

Amt 60
61.06.1.09

Drensteinfurt, den 13.05.2005

Begründung

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.09 „Krummer Kamp“
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4, Flurstück 1123 (Goethestraße 1) stellt den Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ (Anlage 1).

Mit der Änderung soll durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche entlang der Goethestraße an dieser Stelle die Errichtung einer Garage ermöglicht werden.

Nach den rechtskräftigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der Antragsbegründung zur Planänderung (siehe Anlage 1) kann inhaltlich zugestimmt werden. Ergänzend ist festzustellen, dass das durch die Ausweisung von Baulinien angestrebte Ortsbild durch die Errichtung einer Garage nicht gestört wird. Zudem finden sich im Baugebiet bereits Ausnahmefälle ähnlicher Art.

Das zusätzliche Baufenster soll nur mit einer Garage/mit einem Carport bebaubar sein. Daher erfolgt hier eine Festsetzung als Garagenfläche („GA“). Der seitliche Grenzabstand zur Goethestraße beträgt 0,50 m. Dieser Seitenstreifen ist vom Antragsteller als Grünstreifen entsprechend zu bepflanzen (Hecke oder Wandbegrünung).

Aus der Anlage 2 sind die rechtskräftige und die angestrebte Fassung ersichtlich.

Die Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümer liegt bereits vor.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.09 „Krummer Kamp“ behalten ihre Gültigkeit.

Geltungsbereich der Änderung:

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4, das Flurstück 1123 (Goethestraße 1). Er ist in dem beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan (Anlage 2) ersichtlich.

Belange des Umweltschutzes/Umweltbericht:

Diese vereinfachte Änderung fällt gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung/eines Umweltberichtes.

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

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind erfüllt.



Bernd Oheim

Anlagen:

- Anlage1: Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.09
„Krummer Kamp“
- Anlage2: Übersichtsplan zur 13. Änderung

Anlage 1 der Begründung

Bauherr: Udo Höffmann, Goethestr. 1, 48317 Drensteinfurt
Bauvorhaben: Neubau einer Garage, Goethestr. 1, 48317 Drensteinfurt
Bauort: Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4, Flurstück 1123

An die Gemeinde Drensteinfurt

Wir bitten um eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ für das Flurstück 1123 im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB.

Bei dieser angestrebten Änderung handelt es sich um die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche für die Errichtung einer Garage.

Erfordernis der Änderung:

In dem Bebauungsplan „Krummer Kamp“ wurden überbaubare Flächen ausgewiesen, in den textlichen Festsetzungen wurde außerdem festgelegt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Für die Errichtung einer weiteren Garage auf diesem Flurstück ist somit die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche notwendig.

Aus städtebaulicher Sicht:

Raumordnung:

Für die städtebauliche Betrachtung wurde der Kartenausschnitt des betroffenen Gebietes farbig angelegt.

In der Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ aus dem Jahr 1976 unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Ordnung fällt auf, dass auf der westlichen Seite der Goethestr. (Hausnummern 6, 8, 10) eine einzelne offene Bauweise vorherrscht.

Auf der östlichen Seite der Goethestr. (Hausnummern 2, 4, 6 und 1, 3, 5) wird durch die Anliegerwege eine eher gereimte Bauweise gewünscht. Auch die Baufenster sind entsprechend angelegt.

Der Reihenhausharakter wird jedoch vermieden durch die versetzte Anordnung der Baugrenzen und -Linien und den zwischen den Gebäuden angeordneten Garagen, die aufgrund ihrer maximal zulässigen Höhen auch in der Vertikalen die Reihe unterbrechen.

Unter Berücksichtigung dieses städtebaulichen Konzeptes und dessen Fortführung ist die Garage auf dem Flurstück 1123 geplant. Sie springt in der Reihe ebenfalls zurück und führt diese in der logischen Konsequenz weiter.

Verkehrsordnung:

Die Goethestraße ist eine der Hauptstraßen in dem Wohngebiet. Sie wurde durch Bepflanzungseinschnitte und Fahrrampen verkehrsberuhigt. Diese Darstellung fehlt leider im Kartenausschnitt.

Auf dem Flurstück 984 wurde ein Carport errichtet, das direkt über diese Hauptstraße erschlossen wird. Durch diese Maßnahme erfährt die Goethestraße ein optische einseitige Verengung. Ebenfalls erwartet man jederzeit das Erscheinen eines Verkehrsteilnehmers aus diesem Gebäude.

Auf Grund der verkehrsberuhigten Zone ist dieses jedoch nicht weiter störend.

