

Begründung zur

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-91 "Wohngebiet Südlich Karl-Gaedcke-Straße"

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlage
2. Art der Änderung, Lage im Plangebiet
3. Veranlassung und Zweck der Änderung des B-Planes
4. Begründung der Änderung
5. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange
6. Auswirkungen auf die Umwelt
7. Abwägung der Belange

Stadt Salzwedel
Stadtplanungs-und-entwick-
lungsamt
Schillerstraße 2
29410 Salzwedel
Tel.03901-65613

März 1996

1. Gesetzliche Grundlage

§ 13 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des "Magnetschwebebahnplanungsgesetzes" vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3474).

2. Art der Änderung, Lage im Plangebiet

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen § 3 und § 6. Die Planzeichnung bleibt unberührt.

§ 3 wird dahingehend geändert, daß auf den bereits im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Stellplätzen auch Carports errichtet werden dürfen.

§ 6, der festsetzt, daß die Befestigung von Stellplätzen und Wohnwegen nur mit Beton-Verbundpflaster ausgeführt werden darf, soll entfallen.

Die ausgewiesenen Stellplatzflächen befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes auf den Grundstücken der Flur 34: 162/2, 1018/162 (jetzt 164/4 - 162/8), 1019/162, 163/1, 956/164 (jetzt 164/23, 164/22, 164/9, 164/7, 164/21, 164/20, 164/5, 164/6).

Der Wegfall des § 6 betrifft das gesamte Plangebiet.

3. Veranlassung und Zweck der Änderung des B-Planes

Da Carports von der Baugenehmigungsbehörde als Garagen angesehen werden und diese im B-Plan-Gebiet außerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig sind, ist es auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen nicht möglich, diese zu überdachen, d.h. Carports zu errichten. Es liegen jedoch diesbezügliche Anträge vor.

Durch die Planänderung soll die bisher ausgeschlossene Errichtung von Carports auf den Stellplatzflächen zulässig werden.

Für die Befestigung von Wohnwegen und PKW-Stellflächen sollten auch andere Materialien als Beton-Verbundsteine verwendet werden können. Deshalb soll der § 6 künftig entfallen.

4. Begründung der Änderung

Durch die Zulässigkeit von Carports auf den Stellplätzen erhalten die Bewohner die Möglichkeit, ihr Fahrzeug gegen Witterungseinflüsse geschützt abzustellen. Flächen für Garagen sind für die betroffenen Mehrfamilienhäuser ansonsten nicht vorgesehen. Die gleichzeitige Festsetzung von zwei offenen Seiten sowie der Anpflanzung von geeigneten Rankgewächsen soll eine gestalterische

Aufwertung der vorher nur mit Betonpflaster zu befestigenden Flächen bewirken und den Wohnwert erhöhen.

Die Beteiligung der Eigentümer ergab, daß für bereits gebaute Reihenhäuser Abstellräume für Gartengeräte fehlen. Da die von den Bewohnern geforderten Garagen im vorgesehenen Grünstreifen zwischen altem und neuem Wohngebiet aus Naturschutzgründen und wegen gegensätzlicher Privatinteressen nicht zulässig werden sollen, wird als Kompromißlösung eine Kombinationsmöglichkeit der Carports mit Abstellräumen in die Satzung aufgenommen.

Die Festsetzung des § 6, Wohnwege und Stellplätze nur in Betonverbundsteinpflaster auszuführen, soll aus gestalterischen und ökologischen Gründen entfallen.

Die Beschränkung auf nur eine Pflasterart schränkt zudem die Wahlmöglichkeit für die Bauherren unangemessen und unbegründet ein. Es sollen nunmehr auch geeignetere Materialien wie z.B. Ökoplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder auch wertvollere und haltbare wie Natursteine für Wohnwege und Stellplätze angewendet werden können. Es gibt keine erkennbaren Gründe, die dem entgegenstehen.

5. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange

Öffentliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da Wohnwege und Stellplätze nur auf privaten Flächen angelegt werden und auch nach Fertigstellung Privateigentum bleiben.

Private Belange werden durch die Änderung der Festsetzungen besser berücksichtigt, da den Eigentümern und Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit gewährt wird und der Bau von begrünten Carports das Wohnumfeld gegenüber Betonsteinflächen verbessert.

