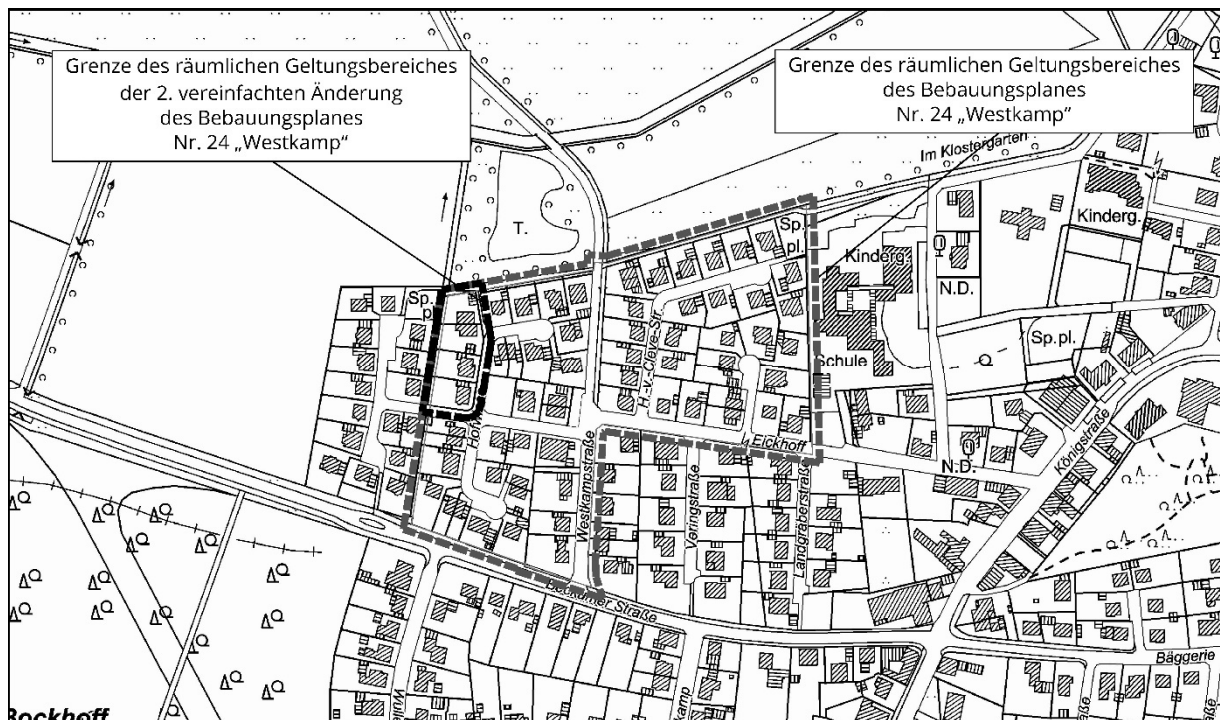


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Westkamp“

Ortsteil: Liesborn

Plangebiet: Zwischen „Hofwiese 23“ und „Hofwiese 29“



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

06.04.2021

Verfasser:

Drees & Huesmann


Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziel und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	2
4	Situationsbeschreibung.....	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	4
6.3	Bauweise	4
7	Auswirkungen der Planung.....	4
7.1	Belange des Verkehrs.....	4
7.2	Belange der Ver- und Entsorgung.....	5
7.3	Belange der Umwelt	5
7.4	Immissionsschutz.....	5
7.5	Bodenschutz / Altlasten	6
8	Erschließungskosten.....	6

Begründung zum Bebauungsplan „Westkamp“

Ortsteil: Liesborn
Plangebiet: Zwischen „Hofwiese 23“ und „Hofwiese 29“

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Anstoß für die gegenständliche 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Westkamp“ resultiert aus einem privaten Projektinteresse zur Errichtung eines Anbaus an das auf Flurstück 240 gelegene Wohngebäude „Hofwiese 25“. An der Südseite der Doppelhaushälfte ist ein Anbau zur Schaffung einer zweiten Wohnung geplant. Aufgrund vorhandener Fensteröffnungen sowie des Kellereinganges am bestehenden Gebäude soll der Anbau so ausgeführt werden, dass er im Vergleich zum bestehenden Gebäude nach Osten in Richtung der Straße verspringt und damit die östliche Baugrenze um 2 m überschreitet.

Städtebaulich ist eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll, wenn vorhandene Grundstücksflächen entsprechende Flächenreserven bieten. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Für die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze wurde daher das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB erteilt. Eine Bauvoranfrage zur Errichtung des Bauvorhabens wurde dennoch abgelehnt, da gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in dem Bereich zulässig sind und der geplante Anbau dazu führe, dass der vorhandene Baukörper als Hausgruppe zu werten ist.

Die zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Inhalte der Bebauungsplanänderung sind somit:

1. Anpassung der Baugrenze: Reduzierung des Abstandes zur östlich gelegenen Straßenverkehrsfläche (Westkamp) auf 3 m.
2. Festsetzungen von Hausgruppen als zulässige Bauweise.
3. Streichung der Festsetzung zur GFZ als Angleichung an die aktuelle BauNVO 2017.

Die Gemeinde Wadersloh macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei

einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung privater Grundstücksflächen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das im bebauten Innenbereich gelegene Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt. Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird sich die Änderung nicht ausschließlich auf das Flurstück 240 beziehen, sondern den zusammenhängenden Grundstücksstreifen westlich der Hofwiese, bestehend aus den Flurstücken 239, 240, 241 und 242 (Hofwiese 23 – 29), betreffen.

2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall. Der Bebauungsplan dokumentiert über die sich entlang der Planstraßen erstreckenden zusammenhängenden Baufenster das planerische Ziel einer straßenbegleitenden kleinteiligen Wohnbebauung. Da die Bebauungsplanänderung ein ebensolches Wohnbauvorhaben durch die Festsetzung eines straßenbegleitenden Baufensters ermöglichen soll, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Westkamp“ umfasst teilweise die Flurstücke 239, 240, 241 und 242, jeweils in der Flur 109 in der Gemarkung Wadersloh. Der rd. 0,24 ha große Geltungsbereich wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 252;
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 258 (Verkehrsfläche „Hofwiese“);
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 258 (Verkehrsfläche „Hofwiese“);
Im Westen: durch die westliche Grenze des Bebauungsplanes.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Gegenüberstellung der aktuellen und geplanten zeichnerischen Festsetzungen)
- den Planzeichenerklärungen und textlichen Festsetzungen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Westkamp“ umfasst im westlichen Bereich nicht vollständig die heutigen Grundstücksgrenzen. Der Bereich zwischen den westlich gelegenen Flurstücken 234, 235, 236 und 237 sowie den östlich gelegenen Flurstücken 239, 240, 241 und 242 wurde anteilig aufgeteilt, sodass die Flurstücke nun unmittelbar aneinander grenzen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich jedoch weiterhin an dem ursprünglichen Geltungsbereich, sodass die Flurstücke 239, 240, 241 und 242 nicht vollumfänglich umfasst werden.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

4 Situationsbeschreibung

Der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Westkamp“ überplant den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet und setzt für den Änderungsbereich eine Baugrenze fest, welche im Osten einen Mindestabstand von 3 m zu Verkehrsfläche aufweist, im Bereich des Flurstücks 240 jedoch um rd. 2 m verspringt, sodass ein Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche entsteht. Entlang der Verkehrsfläche „Hofwiese“ sind Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen festgesetzt. Östlich sowie südlich grenzt die öffentliche Verkehrsfläche der heutigen Straße Hofwiese an. Im Osten, Süden und Westen befinden sich weitere Flächen des allgemeinen Wohngebietes, während im Norden unmittelbar Freiflächen sowie ein Teich angrenzen.

Der Änderungsbereich wird aktuell als Wohnbaufläche genutzt und ist mit Einfamilienhäusern überbaut.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) und dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geben eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximal ein Vollgeschoss sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor.

Eine Änderung dieser Festsetzungen ergibt sich im Zusammenhang mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung, da vor dem Hintergrund der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 (3) BauNVO ausschließlich die Geschossfläche in Vollgeschossen relevant ist. Eine Geschossflächenzahl von > 0,4 kann damit vor dem Hintergrund der weiterhin festgesetzten GRZ von 0,4 und einer maximalen Eingeschossigkeit nicht erreicht werden. Die GFZ von 0,5 wird folglich im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung gestrichen. Diese Änderung bewirkt keinen veränderten Zulässigkeitsmaßstab, sondern lediglich eine Angleichung der Festsetzungen an derzeitiges Recht.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Bebauungsplan bislang über Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenze verläuft dabei im Osten zunächst straßenbegleitend mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche „Hofwiese“. Mit dem Flurstück 240 verspringt die Baugrenze um rd. 2 m nach Westen, sodass ein Abstand von rd. 5 m zur Verkehrsfläche besteht. Dieser Versprung soll nun im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden, sodass eine einheitliche Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche entsteht.

6.3 Bauweise

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Antragsteller plant jedoch an der Südseite seiner Doppelhaushälfte einen Anbau zur Schaffung einer 2. Wohneinheit, wodurch das Gebäude insgesamt als Hausgruppe zu werten und damit nicht genehmigungsfähig ist. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll daher eine offene Bauweise ohne weitere Differenzierung festgesetzt werden, wodurch die Zulässigkeit der Errichtung von Hausgruppen ermöglicht werden soll.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über die Verkehrsfläche „Hofwiese“ gesichert. Die Straße Hofwiese kann den durch die bauliche Ergänzung zusätzlich entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen.

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung nicht berührt. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

7.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung kann über Verlegung entsprechender Hausanschlüsse erfolgen.

7.3 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist ein bereits zu Bau- und Erschließungszwecken rechtskräftig überplanter und bereits baulich genutzter Bereich mit einer entsprechenden baulichen Verdichtung.	Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen in dem Gebiet. Insgesamt sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Ein näherer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Straßenverkehrslärm

Die Bebauungsplanänderung wird keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

7.5 Bodenschutz / Altlasten

Mit der Planung ist eine Erweiterung im Siedlungszusammenhang zu Wohnzwecken im Sinne einer Innenentwicklung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß eines allgemeinen Wohngebietes beschränkt.

Der Gemeinde Wadersloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen. Bei den von der Änderung betroffenen Flächen handelt es sich bereits vollständig und ausschließlich um wohngenutzte Baugrundstücke.

8 Erschließungskosten

Kosten und Folgekosten für die Gemeinde Wadersloh ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de