



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

.Ausfertigung



Liesborner Straße 5
59329 Wadersloh

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Im Nordfeld II"

Begründung

- Entwurf -

Stand: Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	1
1.2.1 Flächennutzungsplan	1
1.2.2 Bebauungsplan	2
1.3 Planverfahren	2
2.0 Ausgangssituation und Planungsziel	3
3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	3
3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	3
4.0 Erschließung	4
4.1 Verkehrliche Erschließung	4
4.2 Ver- und Entsorgung	4
5.0 Flächenbilanz	4
6.0 Kostenbilanz ⁴	
7.0 Umweltbericht	4
8.0 Artenschutz ⁴	
9.0 Gestaltungsvorschriften	5

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
(Entwurf)

1 : 500

1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Wadersloh "Im Nordfeld II" betrifft einen Teilbereich des Flurstückes 441 der Flur 17 der Gemarkung Wadersloh und wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Wadersloh

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Änderungsbereich als "Mischgebiet" dar.

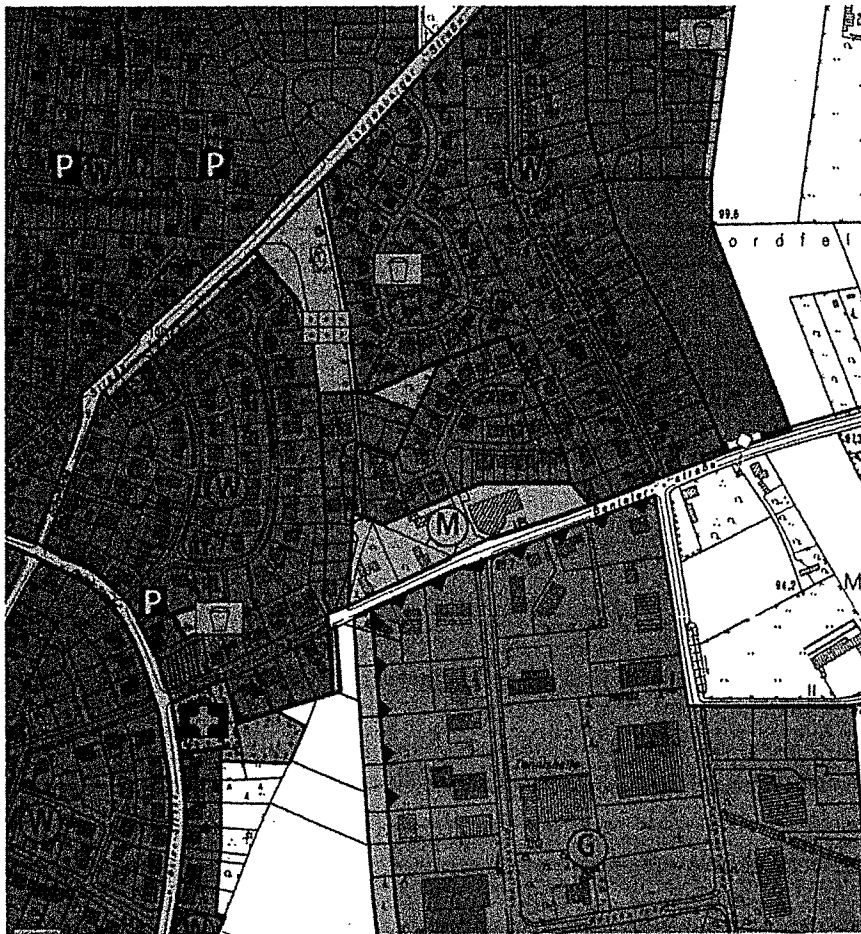


Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 "Im Nordfeld II" der Gemeinde Wadersloh, der hier eine Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festsetzt.

1.3 Planverfahren

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Planbereich werden durch die Änderung keine Bauvorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Das nächstgelegene NATURA-2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von mindestens 6,7 km.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit liegen keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

2.0 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Im Nordfeld II“ setzt für das Flurstück 441 eine Straßenverkehrsfläche fest. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes war für den Kreuzungsbereich „Dieselstraße/Benteler Straße“ an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Ausbau zu einem Kreisverkehr vorgesehen. Dafür wurde in dem vorgesehenen Mündungsbereich eine entsprechend große Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Da der geplante Kreisverkehr bisher nicht realisiert wurde und auch nicht geplant ist, soll ein Teilbereich dieser Verkehrsfläche in Mischgebietsfläche umgewandelt werden. Der Eigentümer des benachbarten Grundstücks beabsichtigt den Kauf der Fläche zur eigenen Nutzung.

Die Erschließung der Fläche ist über die vorhandene Grundstückszufahrt geregelt. Im Änderungsbereich wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für die Errichtung von Nebenanlagen sind die rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 maßgeblich.

3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 "Im Nordfeld II" trifft für die westlich an das Änderungsgebiet grenzenden Flächen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise.

Diese Festsetzungen werden auch für den Änderungsbereich übernommen, um in zusammenhängenden Flächen auch einheitliche Nutzungen zuzulassen.

4.0 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist über die vorhandene Grundstückszufahrt „Marcillatstraße 2“ geregelt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich stellt kein eigenes bebaubares Grundstück dar. Daher ist die Ver- und Entsorgung über das Grundstück „Marcillatstraße 2“ geregelt.

5.0 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 174 m². Der gesamte Änderungsbereich wird als Mischgebiet (MI) bzw. Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (MI*) festgesetzt.

6.0 Kostenbilanz

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten.

7.0 Umweltbericht

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgesehen.

8.0 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 39 ist seit dem 09.03.1996 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da die vorgesehene Planung eine Umwandlung bestehender Biotop- und Nutzungstypen beinhaltet, wurden potentielle Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. potenzielle Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorab überprüft.

Das Grundstück im Planbereich wird zurzeit als versiegelter Fußweg und Rasenfläche mit drei Bäumen genutzt und regelmäßig gemäht. An den Planbereich grenzt vorhandene Wohnbebauung mit Ziergärten an. Im Februar 2018 wurde eine Sichtkontrolle der Bäume vorgenommen. Es handelt sich um relativ junge Ahorn-Bäume mit BHD zwischen 12 und 20 cm. Nester oder Baumhöhlen wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht wahrscheinlich.

9.0 Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 39 "Im Nordfeld II" werden die entsprechenden Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen, um das einheitlich entstandene Siedlungsbild hier weiterzuführen.

Aufgestellt:

Oelde, im Februar 2018



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
Info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
(Entwurf)

1 : 500

1