Von einigen Reihenhauseigentümern wurde Widerspruch gegen den Entwurf der 1. Änderung des Planes erhoben, weil sie statt Carports auf den ausgewiesenen Stellflächen Garagen auf ihren Grundstücken im vorgesehenen Grünstreifen errichten möchten. Dies ist nach dem derzeit gültigen B-Plan nicht möglich, d.h. die Privatinteressen richten sich gegen die bereits vorhandenen Festsetzungen nicht jedoch im eigentlichen Sinne gegen die zukünftigen geänderten Festsetzungen. Die Errichtung von Carports wird nicht vorgeschrieben sondern wird auf Wunsch möglich sein. Der Forderung der Bewohner nach Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte u.ä. wird durch die Festsetzung, daß die Carports mit geschlossenen Abstellräumen kombiniert werden können, nachgekommen. Der Einwand, daß dies unzumutbar sei, kann auf Grund der geringen Entfernung zum Hauseingang nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen südlich der Häuser zu errichten.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung der bestehenden Festsetzungen kann zu positiven Auswirkungen auf Natur und Umwelt führen. Das Pflanzgebot von Rankgewächsen an den Carports bringt zusätzliches Grün ins Wohngebiet. Die jetzt zulässigen weiteren Befestigungsarten der Wohnwege und Stellplätze ermöglichen einen geringeren Grad der Flächenversiegelung und somit eine Verbesserung der Regenwasserversickerung bei Anwendung von ökologischen Pflasterarten (siehe Pkt. 4). Eine Festlegung auf derartige Befestigungsarten erfolgt nicht, da das Plangebiet bereits zum größten Teil erschlossen und bebaut ist und eine Ungleichbehandlung der einzelnen Bauherren vermieden werden soll.

7. Abwägung der Belange

Die privaten Belange einiger Grundstückseigentümer von Reihenhäusern im Sperlingsweg, Garagen im vorgesehenen Grünstreifen zu errichten, widersprechen den öffentlichen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie privaten Belangen von Nachbarn (Bewohner der Karl-Gaedcke-Straße).

Die Flächen, auf denen private Interessen bestehen, Garagen zu errichten, stehen in der Bilanz des Plangebietes auf der Seite der Ausgleichsflächen i.S. des § 8a BNatSchG. Garagenbau bedeutet jedoch Eingriff in Natur und Landschaft, so daß sich das Gleichgewicht von Eingriff und Ausgleich zuungunsten der Ausgleichsflächen verschieben würde. Dies zu kompensieren, wären andere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich, zu denen die Grundstückseigentümer nicht bereit wären.

Eine Versiegelung an der nördlichen Grundstücksgrenze hätte Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke im Norden außerhalb des Plangebietes. Da diese niedriger gelegen sind, sind Probleme bezüglich des Oberflächenwasserabflusses zu befürchten. Ein durchgehender Grünstreifen mit den festgesetzten Anpflanzgebieten für großkronige, einheimische Laubbäume, der gleichzeitig als Schutzstreifen zwischen altem und neuem Wohngebiet fungieren soll, wäre bei zulässigem Garagenbau nicht mehr möglich.

Die Möglichkeit des Garagenbaus könnte aufgrund der fehlenden Fläche auf den weiter südlich gelegenen kleineren Reihenhaushausgrundstücken nicht eingeräumt werden. Die Zulässigkeit von Garagen nur für eine begrenzte Anzahl von Reihenhausbewohnern würde aber zu Ungleichbehandlungen bei vergleichbaren Wohnformen und -bedingungen führen.

Durch die Planänderungen steht allen derzeitigen und künftigen Eigentümern bzw. Mietern von Reihenhäusern im Bereich Sperlingsweg die Möglichkeit offen, an der Erschließungsstraße auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen Carports mit geschlossenem Abstellraum zu errichten. Damit wird der Forderung nach einem überdachten KFZ-Stellplatz als auch nach Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte u.ä. entsprochen.

Aus den vorstehend genannten Gründen werden die Belange von Natur und Landschaft sowie der Nachbarn über die der Grundstückseigentümer, eine Garage unmittelbar vor der Haustür zu bauen, gestellt.

Teilweise wird den Wünschen durch die gegenüber dem 1. Entwurf ergänzende Festsetzung, daß Carports "mit Abstellräumen" zulässig sind, entsprochen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde das Verfahren der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gewählt.

Salzwedel, den 29.03.1996



Schneider, Bürgermeister