

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch das Grundstück Flur 312, Nr. 825,
im Osten durch die Grundstücke Flur 312, Nr. 867, 866, 871, 872 und 848,
im Süden durch die Franz-Liszt-Straße,
im Westen durch die Grundstücke Flur 312, Nr. 831, 832, 833 sowie 869.

Bestehendes Planungsrecht / Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ ist seit dem 03. Mai 1982 rechtskräftig.

Die Grundstücke Flur 312, Nr. 836 und 837 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als „reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück Flur 312, Nr. 836 steht die Hofstelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Thiemann. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ wurden die östliche und westliche Gebäudeseite als maßgebend für die Festsetzung der überbaubaren Flächen angesehen, da die Hofstelle in ihrem Bestand gesichert sowie eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden sollte.

Nunmehr hat die Eigentümergemeinschaft der Hofstelle den Antrag gestellt, die überbaubare Fläche des Hofbereiches Thiemann an der Franz-Liszt-Straße im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ zu ändern. Die überbaubare Fläche soll entlang der Franz-Liszt-Straße aufgeweitet werden.

Ziel der Planänderung, Änderungsinhalte

Die überbaubare Fläche, die eine Breite von 25,00 m (entlang der Franz-Liszt-Straße) und eine Tiefe von ca. 60,00 m hat, soll in Richtung Osten und Westen jeweils um ca. 9,00 m und einer Tiefe von 13,00 m zusätzlich im Bereich entlang der Franz-Liszt-Straße aufgeweitet werden. Ziel dieser Änderung ist es, im Bereich entlang der Franz-Liszt-Straße Grundstücke für eine Einzelhausbebauung herausparzellieren und diese entsprechend bebauen zu können.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem die überbaubare Fläche auf der Hofstelle einen Abstand von 12,00 m zur benachbarten Grundstücksgrenze einhält, rückt die überbaubare Fläche durch diese vereinfachte Änderung bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze der benachbarten Grundstücke Flur 312, Nr. 866 (tlw.), 867 und 869 heran. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt weiterhin 3,00 m.

Im vorderen Bereich der Hofstelle Thiemann – von der Franz-Liszt-Straße aus bis zur Gebäudekante des jetzigen südlichsten Gebäudes – wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die überbaubare Fläche im vorderen Bereich – von der Franz-Liszt-Straße aus bis zur Gebäudekante des jetzigen südlichsten Gebäudes – wird nicht in zwei kleinere Flächen aufgeteilt.

Für den Bereich des Grundstücke Flur 312, Nr. 836, ab der südlichsten Gebäudekante des derzeit südlichsten Gebäudes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ für diesen Bereich übernommen.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke Flur 312, Nr. 836 und 837 ist von der Franz-Liszt-Straße aus sichergestellt.

Wenn es zur Ausparzellierung von Baugrundstücken entlang der Franz-Liszt-Straße kommt, wird im Rahmen der Teilungsgenehmigung nach § 8 BauONW sowohl die Erschließung des nördlich gelegenen Grundstückes wie auch die offene Bauweise bauordnungsrechtlich gewürdigt und beachtet.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (3) BauGB (Umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ setzt für den gesamten Änderungsbereich das „reine Wohngebiet“ WR mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die für den Bebauungsplan maßgebende Baunutzungsverordnung von 1977 regelt im § 19 (4): „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Die Stellung der Garagen sowie die privaten Grünflächen (Hausgärten) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ nicht festgesetzt. Somit hätten gemäß der Baunutzungsverordnung von 1977 Nebenanlagen aber auch Garagen, Carports oder Stellplätze im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten errichtet werden können.

Die heutige Rechtslage sieht gem. § 19 (4) BauNVO die Möglichkeit vor, dass die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die nachfolgende Tabelle belegt, dass durch die Änderung der überbaubaren Fläche die Überbaubarkeit des Grundstückes nicht vergrößert wird. Die Möglichkeiten, das Grundstück baulich anders zu nutzen, d.h. die Gebäudestellung zu variieren, wird begünstigt.

Tabelle: Berechnung der überbaubaren Fläche vor und nach der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“

Bilanzierung der Hofstelle Thiemann			
			m ²
1.	Größe des Grundstückes Thiemann		3319,00
2.	überbaubare Fläche im rechtskräftigen BPL		1500,00
3.	Fläche gem. GRZ 0,4		1327,60
4.	Fläche gem. GRZ 0,4 incl. 50% Überschreitung		1991,40
5.	überbaubare Fläche nach vereinfachter Änderung		1734,00
6.	Fläche gem. GRZ 0,4		1327,60
7.	Fläche gem. GRZ 0,4 incl. 50% Überschreitung		1991,40

Die Tabelle zeigt auf, dass ein Ausgleich für den durch die Planänderung vorbereiteten Eingriff im Sinne des § 1a Baugesetzbuch nicht erforderlich ist, wird doch die Eingriffsintensität gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erhöht.

Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 „Dresdener Straße / Breslauer Straße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 (2) Baugesetzbuch gegeben worden.

Der Entwurf der Begründung wurde zusammen mit den Planunterlagen den von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange zugesandt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben Anregungen zu der vorgelegten Planung vorzubringen. Die Begründung wurde um die Abwägungsentscheidungen fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen sind eingerückt und kursiv gedruckt und als Blaeintragung im Plan dargestellt.

Stadtplanungsamt, November 1999

Im Auftrag

gez.
(Kirchberger)
Dipl.-Ing.