Der Bau einer Garage auf der gegenüberliegenden Seite (Flurstück 1123) würde der Straße in diesem Bereich einen natürlichen optischen Ausgleich schaffen. Für den Verkehr ist die Garage nicht relevant, da durch den der Straße zugewandten Grünstreifen ein austretender Verkehrsteilnehmer nicht zu erwarten ist.

Die Zufahrt zur geplanten Garage führt über den Anliegerweg. Die öffentliche Straße des Wohngebietes wird durch die Errichtung der Garage nicht durch eine zusätzliche Einfahrt beeinträchtigt.

Im seitlichen Grünstreifen ist die Bepflanzung mit einer kleinen Hecke oder rankenden Pflanzen vorgesehen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er enthält Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen usw.

Der § 31 BauGB, der Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans regelt, ist im übertragenen Sinne auch für die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans gem. § 13 BauGB heranzuziehen.

So lautet die Argumentation für die Änderung eines B.-Planes folgendermaßen:

dass die Grundzüge der Planung **nicht** berührt werden und

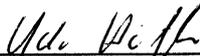
1. **zwar** die Gründe des Wohl der Allgemeinheit die *Änderung* nicht erfordern **aber** auch nicht dagegen sprechen
2. die Abweichung **durchaus** städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (VV zur BauO NW verlangt je Wohnung einen Stellplatz, das Wohnhaus auf dem Flurstück 1123 hat 2 Wohneinheiten)

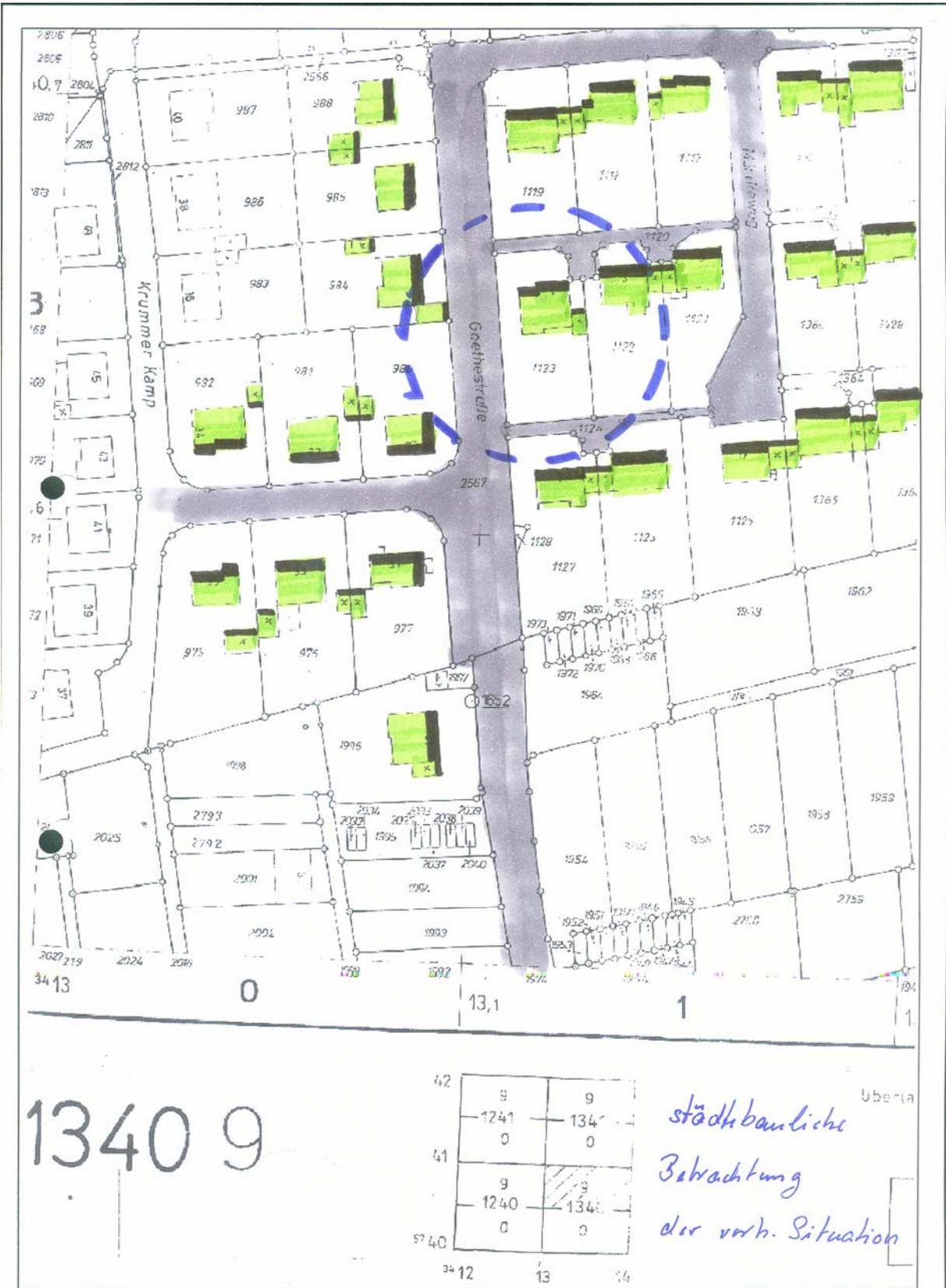
und wenn die *Änderung* auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Planung der Garage auf dem Flurstück 1123 berührt weder die nachbarlichen noch die öffentlichen Interessen. Trotzdem haben sich die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke durch Unterschrift mit dieser Planung einverstanden erklärt.

17.03.05
Entwurfsverfasser




Bauherr / Eigentümer Flurstück 1123



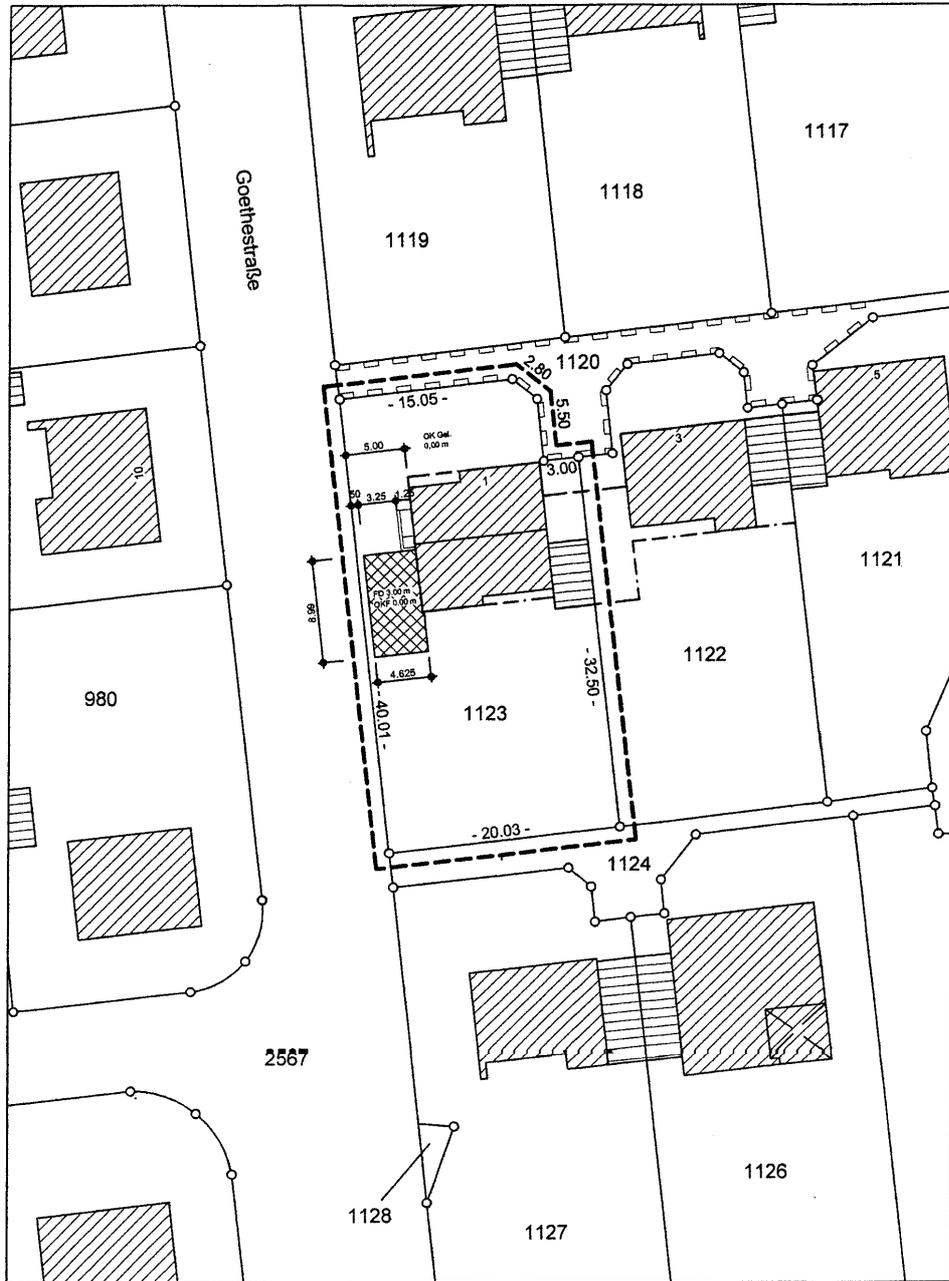


1340 9

42	9	9
	1241	1341
	0	0
41	9	9
	1240	1340
	0	0
34 40	12	14

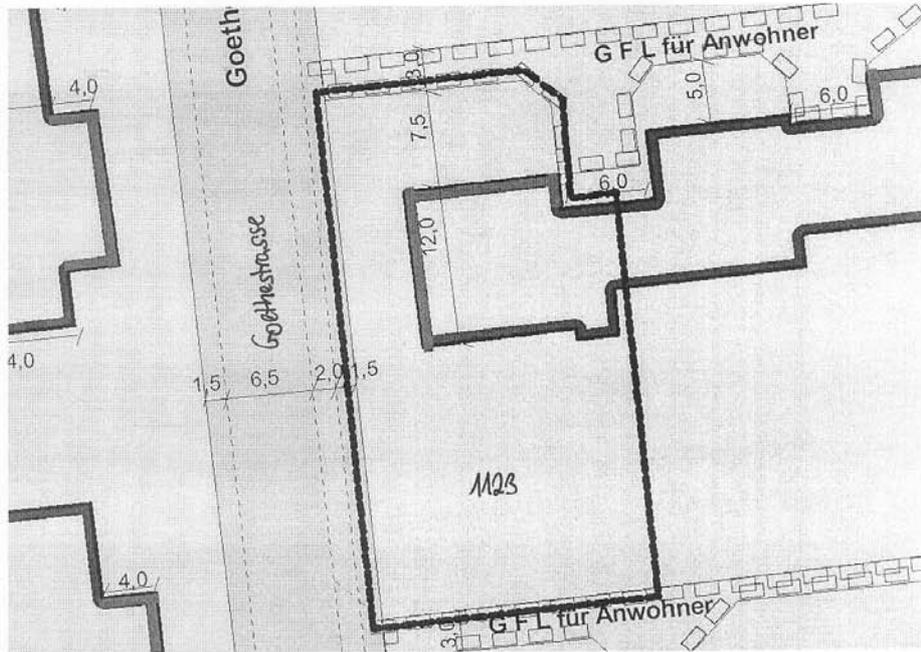
städtbauliche
Betrachtung
mit Garage

Überlin

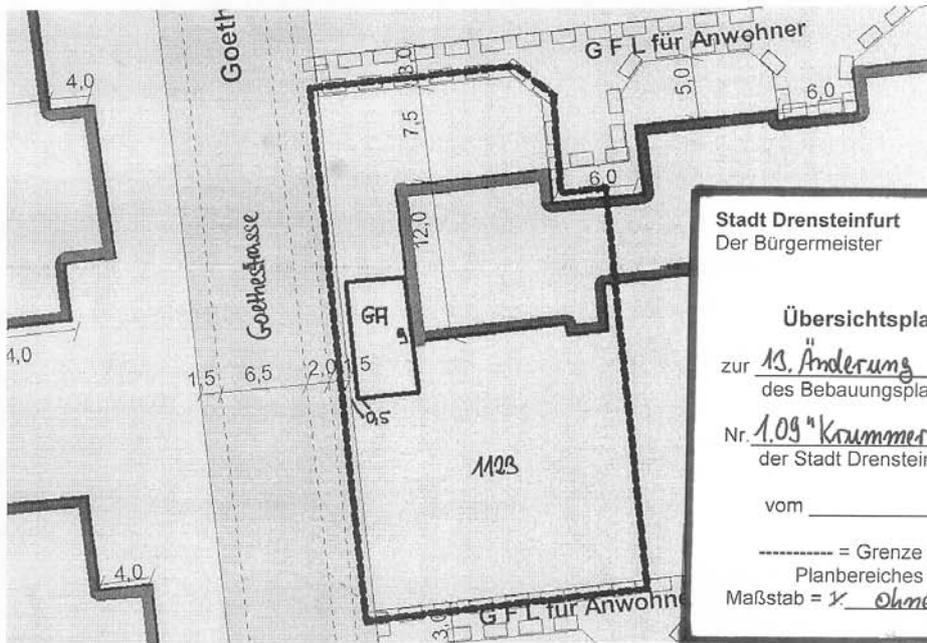


BP 1.09 alte Fassung

Anlage 2
der Begründung



BP 1.09 neue Fassung



Stadt Drensteinfurt
Der Bürgermeister

Übersichtsplan

zur 13. Änderung
des Bebauungsplanes

Nr. 1.09 "Krummer Kamp"
der Stadt Drensteinfurt

vom _____

----- = Grenze des
Planbereiches

Maßstab = 1: ohne