

Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.18)

B E G R Ü N D U N G

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes 1.18 „Dahlgasse“ im vereinfachten Verfahren

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.10.2007
Satzungsbeschluss	21.12.2007

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.18 „Dahlgasse“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt Flur 4 die Flurstücke 2933, 2934, 2986.

Er ist in dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage) 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 Wohnsiedlungsbe-
reich aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ 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:

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.18 „Dahlgasse“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Bebauung ermöglichen. Hierzu soll die Baugrenze der Flurstücke 2933, 2934 und 2986 verschoben werden. Die neu geplante Baugrenze soll sich parallel am Verlauf der Schützenstraße und des Dr.-Siekmann-Weg angliedern. Dieser neue Verlauf der Baugrenze soll eine Herstellung eines Einzelhauses und Doppelhauses ermöglichen. Durch den Abriß eines bestehenden Gebäudes, der Veränderung der Baugrenze und der Neuaufteilung der Grundstücke ist die Neubebauung zu verwirklichen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden hinsichtlich der Baugrenzen Bedenken seitens der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH erhoben. Im Westen des Geltungsbereichs dieser Änderung wurde die Baugrenze verändert. Es wurde ein Schutzstreifen mit einer Breite von 2 m eingerichtet, da eine Gasleitung in diesem Bereich verläuft. Weiterhin wurde ein Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH für die Gasleitung eingetragen.

Die Straße „Dr.-Siekmann-Weg“, die im Osten des Geltungsbereichs dieser Änderung verläuft, wurde gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes NRW (StrWG NRW) dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Sie ist als Gemeindestraße eingestuft worden. Dieses wurde mit Datum vom 20.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Gegen die Widmung ist ein Rechtsbehelf eingelegt worden, momentan ist ein Klageverfahren anhängig. Auf die Rechtsunsicherheit bis zu einer endgültigen Urteilsverkündung wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

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.



Unterschrift

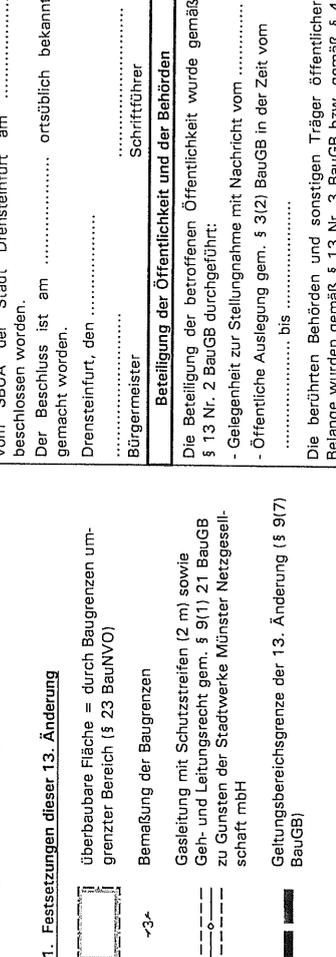
Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Stadt Drensteinfurt, „adtteil Drensteinfurt Bebauungsplan 1.18 „Dahigasse“ - 13. Änderung

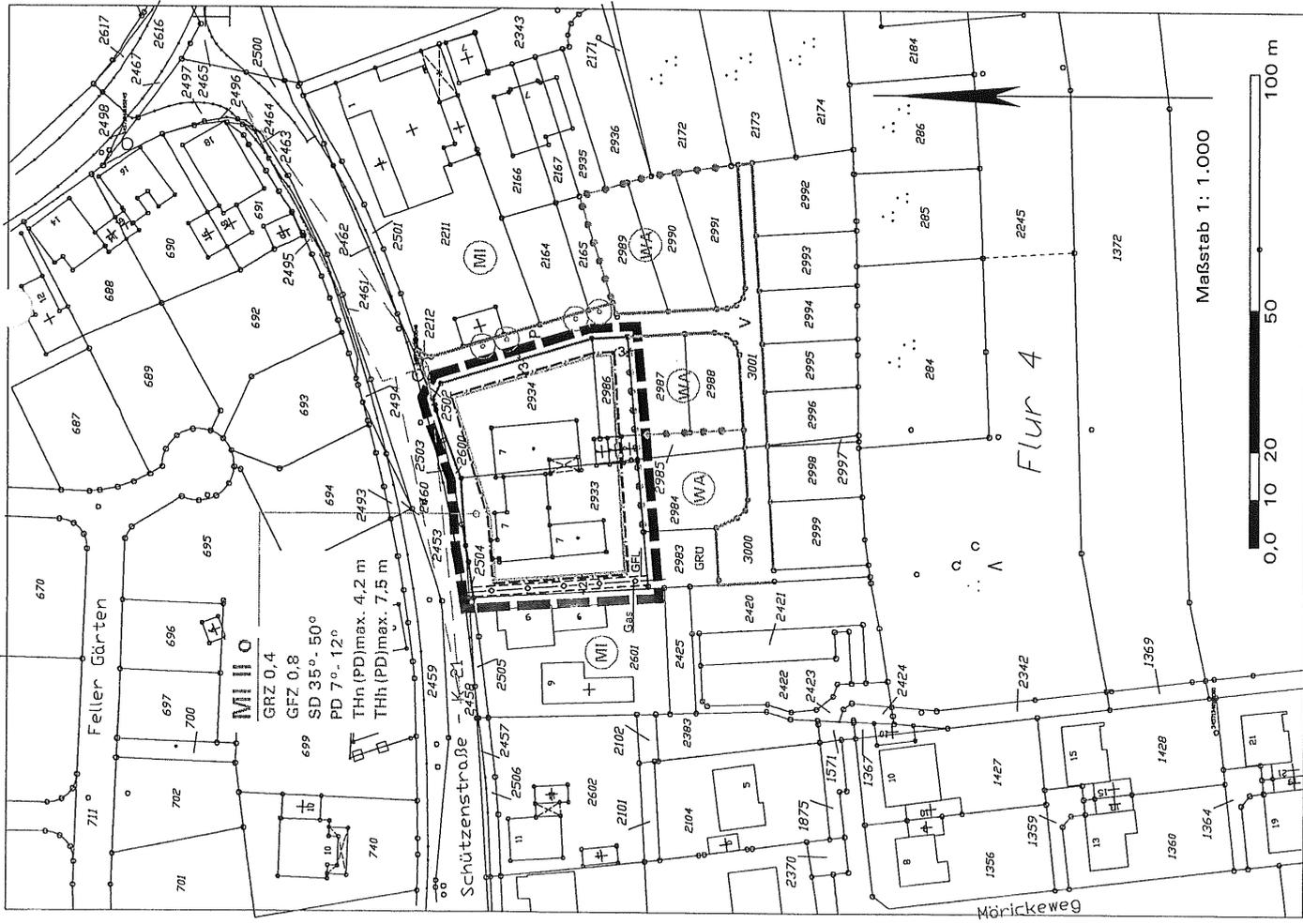
Festsetzungen dieser 13. Änderung:
 Gegenstand dieser 13. Änderung ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) auf den Flurstücken 2933, 2934 und 2986 (Gem. Drensteinfurt, Flur 4).
 Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans 1.18 einschl. seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans 1.18 in der aktuellen Fassung. Die in der Plankarte eingetragenen geltenden Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, auch hier gilt alleine das Originalplanwerk 1.18.

1. Festsetzungen dieser 13. Änderung
 überbaubare Fläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich (§ 23 BauNVO)
 Bemaßung der Baugrenzen
 Gasleitung mit Schutzstreifen (2 m) sowie Geh- und Leitungsrecht gem. § 9(1) 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH
 Geltungsbereichsgrenze der 13. Änderung (§ 9(7) BauGB)



2. Nachrichtlich: grundlegende zeichnerische Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 1.18

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse Z. hier 2
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier 0,4
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier 0,8
- O offene Bauweise
- V Straßenbegrenzungslinie
- P Verkehrsfläche, hier verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkflächen
- Pflanzvorschrift: Laubbaum im Straßenraum
- Zulässige Dachformen:
 - SD 35° - 50° - Satteldach mit zulässiger Dachneigung
 - PD 7° - 12° - Pultdach mit zulässiger Dachneigung
 - TRh (PD) + Festsetzung der maximalen Höhe der höheren und der niedrigeren Seite
 - THn (PB)
- Sichtdreieck



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466);
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. z.Zt. geltenden Fassung
Gemeindeordnung NRW in der z.Zt. geltenden Fassung

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(6), 2(1) BauGB
 Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom SBUA der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden.
 Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Drensteinfurt, den

Bürgermeister
 Schriftführer

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt:
 - Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Nr. 3 BauGB bzw. gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.
 Drensteinfurt, den

Bürgermeister
 Schriftführer

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Diese 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Drensteinfurt, den

Bürgermeister
 Schriftführer

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplan - Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Drensteinfurt, den

Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Planungsstand: Januar 2008
 Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück