

Bebauungsplan Nr. 21
„Gartenstraße“
– 4. (vereinfachte) Änderung

Entscheidungs-
Begründung

Gemeinde Wadersloh

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsverfahren	2
3	Änderungsbereich / Änderungsziel	2
4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5	Änderungspunkte	3
6	Sonstige Belange	4
7	Verfahrenshinweis	5

1 Änderungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss der Gemeinde Wadersloh hat am (18.06.2018) beschlossen, den seit 1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gartenstraße“ vereinfacht gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. vereinfachte Änderung), um im Änderungsbereich für ein konkretes Vorhaben die entsprechende zur Zeit nicht gegebene planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Umnutzung zu schaffen (s. Pkt. 3 der Begründung).

2 Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im so genannten vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB.

3 Änderungsbereich / Änderungsziel

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes nordwestlich des Kirchplatzes in der Straße Freudenberg und umfasst die Parzellen 641 / 642 der Flur 22 in der Gemarkung Wadersloh.

Der Eigentümer des Geschäftshauses Freudenberg Nr. 1-3 beabsichtigt, die Erdgeschosszone rückwärtig der beiden Geschäfte (Schreibwaren / Bücher und Reisebüro) in eine von ihm zu nutzende seniorengerechte Wohnung umzunutzen. Die bisher hier in dem eingeschossigen Anbau vorhandene Druckerei des Eigentümers ist inzwischen ins Gewerbegebiet ausgelagert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Änderungsparzellen „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauGB fest. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre somit die beabsichtigte Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses nicht zulässig, da Wohnen nur ab dem 1. OG stattfinden soll. Daher wird planungsrechtlich eine

Änderung in „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO erforderlich.

Die städtebauliche Situation – das Ziel eine ortskerntypische Geschäftsnutzung am Kirchplatz Freudenberg Nr. 1 und 3 zu erhalten – wird nicht geändert, da das bestehende Schreibwarengeschäft / Bücher und das Reisebüro als Ladenlokale weiterhin bestehen bleiben.

In dem Zusammenhang ist auszuführen, dass die im Nordwesten der Änderungsparzelle weiter führende Straße Freudenberg bereits eine überwiegende Wohnfunktion aufweist und entsprechend dort im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzt ist.

Im Übergang zum Änderungsbereich liegen allerdings noch Nutzungen (Gaststätte und Blumengeschäft, Freudenberg Nr. 5 und 7), die noch als „Kerngebiet“ festgesetzt sind.

Mit der Mischgebietsfestsetzung der Parzelle Freudenberg Nr. 1 und 3 ist insgesamt keine Änderung der städtebaulichen Nutzungsstruktur und folglich des städtebaulichen Bildes im Ortskern betroffen.

Die bereits im Änderungsbereich mit 5 Wohnungen vorhandene „überwiegende“ Wohnnutzung würde planungsrechtlich zudem die Festsetzung als „Mischgebiet“ rechtfertigen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen zudem positive Voraussetzungen mit der Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern und gleichzeitiger Erhaltung von Einzelhandel an prominenter Stelle im Kirchemfeld.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Den im Folgenden aufgeführten Änderungspunkten stehen sonstige planungsrechtliche Vorgaben nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.

5 Änderungspunkte

Für das in Pkt. 3 geschilderte Planungsziel werden im Änderungsbereich die folgenden Änderungspunkte erforderlich.

- **Änderungspunkt 1 / Änderungspunkt 3**
– Änderung von „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO in „Mischgebiet MI(3)“ gem. § 6 BauNVO und Aufhebung der Nutzungsgrenze zu „Mischgebiet MI(2)“

Ausgeschlossen werden als ergänzende textliche Festsetzung die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 (3) BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Diese Nutzungen widersprechen dem vorhandenen und zu erhaltenden Charakter des Kirchplatzumfeldes.

- **Änderungspunkt 2**

- Reduzierung der Grundflächenzahl von GRZ 0,8 auf 0,6

Nach den Vorgaben der BauNVO beträgt die maximal zulässige GRZ im Mischgebiet 0,6.

Die geringfügige Reduzierung von 0,8 auf 0,6 hat keine Auswirkungen auf die Grundstücksausnutzung, da die überbaubare Fläche nicht geändert wird.

Mit der geplanten Erdgeschosswohnung im rückwärtigen Bereich ist ein Erhalt der rückwärtigen Gartenfläche verbunden, d.h. keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die von der Bebauungsplanänderung betroffen sein könnten, wurden wie folgt geprüft:

- Alle übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Geschossigkeit und Ausnutzung des Steildaches (I- und II-geschossig / 40° bis 50°) bleiben unverändert.
- Umweltbelange sind hinsichtlich der Eingriffsbilanz positiv betroffen, da die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 gesenkt wird.
- Hinsichtlich Artenschutz werden mit der Nutzungsänderung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 BnatSchG vorbereitet.
- Die Erschließung / Zufahrt von der Straße Freudenberg bleibt unverändert.
- Die Ver- und Entsorgung ist durch bestehende Anlagen gesichert.
- Fragen des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.
- Das äußere Erscheinungsbild der Fassade Haus Nr. 1-3 im Kirchplatzumfeld bleibt unverändert. Fragen des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.
- Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise im rechtswirksamen Bebauungsplan gelten – soweit relevant – für den Änderungsbe- reich weiterhin.

7 Verfahrenshinweis

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Es wird im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren werden lediglich zu den unter Pkt. 5 genannten Änderungspunkten in die Abwägung einbezogen.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Gemeinde Wadersloh
Coesfeld, 11.10.2018

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld