfohlen.

Vorschlagspflanzenliste:

Bäume

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Weiß-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Rot-Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestres</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Bruch-Weide | <i>Salix fragilis</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Sträucher

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Zweigrieffliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingrieffliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Wildapfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Wildbirne | <i>Pyrus pyraeaster</i> |
| Ohr-Weide | <i>Salix aurita</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gewöhnlicher Wacholder | <i>Juniperus communis</i> |
| Schwarze Heckenkirsche | <i>Lonicera nigra</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Hecken-Rose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Graugrüne Rose | <i>Rosa dumalis</i> |
| Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| Himbeere | <i>Rubus idaeus</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| Mandel-Weide | <i>Salix triandra</i> |
| Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| Hirsch-Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Besenginster | <i>Sarothamnus scoparius</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Kletterpflanzen

(Selbstklimmer sind mit ** gekennzeichnet; alle andere Arten Gerüstkletterer)

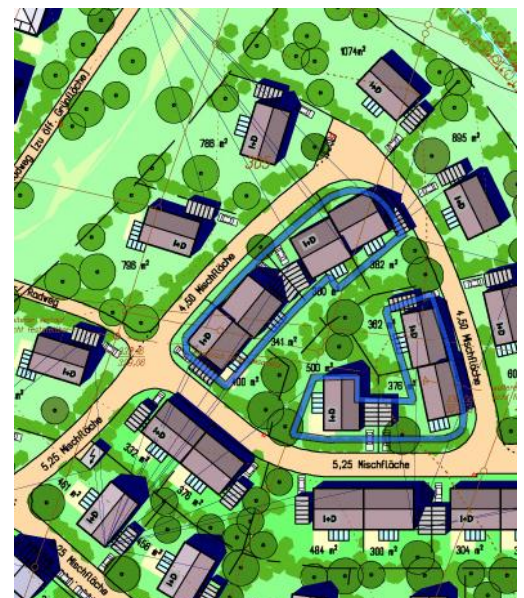
| | |
|----------------------------|---|
| Immergrüne Kriechspindel** | <i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radicans</i> |
| Efeu** | <i>Hedera helix</i> |
| Wilder Wein** | <i>Parthenocissus quinquefolia</i> |
| Jungfernebe** | <i>Parthenocissus tricus. Veitchii</i> |
| Gelber Strahlengriffel | <i>Actinidia arguta</i> |
| Fünfblättrige Akebie | <i>Akebia quinata</i> |
| Pfeifenwinde | <i>Aristolochia macrophylla</i> |
| Gold-Waldrebe | <i>Clematis tangutica</i> |
| Gewöhnliche Waldrebe | <i>Clematis vitalba</i> |
| Italienische Waldrebe | <i>Clematis viticella</i> |
| Immergrünes Geißblatt | <i>Lonicera henryi</i> |
| Feuer-Geißblatt | <i>Lonicera x heckrottii</i> |
| Schling-Knöterich | <i>Polygonum aubertii</i> |
| Weinrebe | <i>Vitis coignetiae</i> |

3.2 Geänderte Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen

Neben den in Kapitel 3.1 begründeten, im Geltungsbereich der Planänderung zutreffenden und deshalb unverändert übernommenen, Festsetzungen ist lediglich eine (planzeichnerische) Festsetzung geändert worden: zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

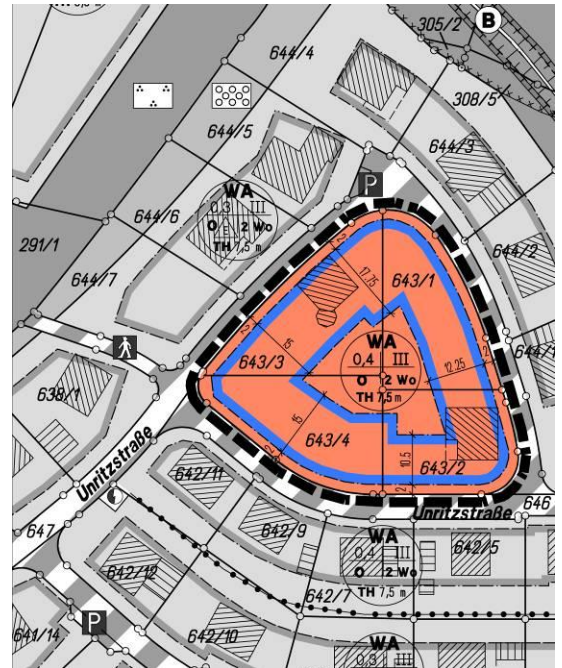
Ziel und Zweck dieser Änderung sind schon in Kapitel 1.2 benannt und begründet: Ermöglichung einer Bebauung in der von den Bauherren gewünschten Form auf den Parzellen 60 und 62. Dagegen sind auf den Parzellen 59 und 61 die Einfamilienhäuser bereits errichtet. Zur Lage und Abgrenzung der Parzellen 59 bis 62 wird auf die Abbildung in Kapitel 1.2 verwiesen.

Die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans vom 25.10.2000 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen bestimmt) waren auf die damals beabsichtigte verdichtete Baustruktur ausgerichtet. So waren innerhalb des vorliegenden Planänderungsbereichs 7 Parzellen, darauf 6 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus, vorgesehen (s. nachfolgenden Planausschnitt). Um diese verdichtete Baustruktur durch eine Zäsur städtebaulich-gestalterisch zu gliedern, d.h. aufzulockern, waren die festgesetzten Baugrenzen unterbrochen (s.a. Parzellierungsplan in Kapitel 1.2).



Ursprünglicher städtebaulicher Gestaltungsplan mit ursprünglichen Baugrenzen, 10/2000
- nun nicht mehr gültig

Später wurden auf gleicher Fläche, dem räumlichen Geltungsbereich der Planänderung, nur noch 4 Parzellen, für 4 Einzelhäuser gebildet. Bei dieser deutlich weniger dichten Baustruktur ergeben sich von selbst größere Abstände zwischen den Häusern, so dass eine Zäsur in den Baugrenzen, wie ursprünglich, nicht mehr erforderlich ist, und mit der Planänderung entfallen soll. Dabei wird darauf abgezielt, für alle 4 Parzellen gleichermaßen eine freizügige und städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

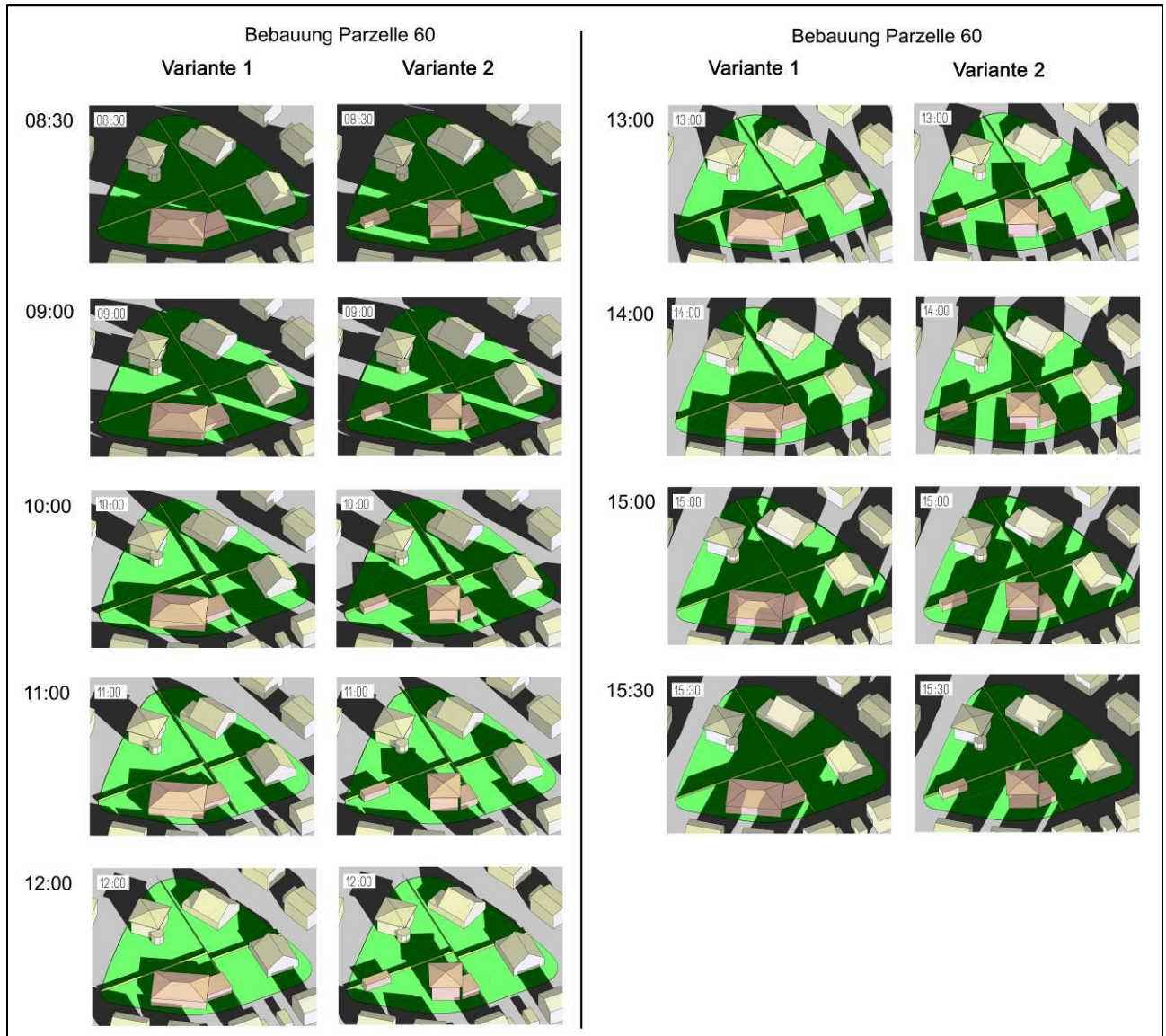


2. Änderung des Bebauungsplans – geänderte überbaubare Grundstücksflächen

Durch die vorgenommene Planänderung, d.h. die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich hinsichtlich städtebaulicher Belange keine nachteiligen Auswirkungen. Von Bedeutung ist hierbei, ob in Folge der Änderung, d.h. der erweiterten überbaubaren Flächen auf den Parzellen 60 und 62, eine nachteilige Beeinflussung, womöglich eine erhöhte Verschattung der anderen Gebäude, vordergründig der bestehenden auf Parzellen 61 und 59, entsteht. Das ist nicht der Fall, wie an Hand der nachstehenden Abbildungen (Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen) nachgewiesen ist.

Die Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen nehmen Bezug auf DIN 5034-1 (Ausgabe 2011-07). Zu beachten ist, dass die DIN lediglich empfehlenden Charakter hat; rechtsverbindliche Grenzwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren nicht. Nach DIN 5034-1 gilt ein Raum als besonnt, wenn die Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort ist die Fenstermitte in Brüstungshöhe und Fassadenebene definiert. Eine Wohnung gilt dann als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Wohnraum die mögliche Besonnungsdauer (1.) am 17. Januar mindestens 1 h beträgt. Dieses Kriterium bezieht sich auf die Winterzeit, die Jahreszeit mit der kürzesten astronomisch möglichen Besonnungsdauer, da gerade dann die Besonnung von Wohnräumen als besonderes Qualitätskriterium gewertet wird. Als weiteres (2.) Kriterium ist definiert, dass die mögliche Besonnungsdauer am 21. März bzw. 23. September (Tag- und Nachtgleiche) mindestens 4 h betragen soll.

Die für den räumlichen Geltungsbereich berechneten Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen sind nachstehend, jeweils für 17. Januar und 21. März, abgebildet. Sie gelten für Orte 51° nördlicher Breite nahe dem $15.$ östlichen Längengrad. Damit ist hinreichend genau die Lage des Plangebiets erfasst. Da die konkreten Gebäudeeinordnungen auf Parzellen 60 und 62 noch nicht bekannt sind, wurden dafür fiktive Bebauungen (für Parzelle 60 zwei sich deutlich unterscheidende Varianten) bei den Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen zu Grunde gelegt.

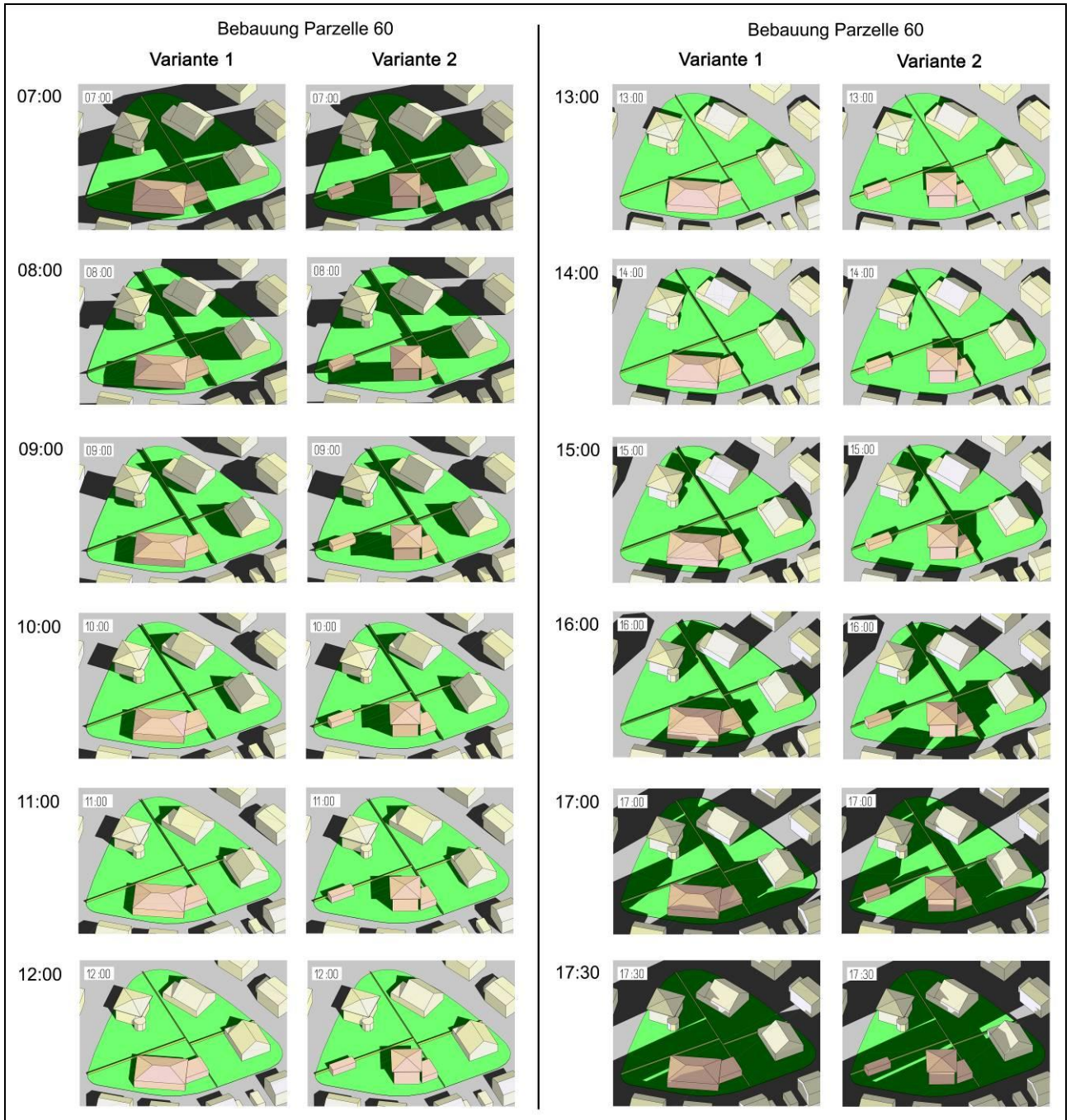


Besonnung/Verschattung am Stichtag 17. Januar

Die Abbildungen der Ergebnisse für den 17. Januar zeigen, dass die Anzahl der astronomisch möglichen Sonnenstunden beim bestehenden Gebäude auf Parzelle 61 weit mehr als 1 Stunde beträgt. Die beidseitig des Erkers, sowohl an der Südost- als auch der Südwestfassade gelegenen Fenster des Wohnraums ermöglichen konkret eine Besonnung von mehr als 6 Stunden. Diese günstige Bewertung gilt für beide fiktiv angenommene Bebauungsvarianten auf Parzelle 60.

Auch die nachfolgenden Abbildungen der Ergebnisse für den 21. März zeigen, dass die mögliche Besonnungsdauer beim bestehenden Gebäude auf Parzelle 61 weit größer ist, als die für diesen Stichtag geltende Mindestbesonnung von 4 Stunden. Es werden konkret ca. 10 Stunden erreicht. Auch dies gilt für beide fiktiv angenommene Bebauungsvarianten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass durch die Planänderung keine nachteiligen Verhältnisse entstehen, die Baugrundstücke daher nicht an Wert verlieren.



Besonnung/Verschattung am Stichtag 21. März
