

Gemeinde Holzwickede
Bebauungsplan Nr. 3
„Am Brauck“

Teil A: Begründung vom 16.08.2019
zur 5. Änderung nach § 13 a Abs. 4 BauGB

Gemeinde Holzwickede
Allee 10
59435 Holzwickede

architektur team grimm
jahnstr. 22
59439 holzwickede

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1. Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4-5
3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung	6
4. Verfahren	6
5. Planungsgrundlagen	7
5.1 Flächennutzungsplan	7
5.2 Verbindliche Bauleitplanung	7
6. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
6.1 Städtebauliche Strukturen	7-8
6.2 Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung	8
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	9
6.4 Infrastruktur	9
6.5 Schadstoffbelastungen, Bodenverhältnisse	9
6.6 Baugrund	9
7. Planungsinhalte	10
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
7.2 Stellplätze	10
8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	10
8.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung	10
8.2 Entwässerung des Plangebiets	10
8.3 Abfallbeseitigung	10
9. Immissionsschutz	11
9.1 Lärmimmissionen	11
10. Flächenbilanz	

1. PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die bisherige Grundstücksnutzung als Friedhofsgärtnerei besteht seit längere Zeit nicht mehr. Eine Aufnahme dieser Nutzung ist nicht mehr vorgesehen oder absehbar. Seitens der privaten Grundstückseigentümer besteht das Interesse, die Grundstücke einer Entwicklung als Wohnstandort zuzuführen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurechten für innerstädtisches Wohnen auf heute ungenutzten Flächen. Das Plangebiet ist erschlossen und gut in seine Umgebung eingebunden. Die Versorgungslage ist als sehr gut zu bezeichnen. Es handelt sich um eine integrierte Lage. Inhalt der Bebauungsplanänderung sind die nachfolgenden Punkte:

1.1 Bereich östlich der Birkenstrasse

GRZ	0,4
GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Dachneigung	FD / SD max. 30°

Geplant ist, dass auf dem Grundstück maximal drei Einfamilienhäuser entstehen, wovon zwei hintereinander angeordnet werden sollen und das dritte auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei geplant ist. Die Flächengröße des vorderen Grundstücks beträgt ca. 359 m², die des hinteren Grundstücks ca. 398 m². Das dritte Grundstück auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei hat eine Fläche von ca. 528 m². Bei einer jeweiligen Grundfläche der Häuser von ca. 100 m² und je einer Garage von ca. 23 m² wird die Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 in allen Fällen unterschritten. Somit erfüllen alle geplanten Häuser die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Brauck“, der eine maximale GRZ von 0,4 vorgibt. Bei einer zweigeschossigen Bebauung beträgt die Geschossfläche 200 m² je Haus. Somit wird auch die vorgegebene Geschossflächenzahl von 0,70 unterschritten. Es ist jedoch geplant, die Geschossflächenzahl von 0,70 auf 0,80 zu erhöhen. Die Versiegelung des Grundstücks wird durch die Teilung nicht wesentlich erhöht. Auf einem großen Grundstück würde vermutlich ein großes Gebäude errichtet, was in etwa der Versiegelung durch zwei kleine Gebäude entspricht. Lediglich eine kurze Zufahrtsstraße zu den beiden hinteren Grundstücken erhöht die Versiegelung leicht.

1.2 Bereich westlich der Birkenstrasse

GRZ	0,4
GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	I
Dachneigung	FD / SD max. 30°

Die Parzelle 607, welche die westliche Fläche des Bebauungsplans darstellt, soll mit drei Einfamilienhäusern bebaut werden. Das vorderste Grundstück, welches direkt an die Birkenstraße angrenzt, hat eine Fläche von ca. 500 m². Auf diesem Grundstück soll ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss entstehen. Dieses wird eine Grundfläche von ca. 169 m² haben. Angrenzend steht eine Garage mit einer Grundfläche von ca. 34 m². Die GRZ beträgt somit knapp 0,40, die GFZ knapp 0,30. Zu den beiden hinteren Grundstücken ist eine Zufahrtsstraße mit einer Breite von 4,00 m und einer Länge von 39,00 m geplant. Sie wird somit eine Fläche von ca. 156 m² einnehmen. Auf den beiden hinteren Grundstücken sind ebenfalls Einfamilienhäuser geplant. Zur Zeit beträgt die Grundfläche der beiden Häuser jeweils 100 m² plus einer Garage mit einer Grundfläche von 18 m². Das mittlere Grundstück hat eine Fläche von ca. 494 m², das hintere von ca. 496 m². Das heißt, die GRZ beträgt knapp 0,20 und die GFZ ebenfalls knapp 0,2. Die Vorgaben des Bebauungsplans "Am Brauck" von 0,40 für GRZ und 0,40 für GFZ werden somit erfüllt. Es ist jedoch geplant, die Geschossflächenzahl von 0,40 auf 0,60 zu erhöhen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND ABGRENZUNG

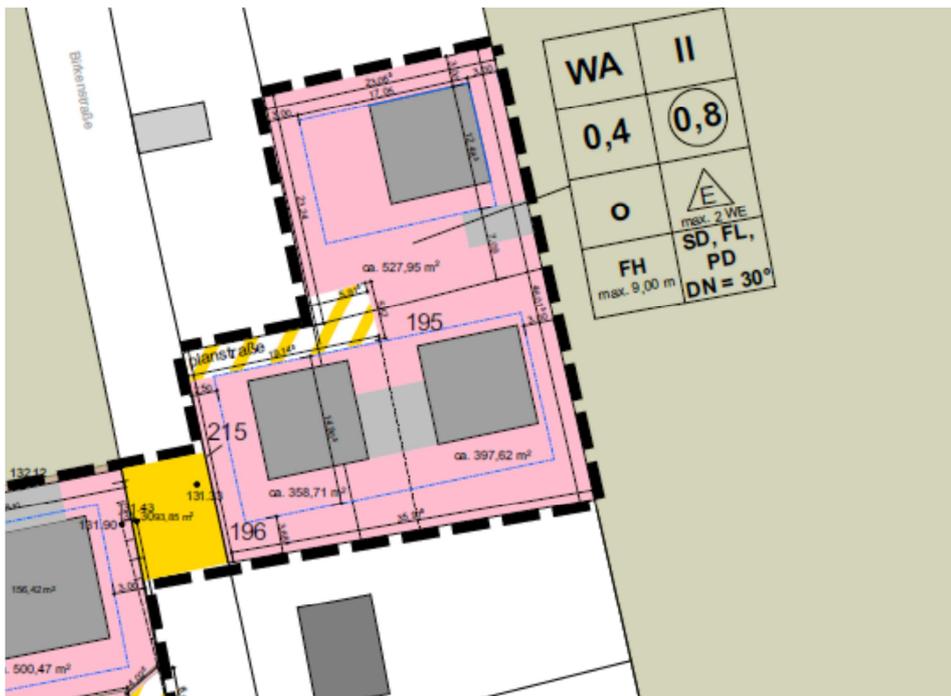
Östlich der Birkenstrasse:

Die Parzellen 195, 196, 215 und ein Teil der Parzelle 348 des Bebauungsplans 3 „Am Brauck“ zwischen der Birkenstraße 3 und Goethestraße 62 sollen mit maximal drei Einfamilienhäusern bebaut werden.

Westlich der Birkenstrasse:

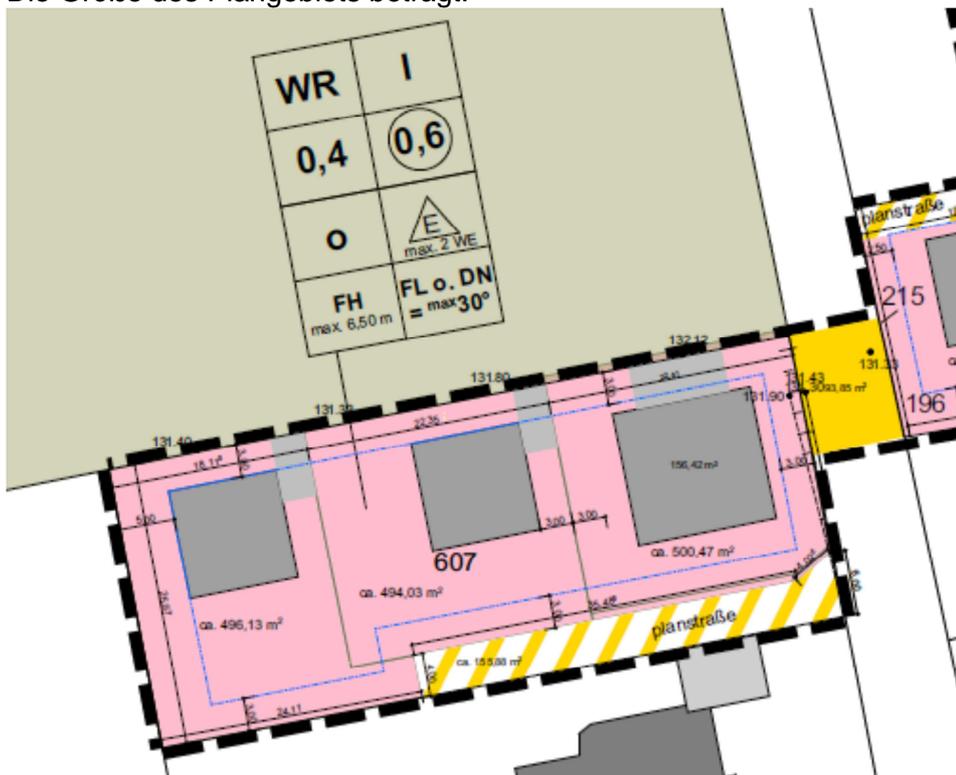
Die Parzelle 607 des Bebauungsplans 3 „Am Brauck“ an der Birkenstrasse soll mit maximal drei Einfamilienhäusern bebaut werden. Dieses Grundstück grenzt direkt an die Grundstücksparzelle 608, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan beschlossen wurde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Größe des Plangebiets beträgt:



Plangebiet östlich der Birkenstrasse ca. 1.350,00 m²

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Größe des Plangebiets beträgt:



Plangebiet westlich der Birkenstrasse ca. 1.645,00 m²

3. PLANUNGSZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Vorrangiges Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Brauck“ ist die planungsrechtliche Sicherung des Baurechts für die zukünftige Nutzung der Grundstücke.

Es ist geplant, auf den Grundstücken ausschließlich Einfamilien- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Am Brauck“ zu errichten.

Östlich der Birkenstrasse:

Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit max. zwei Vollgeschossen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen bereits vorhandenen Zufahrtsweg an der nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 216). Der Zufahrtsweg hat eine direkte Anbindung an die Birkenstraße und wird später als Privatweg genutzt.

Westlich der Birkenstrasse:

Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit max. zwei Vollgeschossen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen neuen Zufahrtsweg an der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 370). Der Zufahrtsweg hat eine direkte Anbindung an die Birkenstraße und wird später als Privatweg genutzt.

Das Niederschlagswasser wird in den vorh. Regenwasserkanal in der Birkenstrasse eingeleitet, da eine Versickerung auf Grundstück nicht möglich ist. Das entsprechende Gutachten liegt der Begründung bei.

Da der vorh. Bebauungsplan „Am Brauck“ nur die Bebauung der beiden Planbereiche mit jeweils einem Gebäude direkt an der Birkenstraße zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat am 03.05.2018 den Änderungsbeschluss gefasst, um den Bebauungsplan „Am Brauck“ zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Planerfordernis und beschließt auf Grund der §§ 7 und 41 GO NW i. d. F. vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90), die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Brauck“ nach § 13 a Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) durchzuführen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Gemarkung Holzwickede, Flur 6, Flurstücke 195, 196, 348 tlw. und 607 zu schaffen.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Brauck“.

5. PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Planbereiche sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzwickede als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Planbereiche besteht ein verbindlicher Bebauungsplan mit den nachfolgenden Festsetzungen:

Bereich östlich der Birkenstrasse:

GRZ	0,4
GFZ	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II
Dachneigung	SD max. 30°

Bereich westlich der Birkenstrasse:

GRZ	0,4
GFZ	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I
Dachneigung	FD / SD max. 20°

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANGEBIETS

6.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN

Nutzung des Plangebiets östlich der Birkenstrasse:

Die bisherige Grundstücksnutzung als Gärtnerei besteht seit längerer Zeit nicht mehr. Eine Aufnahme dieser Nutzung ist nicht mehr vorgesehen oder absehbar und passt auch nicht mehr in die Umgebung des Plangebiets.

Das Plangebiet östlich der Birkenstraße grenzt direkt an eine vorh. Ackerfläche, diese Fläche kann auch mit einer Wohnbebauung bebaut werden, die Bebauung regelt der vorhandene Bebauungsplan „Am Brauck“.

Nutzung des Plangebiets westlich der Birkenstrasse:

Das vorh. Grundstück wird zur Zeit als Weidefläche genutzt.

Das Plangebiet westlich der Birkenstraße grenzt direkt an eine vorh. Weidefläche. Für diese Fläche wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans gefasst. Durch die Änderung des Bebauungsplans passt sich die Bebauung städtebaulich an den geplanten Bebauungsplan „Westerbredde“ an.

Seitens der privaten Grundstückseigentümer besteht das Interesse, die Grundstücke einer Entwicklung als Wohnstandort zuzuführen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telekom) sind in der Birkenstrasse vorhanden und müssen auf die Plangrundstücke gelegt werden. Teilweise sind die Entsorgungsleitungen bereits auf den Grundstücken vorhanden.

Umgebung

Plangebiet östlich der Birkenstraße

Das Plangebiet östlich der Birkenstraße grenzt direkt an die Birkenstraße und ist als Baulücke zwischen zwei Grundstücken zu sehen. Die Grundstücke rechts und links sind mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut. An der östlichen Grundstücksgrenze grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche, die ebenfalls bebaut werden kann. Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Plangebiet westlich der Birkenstraße

Das Plangebiet westlich der Birkenstraße grenzt ebenfalls direkt an die Birkenstraße. Das Grundstück südlich des Plangebiets ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach bebaut. Für das Grundstück nördlich des Plangebiets wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze grenzt das Grundstück an den Friedhof der Gemeinde Holzwickede. Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

6.2 VERKEHRLICHE SITUATION/ VER- UND ENTSORGUNG

Die Haupteinschließung der beiden Plangebiete erfolgt direkt über die Birkenstrasse. Die einzelnen Grundstücke innerhalb der Plangebiete werden über eine private Zufahrtsstraße erschlossen.

Den Ortskern von Holzwickede erreicht man in etwa 2,0 km über die Goethestraße. Über die Goethestraße, die Bahnhofstraße und die Nordstraße erreicht man in nördlicher Richtung die Bundesstraße 1 (B1)/ A 44, über die ein guter Anschluss an das überörtliche Netz der Autobahnen (A 1, A 44) besteht.

Durch die Bebauung der beiden Plangrundstücke mit Einfamilienhäusern ist nicht mit wesentlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da auf dem östlichen Plangrundstück die vorige Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb aufgegeben wurde.

In dem angrenzenden Straßenraum der Birkenstraße liegen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Die durch die Neubebauung erforderlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Neuerschließung mit geplant.

Das Fuß- und Radwegenetz im Umfeld der Plangebiete ist vollständig ausgebaut.

6.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna (VKU) liegen an der Goethestraße.

Der Weg zum Bahnhof beträgt etwa 20 Minuten zu Fuß und 8 Minuten mit dem Fahrrad. In ca. 4,0 km Entfernung befindet sich im Norden an das Gemeindegebiet angrenzend der Flughafen Dortmund-Holzwickede.



6.4 INFRASTRUKTUR

Die Grundschulen (Dudenroth- und Aloisiuschule) sind in ca. 20 Minuten und das Schulzentrum im Bereich der Opherdicker Straße in ca. 10 Minuten Fußweg zu erreichen. Kindergärten unterschiedlicher Träger sind ebenfalls in der Gemeinde vorhanden. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit liegt in ca. 1,0 km Entfernung, weitere im Ortszentrum Holzwickede in ca. 1,5 km Entfernung. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist somit sichergestellt.

6.5 SCHADSTOFFBELASTUNGEN/ BODENVERHÄLTNISSE

Da der Bereich des östlichen Plangrundstücks als Pflanzfläche für die Gärtnerei genutzt wurde, ist diese Fläche gleichzusetzen mit einer Gartenlandfläche. Die Fläche des westlichen Plangrundstücks wird bis zum heutigen Zeitpunkt als Gartenland genutzt.

Mit Schadstoffbelastungen ist aufgrund der Gartennutzung für den östlichen Teil und der Nutzung als Weidefläche für den westlichen Teil nicht zu rechnen. Hierzu wurde ein Gutachten durch das Büro E B P erstellt, aus dem hervorgeht, dass die Grundstücke unbelastet sind.

6.6 BAUGRUND

Als Baugrund sind die Plangebiete grundsätzlich geeignet. Eine frostfreie Gründung ist zu gewährleisten. Organische Böden und Auffüllungen sind aus dem Gründungsbereich zu entfernen.

7. PLANUNGSINHALTE

7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet

Die Plangebiete sind im vorh. Bebauungsplan als reine Wohngebiete festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige First- bzw. Wandhöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist eine hinreichend definierte Vorgabe für die Kubatur der Gebäude festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die gesamte Wohnbaufläche wird gemäß der umgebenden Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

7.2 STELLPLÄTZE

Die nach den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen nachzuweisenden privaten Stellplätze sind in ausreichendem Umfang auf den jeweiligen Wohngrundstücken innerhalb und ausserhalb der Flächen (Baugrenzen) oder / und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen unterzubringen. Die Zufahrt zu Garagen und Carports kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Stellplatz genutzt werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG

8.1 ALLGEMEINE VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der geplanten Bebauung der Plangrundstücke und der Neuerschliessung werden die erforderlichen Leitungstrassen mit geplant und ausgeführt.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke soll durch Anbindung an das öffentliche Netz, welches in der Birkenstrasse vorhanden ist, erfolgen. Die fachgerechte Abfallentsorgung über bestehende Systeme ist sichergestellt.

8.2 ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETS

Die Regenentwässerung in den Plangebieten erfolgt im Trennsystem mit Einleitung in einen Regenkanal. In den angrenzenden Straßen (Birkenstraße) sind Entwässerungskanäle vorhanden. Ein Anschluss der Plangebiete an das vorhandene Kanalnetz (Schmutz- und Regenwasser) ist vorzusehen. Eine Versickerung des Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Bodengutachten).

8.3 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung ist durch den öffentlichen Entsorgungsträger vorgesehen.

9. IMMISIONSSCHUTZ

9.1 LÄRMIMMISSIONEN

Verkehrslärm

Aufgrund des geringen Fahrzeugsverkehrs, der zu erwarten ist, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Luftverkehr

Die lärmtechnischen Auswirkungen des ca. 2,5 km nördlich gelegenen Flughafen Dortmunds sind nicht weiter zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

In direkter Umgebung des Plangebiets sind keine lärmtechnisch störenden Betriebe angesiedelt. Dementsprechend sind keine Geräuschimmissionen durch Gewerbe- oder Industrielärm zu berücksichtigen.

Fazit:

Aufgrund der o.g. Punkte ist ein gesundes Wohnen in den beiden Plangebieten gewährleistet.

10. FLÄCHENBILANZ

Bereich östlich der Birkenstrasse:

Allgemeines Wohngebiet :	368 qm	(27%)
Verkehrsfläche (allg.):	73 qm	(5%)
Grünflächen, privat:	916 qm	(68%)

Größe des Plangebiets ca. 1.357 qm

Bereich westlich der Birkenstrasse:

Allgemeines Wohngebiet :	426 qm	(26%)
Verkehrsfläche (allg.):	156 qm	(9%)
Grünflächen, privat:	1065 qm	(65%)

Größe des Plangebiets ca. 1.646 qm

Aufgestellt:
Holzwickede, 16.08.2019

architektur team grimm
Jochen Grimm Architekt