B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ in der Gemeinde Holzwickede gem. § 9 Abs. 8 BauGB

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan	1
4. Derzeitige Nutzung / Planungsanlaß	2
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderungsplanung	2 - 3
6. Gestalterische Festsetzungen	3 - 4
7. Bauliche Nutzung	
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	4
8. Erschließung	4
9. Kosten	4
10. Ver- und Entsorgung	
10.1 Wasserversorgung	5
10.2 Energieversorgung	5
10.3 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	5
10.4 Post- und Fernmeldewesen	5
10.5 Abfallbeseitigung	5
11. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	5
12. Bodenordnende Maßnahmen	5
13. Flächenbilanz	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,55 ha große Plangebiet zur 5. Änderung liegt ca. 0,6 km südlich von der Ortsmitte der Gemeinde Holzwickede entfernt und ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“, der auf einer Fläche von ca. 5,82 ha Wohnbebauung ausweist.

Der Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes ist so gelegt, daß die räumliche Begrenzung über die beabsichtigten Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen Berücksichtigung findet.

Begrenzt wird der Änderungsbereich wie folgt:

- im Norden durch die Baugrundstücke nördlich der Drosselstraße,
- im Osten durch die Straße Im Bruch,
- im Süden durch die Buchholzstraße im Bereich zwischen Finkenweg und der Straße Im Bruch,
- im Westen durch eine gradlinige Verlängerung zwischen Drosselstraße und Finkenweg entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Flur 11, Flurstücke 211, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 293 und 2393.

Die von der Änderung zur äußeren Gestaltung nicht betroffenen Grundstücke verbleiben auch weiterhin in dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm weist das Plangebiet als Wohnbereich aus. Die gemeindliche Planungsabsicht im Rahmen der Bebauungsplanänderung, die Anforderungen an die äußere Gestaltung nach landesrechtlicher Vorschrift als Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, steht demnach mit dem Ziel einer Verwirklichung der landesplanerischen Schwerpunktbildung zur Siedlungsentwicklung im Einklang und ist bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ berücksichtigt worden.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzwickede vom 31.07.74 mit den jeweils genehmigten Änderungen weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Die Anforderung zur Entwicklung der Bebauungspläne aus den Inhalten der Flächennutzungsplandarstellungen bleiben im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ durch die bauliche Nutzung als allgemeines und reines Wohngebiet gewahrt.

4. Derzeitige Nutzung / Planungsanlaß

Im Siedlungsbereich zwischen Buchholzstraße und der Straße Im Bruch regelt derzeit der seit dem 15.01.73 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die hierin als allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesenen Wohnbauflächen sind gem. der Festsetzungen aus dem vgl. Bebauungsplan realisiert und lassen weitere Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden nur in einem Teilbereich westlich des Meisenweges zu.

Das Planerfordernis zur 5. Änderung ist als Ergebnis einer durch die Gemeinde Holzwickede durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer aufgrund der ständig steigenden Nachfrage zur Errichtung von geneigten Dächern auf den bisher mit Flachdach realisierten Wohngebäuden hervorgerufen und soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Anforderungen zur Anwendung einer Gestaltungssatzung im Änderungsbereich vorbereiten und leiten.

Der hiermit verbundene Eingriff in die bisherigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplangebietes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ ist somit nur möglich, wenn die bisherigen planungsrechtlichen Bestimmungen im Änderungsverfahren gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen der 5. Änderung neu formuliert und mit örtlichen Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung überarbeitet und als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Obgleich eine Realisierung zur Errichtung von Satteldächern kurzfristig nur auf den Grundstücken mit der bestehenden Einzelhausbebauung zu erwartet ist, soll die Einbeziehung der Hausgruppen im Plangebiet unter Beachtung der verschiedenen Interessen und Konfliktpotenziale - die hierbei erforderliche Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Grundstückseigentümer vorausgesetzt - die Realisierung zu einem gemeinsamen Zeitpunkt ermöglichen, ohne dass hierfür ggf. ein erneutes Änderungsverfahren erforderlich wird.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderungsplanung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von geneigten Dächern geschaffen werden. Hierzu hat der Rat der Gemeinde Holzwickede bereits in seiner Sitzung am 22.02.96 die 5. Änderung als Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit dem Ziel beschlossen, daß die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschrift gem. § 86 (4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB im Änderungsverfahren gem. § 2 (4) BauGB als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden soll, so dass die Errichtung von Satteldächern bzw. Walmdächern zulässig ist, wenn die Voraussetzung erfüllt wird, daß die Bauausführung von den Eigentümern bei Einzelhäusern und Hausgruppen den Zielen der im Planentwurf aufgenommenen Gestaltungssatzung entspricht.

Zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsicht ist es erforderlich, die bisherigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ dahingehend zu modifizieren, daß die künftigen Vorhaben auf den Grundstücken den Gestaltungs- und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung mit dem Ergebnis der Bürgeranhörung vom 29.08.96 soweit aufgenommen werden, daß die

planerische Zielsetzung, eine äußere Gestaltung der in sich abgeschlossenen und bereits errichteten Reihenbebauung mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen auch künftig beibehalten bleibt.

Als Ergebnis ist daher zur Konfliktbewältigung in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der Gestaltungssatzung aufgenommen, daß die Baumaßnahmen zur Errichtung eines Satteldaches bzw. eines Walmdaches einheitlich und zeitgleich durch die Grundstückseigentümer durchgeführt werden sollen.

Anderenfalls ist zur Errichtung von geneigten Dächern bei Einzelmaßnahmen innerhalb von Hausgruppen eine uneinheitliche Bauausführung derart („Zahnstellung“) zu befürchten, daß ein solches Erscheinungsbild im wesentlichen nicht den Zielen einer beabsichtigten Gestaltungssatzung, deren Maßgabe es ist, den Anforderungen an die äußere Gestaltung in besonderem Maße Rechnung zu tragen, entspricht.

Die 5. Bebauungsplanänderung hat demnach den Zweck, für dessen Geltungsbe-
reich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Sie bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen nach den planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Um die Inhalte der Gestaltungssatzung nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen umzusetzen, soll die Errichtung eines geneigten Daches bei Hausgruppen mit der Verpflichtung zur Realisierung durch eine Bürgerschaftserklärung rechtlich gesichert werden, um nötigenfalls eine Ersatzvornahme durchführen zu können.

6. Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ als textliche Festsetzung im Planteil getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Die hierbei notwendige Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer - insbesondere der Eigentümer von Hausgruppen - soll dazu beitragen, daß die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung genannten Bedenken die entsprechende Berücksichtigung nach Maßgabe einer einheitlichen und zeitgleichen Errichtung von geneigten Dächern findet. Anderenfalls ist das Gebot der planerischen Zurückhaltung nicht gegeben und läuft Gefahr, von den an einer Erweiterung nicht interessierten Eigentümern als rücksichtslos empfunden zu werden.

Somit ist im gekennzeichneten Planentwurf zu (1) die Festsetzung getroffen, daß bei Einzelhäusern mit Flachdächern auch ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 35° mit einem Drempe bis max. 0,40 m zugelassen wird. Weiterhin soll bei Hausgruppen gleichfalls ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 22° ohne Drempe und Gaupen zugelassen werden, wenn die Grundstückseigentümer einer Hausgruppe die Baumaßnahme unter der Voraussetzung durchführen, daß die Errichtung eines Satteldaches einheitlich und zeitgleich erfolgt.

Weiterhin ist durch die Kennzeichnung zu (2) die Festsetzung getroffen, daß neben Flachdächern auch ein Walmdach mit einer Dachneigung von 18° - 22° ohne Drem-pel und Gaupen zugelassen wird, wenn die Grundstückseigentümer einer Hausgrup-pe als Voraussetzung hierfür die Baumaßnahme zur Errichtung eines Walmdaches einheitlich und zeitgleich durchführen.

Die in der Geltungssatzung vorgenommene Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Errichtung eines Satteldaches bzw. eines Walmdaches entspricht der Anregung von Eigentümern und ist die am geeignetste Form zur positiven Gestaltung des Ortsbildes.

7. Bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich für die bestehende Wohnbebauung wird als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich dient dem Wohnen und zeigt in seinem Bestand auch den hierfür erforderlichen Gebietscharakter auf. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß der Charakter des Gebietes auch künftig gewahrt bleibt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der heutigen Struktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie zur Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend der für die Baugebiete festgesetzte Zahl der Vollgeschosse mit (GFZ) 0,5 für die eingeschossige und (GFZ) 0,8 für die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplanes und der dabei zugrunde lie-genden städtebaulichen Konzeption.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist insgesamt durch heutige Straßen sicherge-stellt. Neben den Haupteerschließungsstraßen Im Bruch und Buchholzstraße wird das Wohnquartier im Innern durch die Wohnstraßen Drosselstraße, Meisenstraße, Lerchenstraße und Finkenweg erschlossen. Darüber hinaus werden verschiedene Wohnquartiere über die fußläufigen Verbindungswege Schwalbenweg, Fasanenweg, Falkenweg, Amselweg und Nachtigallenweg erschlossen.

9. Kosten

Zusätzliche Kosten für weitere Erschließungsmaßnahmen fallen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ nicht an.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist abschließend bebaut. Es werden lediglich geringfügige Ergänzungen vorgenommen. Das Gebiet ist an die Kommunale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgungskapazitäten sind daher ausreichend.

10.2 Energieversorgung

Hier gilt das gleiche wie für die Wasserversorgung. Das Energienetz innerhalb des Straßennetzes ist vorhanden und wird weiterhin genutzt.

10.3 Abwasser- und Niederschlagsabwasserbeseitigung

Die vorhandenen Baugebiete im Änderungsbereich sind an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Holzwickede angeschlossen und sollen auch weiterhin genutzt werden, d.h., daß auch die künftig anfallenden Niederschlagswasser der bereits bebauten Grundstücke an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden können. Es bleibt den Bauherren jedoch freigestellt, ob und inwieweit technische Möglichkeiten ausgeschöpft werden, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, verrieseln oder nach anderen Regeln der Technik als Brauchwasser vorzuhalten. Die jeweiligen Eignungsvoraussetzungen sind hierbei durch den Bauherrn einzuholen.

10.4 Post- und Fernmeldewesen

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens sind berücksichtigt und können erweitert bzw. genutzt werden.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Rahmen der bestehenden kommunalen Aufgaben.

11. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Da innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise die Errichtung von geneigten Dächern nach Maßgabe der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB festgesetzt ist und im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes das Ortsbild nicht einschneidend beeinflussen, sind negative Auswirkungen aufgrund der gegenseitigen Mitwirkungsvoraussetzung nicht zu erwarten.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Realisierung der baulichen Vorhaben im Bebauungsplanbereich notwendigen Maßnahmen erfordern kein Bodenordnungsverfahren.

13. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“ stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Östlich der Buchholzstraße“	ca. 58.207 m ²
hierbei entfallen auf den Bereich zur 5. Änderung	ca. 25.478 m ²
davon:	
reines Wohngebiet	ca. 17.390 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.570 m ²
Kinderspielplatz (Drosselstraße)	ca. 418 m ²
Kinderspielplatz (Buchholzstraße)	ca. 870 m ²
Gemeinschaftsgaragen	ca. 3.230 m ²

Aufgestellt durch die

GEMEINDE HOLZWICKEDE
- Bauamt -

Holzwickede, im Februar 1997

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

Schmiedgen