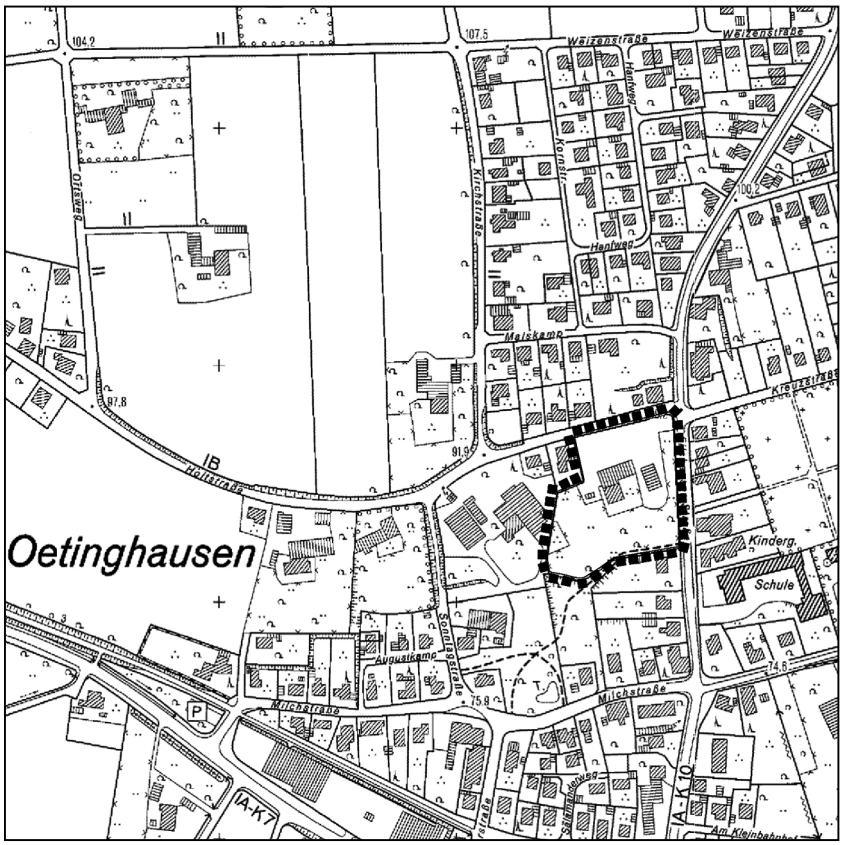
Bebauungsplan Nr. Oe 11

„Wohngebiet im Bereich Holtstraße / Eilshauser Straße“ – 1. vereinfachte Änderung

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gemäß §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Hiddenhausen



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL

3 Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	4
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Änderungspunkte**	**5**
3	**Erschließung**	**6**
4	**Natur und Landschaft / Artenschutz**	**6**
5	**Sonstige Belange**	**6**
5.1	Ver- und Entsorgung	6
5.2	Immissionsschutz	6
5.3	Denkmalschutz	6

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 28.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Oe 11 „Wohngebiet im Bereich Holtstraße / Eilshauser Straße“ im Ortsteil Oetinghausen zu ändern.
Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009, der noch nicht vollzogen wurde, sollen auf eine veränderte Nachfragesituation hinsichtlich der Gebäudetypen hin angepasst werden. Darüber hinaus hat die Detailplanung der Erschließung zu einer geringfügige Verschiebung eines Fuß- und Radweges geführt, die hier nachvollzogen werden soll.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan Oe 11 regelt die Nachfolgenutzung eines Hofstandorts im Ortskern von Oetinghausen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses konnte die Art der Nachfrage vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation nur abgeschätzt werden, da konkrete Vorhabenträger noch nicht bekannt waren. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit regionstypischen ein- und zweigeschossigen Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern vor. Art und Maß der baulichen Nutzung gingen von „Familienwohnsitzen“ mit ausgebautem Dachgeschoss aus.
Die durch die Holtstraße und Eilshauser Straße erschlossenen Randbereiche des Bebauungsplan-Gebietes sind für eine offene, bis zu zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Der innere, durch einen neuen Stichweg zu erschließende Teil, dient eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern.
Das ortskerntypisch sehr heterogene Umfeld gibt keine Veranlassung für eine strenge Anpassung an vorgegebene Gestaltmuster.

Die Nachfrage für das Plangebiet hat sich nunmehr durch Bauanträge konkretisiert. Dabei ist deutlich geworden, dass dieser überaus zentral gelegene Standorte (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Begegnungsstätte, aber auch der für die Erholung geeignete Freiraum in unmittelbarer Nähe) intensiv nachgefragt wird von Personen, die ein möglichst barrierearmes Umfeld suchen. Diese Personen sind nicht an einer (Wohn-)Nutzung des Dachraumes interessiert und streben daher einen Gebäudetypus an, der eher einem Bungalow ähnelt. Die dafür präferierte Dachform ist die eines flach geneigten Walmdachs.

Ähnlich verhält es sich den zweigeschossigen Gebäuden, die im Stile sogenannter „Stadtvillen“ als Sondertyp des freistehenden Einfamilienhauses mit einem als Zeltdach ausgeführten Walmdach errichtet werden sollen.

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde hat daher beschlossen, das Plangebiet auch für diese Nachfrager zu öffnen. Im Zusammenhang mit der Einführung des Walmdachs macht die im Bebauungsplan vorgeschriebene Hauptfirstrichtung dann wenig Sinn, da die Gebäude keine ausgeprägte Traufen- bzw. Giebelständigkeit mehr haben. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Oe 11 wurde die Firstrichtung ohnehin nur als Orientierung für eine energetische Ausrichtung der Gebäude vorgeschlagen.

Im Zuge der Detailplanung der Erschließungsflächen hat sich eine weitere kleine Abweichung vom Bebauungsplan ergeben, die zwar für sich genommen nicht Anlass für eine Änderung ist, aber der Planklarheit wegen in diesem Änderungsverfahren mit aufgenommen wurde: Die vorgesehene Fuß- und Radwegeanbindung des Gebietes an den südlich begrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg musste zum Erhalt vorhandene Eichen leicht versetzt werden, so dass die Lage des Fuß- und Radweges und die daran ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig angepasst werden müssen.

1.3 Planverfahren

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt (aufgegebene Hofstelle).

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. In den Randbereichen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m und einer minimalen Traufhöhe von 4,50 m in offener Bauweise festgesetzt. Im Kernbereich ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus auch gestalterische Festsetzungen, die insbesondere die Gestaltung der Außenwandflächen und die Dachflächen betreffen. Hier ist insbesondere die Art der Dächer (Satteldächer und Krüppelwalmdächer) und die Dachneigung (30 bis 43 Grad) zu nennen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die durch die Änderung nicht berührt werden.

2 Änderungspunkte

Die durch dieses Verfahren beabsichtigten Änderungen betreffen folgende Punkte:

- **Wegfall der festgesetzten Firstrichtung im gesamten Bebauungsplan-Bereich**

Bedingt durch das ohnehin heterogene Umfeld und die nunmehr angestrebte Walmdach-Bebauung kann die Firstrichtung, wie es für die Bauzeile an der Holtstraße bereits vorgesehen war, auch im übrigen Bebauungsplangebiet frei gewählt werden.

- **Ergänzung der Gestaltungsmöglichkeiten für die Dachform durch Walmdächer**

Um den neuen Bauherren auch die Möglichkeit zu geben, Gebäude ohne Wohnnutzung im Dachraum wirtschaftlich zu errichten ohne auf den Typus eine Flachdaches zurück zu greifen, der im Ortskern im übrigen eine völlig untypische Dachform darstellen würde, werden auch Walmdächer zugelassen.

- **Anpassung der Dachneigung im eingeschossig zu bebauenden Teil des Plangebiets**

Mit der neu ermöglichten Dachform eines Walmdachs ist das Spektrum der zulässigen Dachneigungen im Bereich der eingeschossigen Bebauung um flacher geneigte Dächer anzupassen, um die Proportionen der Gebäude zu wahren. Die Dachneigung wird daher für den Bereich der eingeschossigen Bauweise auf 20 bis 42 Grad festgesetzt.

- **Verschwenkung des Fuß- und Radweges und Anpassung der überbaubaren Fläche**

Der nach Süden gerichtete Fuß- und Radweg wird zum Erhalt der dort vorhandenen Bäume geringfügig nach Nordosten verschwenkt. Die an diesem Weg ausgerichtet überbaubare Fläche wird entsprechend angepasst (westlich leicht erweitert, östlich leicht reduziert).

3 Erschließung

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten erfolgt, ist nicht mit einem – im Verhältnis zu der bisherigen planungsrechtlichen Situation – erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Fragen der Erschließung des Plangebietes sind mit Ausnahme der funktional aber unbedeutenden leichten Verschwenkung des Fuß- und Radweges nicht betroffen.
Der Nachweis der gem. BauO NRW erforderlichen privaten Stellplätze wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt und hat auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

4 Natur und Landschaft / Artenschutz

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung nur insofern betroffen, als durch die leichte Verschwenkung des Fuß- und Radweges die vorhandene Bäume (Eichen) am südwestlichen Plangebietsrand geschont werden können. Artenschutzrechtliche Belange oder die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 Gebieten sind von den Änderungen ebenso nicht berührt.
Durch die Änderung werden keine über die im bisher rechtskräftigen hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Februar 2011

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld