

Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.24)

BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes 1.24 „Sandstraße“ im vereinfachten Verfahren

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	02.08.2007
Satzungsbeschluss	02.10.2007

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.24 „Sandstraße“.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt zwischen der Sendenhorster Straße und der Sandstraße und umfasst die Flurstücke 491 und 373 und einen Teilbereich des Flurstücks 372 in der Gemarkung Drensteinfurt Flur 3 .

Er ist in dem beigegeführten 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 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 FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1.24 „Sandstraße“.

Die genannten Flächen sind heute unbebaut.

Im vorliegenden Änderungsbereich wurde im Bebauungsplan 1.24 ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die aktuelle Planung sieht eine Nutzung der Baugrundstücke für Altenwohnungen vor. Hierzu ist der Wunsch geäußert worden die Zahl der Vollgeschosse zu ändern, um eine seniorengerechte Bebauung zu ermöglichen.

Ziel der Planänderung ist somit die für diesen Bereich festgesetzte 1-Geschossigkeit aufzuheben und durch die Festsetzung „II“ zu ersetzen, um eine zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen.

Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung notwendigerweise verbundene Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in der aktuellen Fassung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist künftig u.a. auf Grundlage der BauNVO 1990 zu beurteilen.

Dieses betrifft nach den Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung auch Art und Maß der baulichen Nutzung, da abweichende Rechtsgrundlagen durch unterschiedliche Fassungen der BauNVO unpraktikabel und für den Bürger nicht nachvollziehbar wären. Im Plangebiet betrifft dieses inhaltlich v.a. 2 Regelungsinhalte:

- Nach der dem alten Bebauungsplan Nr.1.24 „Sandstraße“ zu Grunde liegenden Fassung der BauNVO 1977 waren Nebenanlagen, Stellplätze etc. nicht anzurechnen. Erhebliche zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten „durch die Hintertür“ waren also bisher möglich. Nach Umstellung der BauNVO 1990 sind jedoch diese Nebenanlagen, Stellplätze etc. gemäß § 19(4) BauNVO auf die GRZ anzurechnen, es kann im Regelfall maximal eine Überschreitung von 50%, bei einer GRZ von 0,4 also 0,6, zugelassen werden.
- Im Sinne der Nutzung vorhandener Ressourcen und eines erleichterten Dachgeschossausbaus sind seit 1990 Aufenthaltsräume von Nicht-Vollgeschossen nicht mehr auf die GRZ anzurechnen.

Die **Festsetzungen des Originalplans** zu den weiteren Planinhalten werden im Änderungsbereich ansonsten beibehalten. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand dieser Änderung und bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des Originalplanes 1.24 „Sandstraße“ gemäß § 9 BauGB bzw. gemäß BauNVO und die Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß BauO NRW.

Die **verkehrliche Erschließung** des Baugrundstücks ist über die Sandstraße gesichert.

Da für den Bebauungsplan 1.24 eine Entwässerungsplanung erfolgt ist, ist auch die geplante Bebauung darin erfasst worden.

Da die o.g. Änderungspunkte die **Grundzüge der Planung** nicht berühren und die Schutzgüter gemäß BauGB nicht beeinträchtigt werden, hat sich die Stadt Drensteinfurt für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschieden.

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 Planung fällt nicht unter der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 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.

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

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

Für das hier zulässige vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB wird somit eine weitere **Umweltprüfung nicht erforderlich** (vgl. § 13(3) BauGB).

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