

Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.22)

B E G R Ü N D U N G

zur 45. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“ im vereinfachten Verfahren

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	14.03.2008
Satzungsstand	20.05.2008

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt Flur 31 die Flurstücke 414 und 413.

Er ist in dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsgebiet aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Flurstück 414 die Erweiterung des Wohnhauses. Hierzu ist es erforderlich, dass die überbaubare Fläche nach Westen erweitert wird. Das jetzige Baufenster weist eine Tiefe von 12,00 m auf und wird nach Änderung des Bebauungsplanes eine Gesamttiefe von 16,00 m betragen. Die Festsetzungen in Bezug auf die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bleiben erhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für den maßgeblichen Bereich eine Bebaubarkeit in dem vorgesehenen Maße nicht möglich, deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Es ist vorgesehen, dass die Änderung der Bautiefe auf das angrenzende Nachbargrundstück ausgeweitet wird, um eine Einheitlichkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (siehe § 1 Abs. 5 BauGB).

Die angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung teilweise erteilt. Die Nachbarn, die sich gegen die Bebauungsplanänderung schriftlich geäußert haben, führten die Nahverdichtung und die Besorgnis über die Schaffung großer Mehrfamilienhäuser an. Aufgrund der großen Grundstücke ist keine bedrückende Wirkung durch die Ausdehnung des Baufens- ters zu befürchten. Um große Mehrfamilienhäuser zu verhindern, ist die Festsetzung „2 Wo“ aufgenommen worden. Dieses ist notwendig, um die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Die vorgenannten Ausführungen haben nicht ausgereicht, um die angrenzenden Nachbarn zum Flurstück 412 zu einer positiven Stellungnahme zu bewegen. Das Flurstück 412 war in der Offenlegung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Die Besorgnis für die Änderung des Bebauungsplanes bezog sich weiterhin auf das Flurstück 412. Da der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes nicht von den Eigentümern des Grundstücks 412 gestellt wurde, ist ihr Interesse erst durch den Vor- schlag der Verwaltung aufgekommen. Die Einheitlichkeit des Bebauungsplanes, die Grund zur Aufnahme des Flurstückes 412 war, ist bei einer Interessenabwägung nicht so hoch einzustufen, wie die Interessen der anliegenden Nachbarn auf den Erhalt des Bebauungs- planes samt seiner Festsetzungen. Außerdem konnten die Eigentümer des Grundstücks 412 auch kein konkretes Bauvorhaben geltend machen, dass dem Verbleib des Flurstücks rechtfertigen würde. Weitere Gründe, die für einen Verbleib sprechen würden sind nicht angeführt worden. Somit wird das Flurstück 412 aus dem Änderungsbereich herausge- nommen.

Die Planung fällt nicht unter der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprü- fung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.

Dirk Niggemann

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan