



GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 16

„Massener- und Birkenstraße“

10. Änderung nach § 13 Baugesetzbuch
(BauGB)

Begründung

Inhalt:

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung	3 - 4
3. Geltungsbereich	4 - 5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5. Grünordnerische Belange	7
6. Auswirkungen der Planung	7
7. Bergbau	7 - 8
8. Bodenordnende Maßnahmen	8
9. Erschließungsmaßnahmen	8 - 9
10. Flächenbilanz	9

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 05.03.2009 hat der Eigentümer des an der Massener Straße gelegenen Grundstückes Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 2827 eine Bauvoranfrage zur Bebauung der gartenseitigen Flächen beantragt, um hier die Errichtung eines Einfamilienhauses in eingeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach vorzusehen. Damit die Erschließung sichergestellt werden kann, soll das neue Wohngebäude zweckmäßigerweise an den vorhandenen Ulmenweg angebunden werden. Zur Erfüllung der planungsrechtlichen Situation wurde gleichfalls die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Massener- und Birkenstraße“ beantragt, um den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich einer Bebauung zuführen zu können.

Zur Darlegung der Mitwirkungsbereitschaft angrenzender Anwohner über die Planungsabsicht zur Errichtung von weiteren Wohnhäusern hat die Gemeinde Holzwickede am 26.08.2009 eine Bürgerinformationsveranstaltung mit dem Ziel durchgeführt, die Öffentlichkeit über die beantragte Bebauungsplanänderung zu informieren und das Planvorhaben zu erörtern. Als Grundlage diente der Entwurf zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, welcher im Nachgang der bisher durchgeführten Planungsschritte auch in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2010 einleitend für das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen wurde.

2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes soll zunächst die Nutzungsart von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche gewandelt werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die zusätzliche Errichtung von Wohngebäuden an die Ziele der städtebaulichen Entwicklung angepasst ist. Die zwischen dem Ulmenweg und den Gärten festgesetzte Grünfläche soll in diesem Zusammenhang ebenfalls entfallen und an die künftigen Bauherren veräußert werden, um die Anbindung der Baugrundstücke an den Ulmenweg sicherzustellen. Die Flächen werden als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) festgesetzt. Zur Konkretisierung der baulichen Nutzung werden Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse (hier: I) festgesetzt. Entsprechend dem Höchstmaß umliegender Gebäude wird eine Dachneigung von max. 30° vorgegeben.

Im Einzelnen sind im Rahmen der 10. Änderung folgende Modifikationen vorgesehen:

- Die Festsetzung auf dem Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 1386 als öffentliche Grünfläche entfällt. Dafür erfolgt die Festsetzung als Wohngebiet (WR-Gebiet) auf dieser Fläche.

- Die Fläche für Landwirtschaft wird auf den geplanten Baugrundstücken Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstücke 17 tlw., 121/18 tlw. und 2827 aufgehoben und in Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) umgewandelt.
- Zur Sicherstellung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgt die Festsetzung eines 3 m breiten Geh- und Leitungsrechts zu Gunsten der Gemeinde Holzwickede auf der zu belastenden Fläche Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 121/18.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den gesamten Änderungsbereich auf I festgesetzt.
- Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung und der Anpassung über die Satzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen ergeht für den Änderungsbereich die Vorschrift, dass nur Dachneigungen bis max. 30° zulässig sind.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Bebauung der Grundstücke mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5 im gesamten Plangebiet festgesetzt.
- Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Lage der zu überbauenden Flächen wird durch die Festsetzung einer Baugrenze konkretisiert.
- Wegfall der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Trennung von öffentlicher Grünfläche und Reines Wohngebiet (WR).

Insgesamt sind die vorgenannten Maßnahmen geeignet, der Entwicklung für ein räumlich begrenztes Wohnbaugebiet gerecht zu werden und unterstreichen das Erfordernis, nur solche Maßnahmen durchzuführen, die eine gleichartige Nutzung auf den Grundstücken gewährleisten, die bereits auf den angrenzenden Flächen durch den vorhandenen Bebauungsplan zum Ausdruck gekommen sind.

3. Geltungsbereich

Der ca. 0,37 ha große Geltungsbereich ist eine Teilfläche aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Massener- und Birkenstraße“ und umfasst die Grundstücksflächen Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstücke 17 tlw., 121/18 tlw, 1386 und 2827 wie folgt:

Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 121/18 tlw.

Im Osten durch den Verlauf zur Abgrenzung der bebauten Grundstücke und dem sog. Hinterland entlang der Massener Straße mit den Haus-Nrn.155,157 und 159.

Im Süden durch einen Teil der Eibenstraße und der Grünfläche sowie durch den östlichen Verlauf der Grundstücksgrenze Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 17 tlw.

Im Westen durch die Straßenbegrenzung auf der westliche Seite des Ulmenweges.

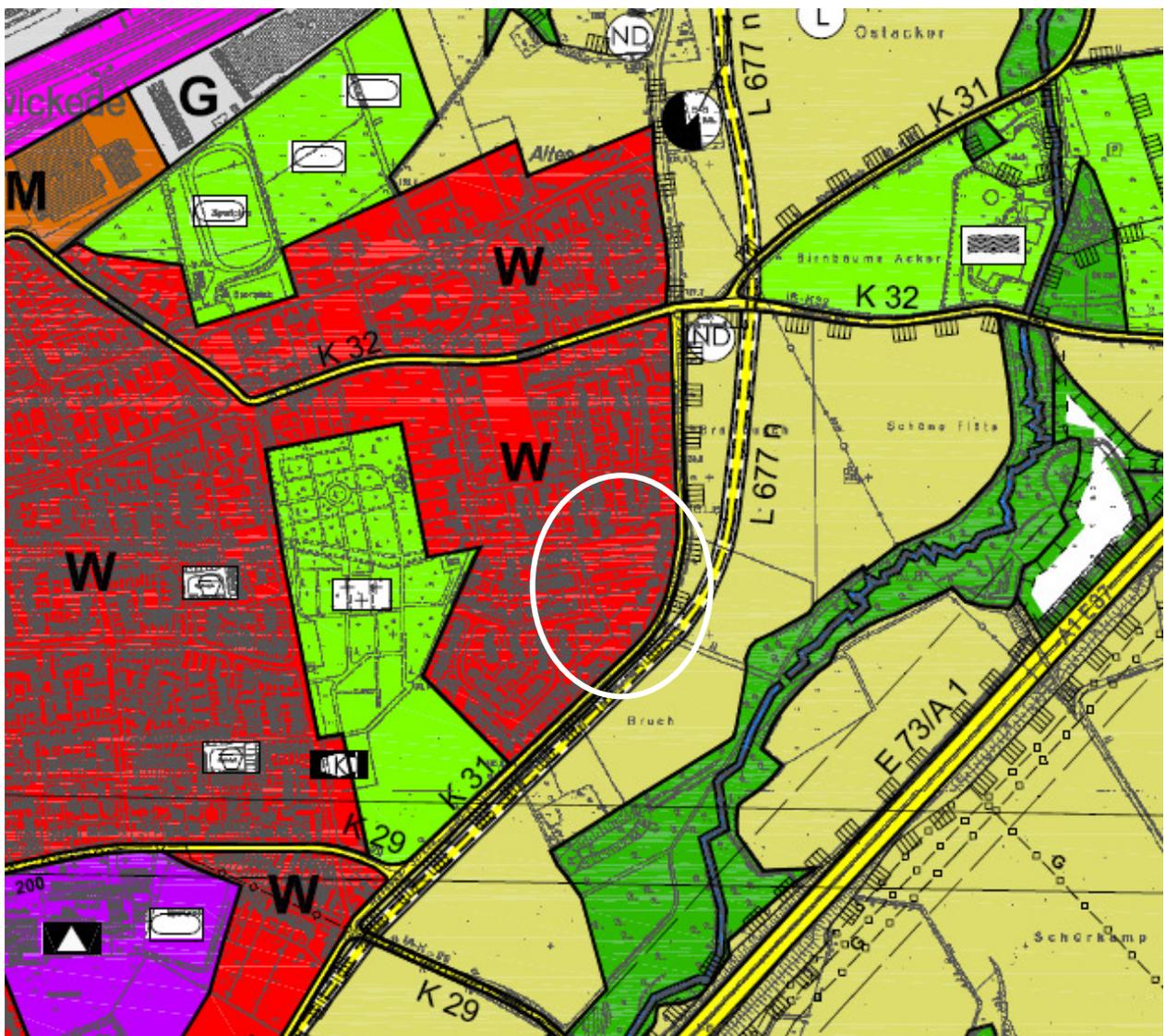


(Abb.1) Übersichtsplan mit Geltungsbereich zur 10. Änderung des Bebauungsplanes

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Massener- und Birkenstraße“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 23.09.1999 entwickelt.

Damit ist im Zuge der Bebauungsplanänderung die Darstellung von öffentlicher Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft als Wohnbaufläche (WR-Gebiet) an die Ziele des Flächennutzungsplanes (W) angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind demzufolge bereits zu einem früheren Zeitpunkt berücksichtigt worden.



(Abb. 2) Darstellung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan

5. Grünordnerische Belange

Im Zuge der Änderung kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Umwandlung der Festsetzung öffentliche Grünfläche erfolgt zwar die Ausweisung einer Wohnbaufläche, die aber wegen ihrer Konkretisierung durch die Festsetzung einer Baugrenze faktisch an dieser Stelle nicht überbaut wird und damit zumindest der gärtnerischen Nutzung erhalten bleibt. Abgesehen von der Zufahrt besteht hier die Möglichkeit, eine vielfältige Grünanpflanzung mit unterschiedlichem Artenreichtum vorzunehmen, um so die bisherige strukturarme Wiese mit Einzelgehölzen zu ersetzen. Die Aufwertung dieser Fläche ergibt somit in der Bilanzierung einen vollständigen Wertausgleich und rechtfertigt insbesondere wegen der kleinräumigen Maßnahme eine Überplanung dieser Fläche.

Darüber hinaus werden auch keine Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

6. Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich ergeben sich durch die Planungsabsichten für die bisher zulässigerweise errichteten Wohngebäude keine Einschränkungen. Vielmehr zielt die Bebauungsplanänderung darauf ab, die in diesem Bereich verfestigte Wohnnutzung zu stärken und die noch vorhandenen Wohnflächenreserven an integrierten Standorten zu mobilisieren. Insoweit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ein Wegfall der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich ist vertretbar, da diese Fläche wegen der geringen Größe von ca. 445 m² und der strukturarmen Pflanzungen nur eine geringe Wertschätzung erfährt. Eine Gestaltung als private Grundstücksfläche kompensiert vollständig den Wegfall dieser Grünfläche.

7. Bergbau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1972 erging durch das damals zuständige Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen der Hinweis, dass in dem Plangebiet verlassene Schächte sind, auf die bei der Bebauung Rücksicht genommen werden muss.

Die bereits damals von der Verwaltung vorgenommene Grubenbildeinsichtnahme hat weiterhin aufgezeigt, dass nordöstlich des heutigen Gehöftes Kockskämper der hier bisher unbekannte Schacht Theodor liegt, der im nahen Umfeld eine Bebauung in Frage stellt. Weil die Lage weder im Bebauungsplan noch in zugänglichen Akten verzeichnet ist, wurde im Beteiligungsverfahren die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, beteiligt, um so weitere Kenntnisse über bergbauliche Auswirkungen zu erlangen. Als Ergebnis dieser Beteiligung erfolgt daher eine Hinweisgebung im Bebauungsplan, wonach vor Baubeginn zur Auswertung der bergbaulichen Situation die Einsichtnahme in die Grubenbilder durch einen Sachverständigen erforderlich ist.

Als Eigentümerin des Steinkohlengeviertfeldes Caroline war die Gewerkschaft Caroline, Dortmund, Ostwall 51, verzeichnet.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Mit der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen im Einvernehmen mit denen von der Planung Betroffenen freiwillig durchgeführt. Ein Bodenordnungsverfahren gem. § 45 BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Erschließungsmaßnahmen

9.1 Verkehr

Notwendige Verkehrsflächen sind bereits zur Bebauung des Plangebietes fertig gestellt worden und erfüllen durch Ulmenweg und Eibenstraße in vollen Umfang die Anforderungen an eine verkehrliche Erschließung.

9.2 Abwasser

Die geplanten Wohnhäuser können an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Zur Sicherstellung erfolgt hierzu der Anschluss für das Regenwasser an den vorhandenen Kanal DN 300 im Ulmenweg und für das anfallende Schmutzwasser an den Kanal DN 250 im Ulmenweg.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB soll die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts in einer Breite von 3,00 m an der nördl. Grundstücksgrenze zu Gunsten der Gemeinde Holzwickede die Sicherung geeigneter Maßnahmen auf der zu belastenden Fläche Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstück 121/18 gewährleisten und folglich auch eine Überbauung durch Garagen ausschließen. Zugleich ist als Nachweis der sicheren Erschließung im Baugenehmigungsverfahren für alle übrigen Baugrundstücke im Plangebiet ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der Gemeinde Holzwickede, FB IV Technische Dienste/ Abt. Tiefbau, Allee 10, zu stellen.

9.3 Erschließungskosten

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans fallen für die Gemeinde Holzwickede keine zusätzlichen Kosten zur Erschließung der Baugrundstücke an.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 3.734 m ²
davon:	
Verkehrsfläche	ca. 600 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 445 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2.689 m ²

Im Rahmen der 10. vereinfachten Änderung werden die öffentliche Grünfläche und die Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt als

Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)	ca. 3.134 m ²
-------------------------------	--------------------------

Holzwickede, den 05.11.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Schmiedgen