

Stadt Drensteinfurt
Bauamt
(Az.: 61.06.122)

B E G R Ü N D U N G

zur 43. Änderung des Bebauungsplanes 1.22 „Ossenbeck I“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	01.03.2006
Endfassung	06.07.2006

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt südlich der Konrad-Adenauer-Straße, westlich der Mecklenburger Straße, nördlich des Buchenweges und östlich des Heuweges in Drensteinfurt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ außer den Bereichen der 6. und der 36. Änderung. Er ist in dem beige-fügten 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 Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich 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 Flächennutzungsplan erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Die Eheleute Lenz, Fliederweg 7a, haben am 16.01.2006 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 "Ossenbeck I" gestellt. Sie beabsichtigen das vorhandene Einfamilienhaus durch einen Anbau zu erweitern. Ihr Grundstück ist 1.226 m² groß.

Der Bebauungsplan weist für das betroffene Grundstück eine feste Grundflächenzahl mit 150 m² und eine Geschloßflächenzahl von 240 m² aus. Des weiteren ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² vorgegeben.

Die Erweiterung bzw. Aufstockung des Wohngebäudes führt zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl um 9 m² und zu einer Überschreitung der Geschloßflächenzahl um 38 m². Dies entspräche einer Grundflächenzahl von 0,13 und die Geschloßflächenzahl von 0,23.

Auf dem Grundstück selbst ist eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die die Erweiterung grundsätzlich ermöglichen würde.

Eine Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde seitens der Kreises Warendorf abgelehnt.

In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Einzeländerungen des Bebauungsplanes 1.22 "Ossenbeck I" hinsichtlich der GRZ und der GFZ durchgeführt. Aufgrund der alten Bausubstanz und des Generationswechsels ergeben sich zwangsläufig auch in Zukunft diese Modernisierungs- und Anbauwünsche auf den in der Regel sehr großen Grundstücken. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979 sind sehr einengend und den heutigen Erfordernissen nicht mehr angemessen. Um für die Zukunft die Zahl der Einzeländerungen einzugrenzen soll in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf für die GRZ und die GFZ eine sinnvolle Regelung für das gesamte Wohngebiet getroffen werden, ohne die Grundzüge des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grundstücksgrößen und der überbaubaren Flächen zu verändern. Ausgenommen von der Änderung sind die Bereiche der 6. und 36. Änderung, da hier bereits passende Festsetzungen getroffen sind.

Für die anderen Bereiche sollen folgende Festsetzungen (zum Teil neu) getroffen werden:

- GRZ 0,3
- GFZ 0,5
- Mindestgrößen der Grundstücke:
 - Bereiche mit festgesetzten 800 qm keine Änderung
 - Bereiche mit festgesetzten 500 qm keine Änderung
 - Bereiche in denen derzeit keine Mindestgröße festgesetzt ist (Ausnahmefälle) eine Neufestsetzung entsprechend der benachbarten Bebauung.

Mit der Festetzung einer GRZ von 0,3 tritt für alle betroffenen Grundstücke eine Flexibilisierung der Bebaubarkeit ein. Begrenzt werden die Bebauungsmöglichkeiten allerdings nach wie vor durch die festgelegten Baugrenzen, die nicht verändert werden. Damit bleibt auch der Nachbarschutz gewährleistet. In einem Einzelfall (1 Grundstück) kommt es zu einer Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3. Hier entsteht jedoch keine Benachteiligung da die festgelegten Baugrenzen sowieso keine Grundstücksausnutzung über 0,3 erlauben.

Die Festlegung der GFZ auf 0,5 wäre zwar nur in Quartieren mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung erforderlich, sollte jedoch generell festgelegt werden. Dann ist es in nicht jedem Einzelfall, in dem eine zweigeschossige Bauweise nachträglich zugelassen wird (siehe z. B. 42. Änderung) erforderlich, auch die GFZ für ein einzelnes Grundstück anzupassen.

Im Bebauungsplan sind Mindestgrößen der Grundstücke festgelegt, die einen Grundzug der Planung darstellen und erhebliche gestalterische und nachbarschützende Auswirkungen haben. Diese Mindestgrößen sollen beibehalten werden (zum Teil 500 qm, zum Teil 800 qm). Für die wenigen Bereiche (einzelne Grundstücke), in denen bei früheren Bebauungsplanänderungen die Mindestgrößen nicht übernommen wurden, sollen diese entsprechend der benachbarten Festsetzungen neu festgelegt werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

- 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.
- Die Planung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es ergeben sich 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 und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.
- 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:

Die Aufstellung einer Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Änderung der GRZ / GFZ ermöglicht lediglich eine geringfügige Erweiterung der Überbauung für die Hauptbaukörper. Hierdurch werden Härtefälle vermieden. Die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ändern sich aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der Mindestgrundstücksgrößen nicht. Auch wird keine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich vorgenommen.

Die Änderung der GRZ bedeutet zwangsläufig die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist dann das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen Nebenanlagen, Wege, Stellplätze etc. künftig beschränkt.

Insgesamt ist festzustellen, dass es durch die vorgesehene Änderung zu keinem nennenswerten zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft kommt.

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.



Unterschrift

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan