

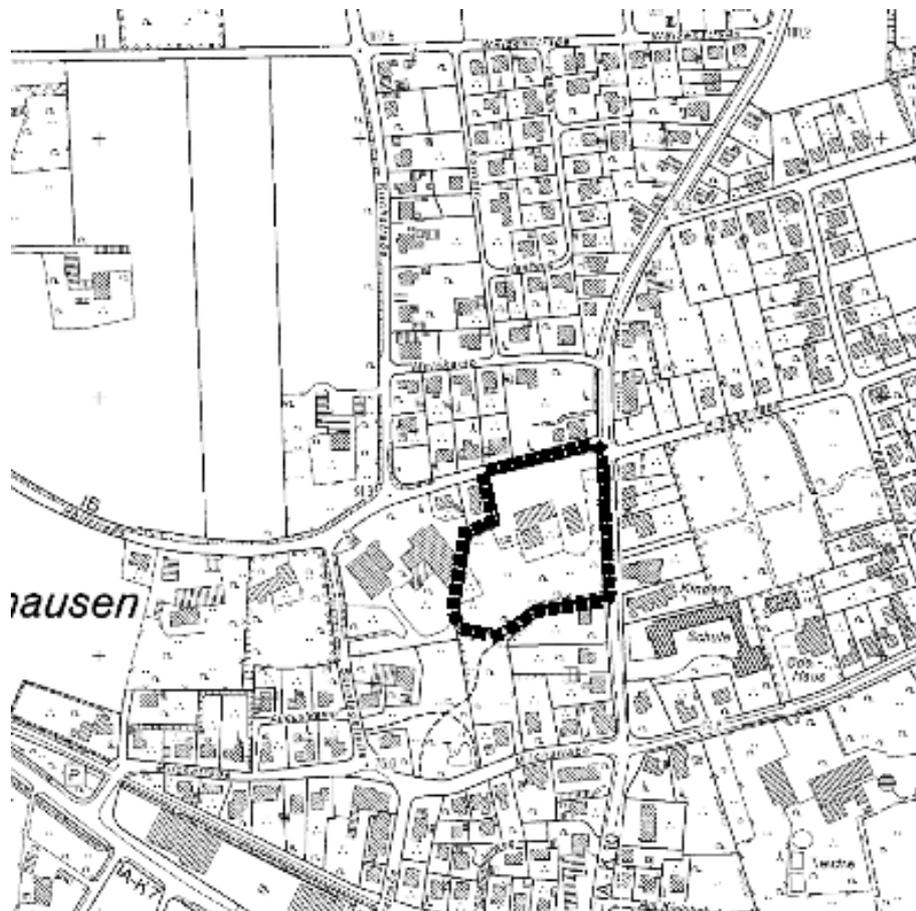
Bebauungsplan Nr. Oe 11

„Wohngebiet im Bereich Holtstraße
/ Eilshauer Straße“ – 2. vereinfachte Änderung

Begründung
– Entwurf –

Fassung für die erneute öffentliche Auslegung

Gemeinde Hiddenhausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Lage des Änderungsbereiches	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
3	Sonstige Belange	6	
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2	Belange von Natur und Landschaft	6	
3.3	Erschließung	6	
3.4	Ver- und Entsorgung	6	
3.5	Immissionsschutz	6	
3.6	Denkmalschutz	6	
4	Verfahrensvermerk	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 14.12.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Oe 11 „Wohngebiet im Bereich Holtstraße / Eilshauser Straße“ im Ortsteil Oetinghausen zu ändern, um die Gestaltung entlang der Eilshauser Straße / Holtstraße durch eine ergänzende Festsetzung der Traufhöhe zu sichern. Außerdem sind Festsetzungen für Grundstückszufahrten erforderlich, nachdem der Ausbau der Eilshauser Straße abgeschlossen ist.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Oe 11 regelt die Nachfolgenutzung eines ehemaligen Hofstandorts im Ortskern von Oetinghausen. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit regionaltypischen ein- und zweigeschossigen Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern sowie mit der 1. Änderung auch Walmdächer vor.

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 gestalterisch heterogene Umfeld gab keine Veranlassung für weitere einengende Gestaltvorgaben.

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.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zeichnet sich ab, dass für ein konkretes Bauvorhaben an der Eilshauser Straße – trotz Vorgabe der max. Firsthöhe die bisherige Festsetzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebenen Mindest-Traufhöhe ohne max. Begrenzung nicht ausreicht, um eine dem derzeitigen Umfeld angemessenes Bild an der Eilshauser Straße zu steuern.

Zunächst war entlang Eilshauser Straße / Holtstraße lediglich von einer bauordnungsrechtlichen Zweigeschossigkeit mit ausbaufähigen Dach ausgegangen, um auch im Hinblick auf das heterogene Umfeld eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen. Ein optisch dreigeschossig wirkendes Gebäude soll jedoch künftig vermieden werden, da es nicht der städtebaulichen Intention entsprochen hätte.

Außerdem wird nach abgeschlossenem Ausbau der Eilshauser Straße eine Regelung für die Grundstückszufahrten erforderlich, zudem eine

platzsparende und städtebaulich verträgliche Anordnung von Stellplätzen auch eine Veränderung in der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach sich zieht.

1.3 Lage des Änderungsbereiches

Der Planbereich liegt unmittelbar im Ortskern von Oetinghausen. Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 605, 613, 608, 610, 611 und 617 der Flur 11, Gemarkung Oetinghausen. Das sind die neu zugeordneten Grundstücke entlang Eilshäuser Straße / Holtstraße bis zum Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes.

1.4 Planverfahren

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die ergänzenden Festsetzungen sollen – wie im Folgenden erläutert – die angestrebte Gestaltqualität sichern.

Öffentliche Belange sind somit positiv betroffen. Nachbarliche Belange und sonstige private Belange sind unter dem Aspekt der Qualitätssicherung nicht nachteilig betroffen.

Das Verfahren zur 2. 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.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die von der Änderung betroffenen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden im folgenden Pkt. 2 erläutert.

2 Änderungspunkte

Zur Durchführung des genannten Änderungszieles werden die folgenden Änderungen im Bebauungsplan erforderlich:

Änderungspunkt 1:

„Änderung der Traufhöhe von „min. 4,50 m“ auf „min. 4,50 m / max. 6,30 m.“

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist – wie bisher – die der Oberkante der ausgebauten zugeordneten Erschließungsstraße (Eilshäuser Straße / Holtstraße) im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücke.

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt – wie bisher – der konstruktive

tatsächliche Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut. Da es sich hier auch um ein städtebaulich-gestalterisches Ziel handelt, gilt der tatsächlich – nicht ein „virtueller“ – Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

Auf die Begründung für die Reduzierung einer maximalen Traufhöhe wurde in Pkt. 1.2 der Begründung eingegangen. Das Maß von 6,30 m berücksichtigt das hängige Gelände und ermöglicht so kompakte Baukörper, die zum einen nicht zu tief in das Gelände eingeschnitten werden müssen und zum anderen an der Talseite auch nicht überproportional aus dem Gelände herausragen.

Änderungspunkt 2:

*„Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang
Eilshauser Straße und Regelung der Grundstückszufahrten.“*

Mit dem abgeschlossenen Ausbau der Eilshauser Straße, der entlang der östlichen Plangrenze die Gestaltung mit Längsparkbuchten und Baumpflanzungen vorsieht, müssen die Grundstückszufahrten geregelt werden. Dabei ist nach erfolgter Grundstücksteilung eine Zufahrt pro Grundstück ausreichend.

Gem. § 9 (1) Nr. 4 bzw. Nr. 11 BauGB wird somit der Anschluss der Stellplätze / Garagen-Einfahrten bzw. der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche geregelt, um auf Grund der Verkehrsbedeutung der Eilshauser Straße / K 10 mit reduzierten Grundstückszufahrten bei Rückwärtsausfahrten zur Verkehrssicherheit beizutragen und das Gestaltungsbild des Straßenausbaus mit Parkbuchten und Baumstandorten sicher zu stellen.

Für das größte, südliche Grundstück werden zwei Zufahrten gesichert.

Änderungspunkt 3:

*„Änderung von Öffentlicher Grünfläche mit der überlagernde
Festsetzung Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in
Allgemeines Wohngebiet.“*

Um für das verhältnismäßig große südliche Grundstück an der Eilshauser Straße / K 10 ausreichend Raum für oberirdische Stellplätze zu schaffen, werden 66 qm des ursprünglich vorgesehenen Pflanzstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 20 m in „WA-Fläche“ umgewandelt. Aufgrund des starken Gefälles ist der Bauherr hier gehalten, das Gelände z.B. mittels einer Gabionen-Mauer abzufangen. Um diese Maßnahmen einschließlich einer Stellplatzzufahrt auf dem Grundstück unterzubringen ist es zu

optimalen Ausnutzung der Fläche erforderlich, einen Teil der Grünfläche in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der Tatsache, dass es nur um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt und es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist die Reduzierung der Grünfläche nicht Eingriffsrelevant.

3 Sonstige Belange

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungspunkt 1 trifft lediglich eine gestalterische Einschränkung der Höhenentwicklung für die Traufen – ohne Änderung der Mindestfestsetzungen von Grundflächenzahl und Gesamtgebäudehöhen.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungen betreffen nicht die Belange von Natur und Landschaft. Eine zusätzliche planungsrechtliche Möglichkeit zur Versiegelung hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet nicht in relevantem Maße statt (vgl. Änderungspunkt 3).

3.3 Erschließung

Die als Änderungspunkt 2 geregelten Grundstückszufahrten betreffen nicht die allgemeinen Vorgaben zur Sicherung der Erschließung der Anliegergrundstücke entlang Eilshauser Straße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

3.5 Immissionsschutz

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Immissionsschutzbelange.

3.6 Denkmalschutz

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

4 Verfahrensvermerk

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen und Hinweise werden nur zu den in Punkt 2 der Begründung genannten drei Änderungspunkten als abwägungsrelevant in die Diskussion einbezogen.

Alle sonstigen Festsetzungen gem. § 9 BauGB, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und den Hinweisen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert weiterhin gültig.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im November 2012

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