

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

B E G R Ü N D U N G

zur 48. 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	23.03.2010
Satzungsstand	24.08.2010

Bebauungsplan 1.22 und räumlicher Geltungsbereich der 48. Änderung:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“. Dieser wurde von der Stadt Drensteinfurt Anfang der 1980er Jahre aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.11.1981. Planungsziele waren die Ordnung des bestehenden Siedlungsbereichs Ossenbeck, die Anbindung an die Stadtmitte Drensteinfurt und an die damals neu geplante K 21 sowie die maßvolle Nachverdichtung mit Wohngebäuden für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken.

Der Bebauungsplan „Ossenbeck“ ist mittlerweile durch 47 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.22 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 48. Änderung umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt Flur 31 das Flurstück 490.

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, Planinhalte und wesentliche Auswirkungen:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Ossenbeck“ ist bereits überwiegend bebaut, innerhalb des Änderungsbereiches wurde jedoch bislang keine Bebauung realisiert.

Der Bebauungsplan trifft heute folgende Festsetzungen für den westlichen Teil des Baufensters, hier Buchstabe „K“: 2 Geschosse, 30-80 cm Sockelhöhe, 0-20 cm Drempelhöhe, symmetrisches Satteldach mit 30-35 Grad Dachneigung (+/- 3 Grad). Für den östlichen Teil des Baufensters besteht folgende Festsetzung, hier Buchstabe „A“: 1 Geschos, 0-30 cm Sockelhöhe, 0-20 cm Drempelhöhe und Flachdach (bis 5 Grad Dachneigung). Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossenflächenzahl 0,5. Auf die Ausweisung einer Garagenfläche wird verzichtet, da nach den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Garagen auch außerhalb des Baufensters möglich ist.

An die Stadt Drensteinfurt wurde der Antrag gerichtet auf dem Flurstück 490 im Flur 31 in der Gemarkung Drensteinfurt ein barrierefreies Einfamilienhaus und eine Garage zu errichten. Grundlegendes städtebauliches Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern und die vorhandene Erschließung und Infrastruktur bestmöglich zu nutzen. Aus diesem Grund ist es ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass in Zukunft im Änderungsbereich eine Bebauung realisiert werden kann.

Um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen sollen somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

Der Antrag hat folgende Änderungen zum Gegenstand:

- Änderung der Geschossigkeit in 1 Geschoss (zur Zeit 2 Geschosse)
- Änderung der Dachform in Walmdach (zur Zeit symmetrisches Satteldach)
- Änderung der Sockelhöhe in 0-30 cm (zur Zeit Sockelhöhe 30-80 cm)
- Änderung des Baufensters (Ausweitung des Baufensters mit dem Buchstaben „K“)

Die Änderung entsprechen - bis auf die gewünschte Dachform - dem Schlüssel B, der somit im Änderungsbereich festgesetzt wird. Das Walmdach wird ergänzend zugelassen.

Voraussetzung für eine Bebauungsplanänderung ist jedoch die städtebauliche und nachbarschaftliche Verträglichkeit im Einzelfall.

Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung: Das besagte Grundstück liegt am Ende des Pommernweges. Die Nachbargrundstücke sind bereits sämtlich bebaut. Die Festsetzung mit dem Buchstaben „K“ ist östlich des Pommernweges einheitlich festgesetzt. Im Norden des Pommernweges gilt dagegen die Festsetzung „C“, wonach eine 1-Geschoßigkeit, 30-80 cm Sockelhöhe, 0-20 cm Drempelhöhe,

symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad (+/- 3 Grad) besteht. Im Westen des Pommernweges sind die Festsetzungen unterschiedlich. Im vorderen Bereich des Pommernweges besteht die Festsetzung „K“ wie auf dem Grundstück der Antragstellerin und im hinteren Bereich des Pommernweges besteht die Festsetzung „G“. Diese hat folgende Festsetzungen: 1 Geschöß + ausgebauten Dachgeschoss, 30-80 cm Sockelhöhe, 20-80 cm Drenpelhöhe, symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad (+/- 3 Grad).

Grundsätzlich kann somit festgestellt werden, dass die städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist. Die angrenzenden Nachbarn haben überwiegend ihre Zustimmung zur Bebauungsplanänderung erteilt, alle Nachbarn wurden nicht angetroffen. Diese werden im Verfahren beteiligt.

Die Planung fällt nicht unter die 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.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden vereinfachten 48. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der BauNVO von 1990 wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese nur um maximal 50 % überschreiten. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die Erleichterung des Dachausbaues im Sinne der Nachverdichtung gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

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:

Der Änderungsplan wird voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

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



Festsetzungen dieser 48. Änderung:

Gegenstand dieser 48. Änderung sind die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) auf dem Flurstück 490 (Gem. Drensteinfurt, Flur 31) und die begleitende Änderung der Nutzungsmaße und der Dachform.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplanes 1.22 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-Bebauungsplanes 1.22 in der aktuellen Fassung. Die in der Plankarte eingetragenen geltenden Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, auch hier gilt alleine das Originalplanwerk 1.22.

1. Festsetzungen dieser 48. Änderung

- überbaubare Fläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich (§ 23 BauNVO)
- Festsetzungen zu Geschossen (hier ein Vollgeschoss) und baugestalterische Vorschriften gemäß B-Plan Nr. 1.22, textliche Festsetzungen Tabelle, hier „Schlüssel B“
- Ergänzend zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag Plankarte: hier: Walmdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- Geltungsbereichsgrenze der 48. Änderung (§ 9(7) BauGB)

2. Nachrichtlich: grundlegende zeichnerische Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 1.22

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier 0,3
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier 0,5
- G = 500 m²** Grundstücksgröße mindestens 500 m²
- O** offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Festsetzungen zu Geschossen (hier ein Vollgeschoss) und baugestalterische Vorschriften gemäß B-Plan Nr. 1.22, textliche Festsetzungen Tabelle, hier:
 - „Schlüssel K“
 - „Schlüssel A“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Textliche Festsetzungen: siehe B-Plan Nr. 1.22 einschl. Änderungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58);
Landesbauordnung (BauO NRW) in der zz. geltenden Fassung
Gemeindeordnung NRW in der zz. geltenden Fassung

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Rat 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 berührten 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 48. 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: Satzung September 2010
Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück