

GEMEINDE LANGENBERG

Kreis Gütersloh



**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur neunten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 209 "Am Busch"**

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

**Aufgestellt im Auftrag und in Zusammenarbeit
mit der Gemeinde Langenberg**

**Drees & Huesmann - Planer
Architektur - Stadtplanung - Kommunalberatung
33689 Bielefeld, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230, Fax 05205/22679**

März 2002

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Im Gemeindegebiet Langenberg wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 209 „Am Busch“ für einen Teilbereich, südlich des Schmiedeweges, aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (4) BauGB erforderlich.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung hat folgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 1994),

die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW S. 245),

das Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Am Busch“ umfasst das Gebiet, das begrenzt wird:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die südliche Grenze des Schmiedeweges, |
| im Osten | durch die westliche Grenze des Schlosserweges, |
| im Süden | durch die nördliche Grenze des Flurstückes 549, |
| im Westen | durch die östliche Grenze der Flurstücke 783, 782. |

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.498 qm und umfasst das Flurstück 798, Flur 31, Gemarkung Langenberg.

1.3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Diese Bebauungsplanänderung besteht aus einem Nutzungsplan (Teil A1.), den Rechtsgrundlagen, den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen (Teil C.), sowie den sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt (Teil D.). Außerdem ist diese Begründung beigelegt.

1.4 Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die ursprüngliche städtebauliche Idee des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Flurstück 798 (vormals Flurstück 495) mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aufzugeben. Stattdessen soll auf der Fläche die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt werden.

Der Grund für die Änderung ist in der nicht mehr abzusehenden Verwirklichung der ursprünglichen städtebaulichen Idee an diesem Standort mit der geplanten Einrichtung einer Parkanlage zu sehen. Vielmehr hat sich in der Vergangenheit ein Umschluss der Fläche durch Wohnbebauung eingestellt. Hierdurch hat sich eine Baulücke / Brachfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches ergeben. Mit der Umnutzung der Fläche soll nunmehr die Baulücke geschlossen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB enthalten.

2. PLANUNGSGRUNDSÄTZE / PLANUNGSZIELE

2.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Bebauungsplanes Nr. 209 „Am Busch“. Der Änderungsbereich stellt sich heute als Brachfläche dar. Im Norden, im Osten und im Süden grenzt die Fläche unmittelbar an Verkehrsflächen. Diese sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Fuß- und Radwege festgesetzt und sind Bestandteil des straßenunabhängigen Fuß- und Radwegesystems innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Südwesten grenzt der Änderungsbereich an die Schneiderstraße, einer im Bebauungsplan festgesetzten verkehrsberuhigten Verkehrsfläche. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine offene eingeschossige Wohnbebauung. Im Osten befindet sich der Kindergarten an der Weberstraße.

Fachplanungen und fachgesetzliche Regelungen betreffen den Änderungsbereich nicht.

2.2 Entwurfsprinzip / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Schneiderstraße im Südwesten. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche ist die spätere Teilung in zwei Grundstücke sinnvoll. Zur Erschließung des nördlich gelegenen möglichen Grundstücks ist eine mit einem

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche auf dem möglichen südlichen Grundstück festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen wird innerhalb des Änderungsbereiches Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohngebäuden gem. § 3 (2) und (4) BauNVO festgesetzt. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betrieb des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO und
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO

ausgeschlossen, um der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Die Festsetzung orientiert sich an den bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen für die Nachbarbebauung.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Teil der Erweiterung mit Neubauvorhaben entsprechend des § 17 BauNVO mit 40% festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zu der Zahl der Vollgeschosse mit dem maximal möglichen Wert (0,5) festgesetzt worden, um eine bauleitplanerisch maximal zulässige Ausnutzung im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

Dabei sind in einer ausschließlich offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser analog zur vorhandenen Umgebungsbebauung zulässig. Im Änderungsbereich wird die Anzahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Höhe der Gebäude wird zudem über eine Trauf- und Firsthöhenbeschränkung festgesetzt werden. Dabei wird für Gebäude mit einem Fassadenvollgeschoss die maximal zulässige Traufhöhe mit 4,30 m bestimmt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit einheitlich 9,50 m festgesetzt, um eine einheitliche maximale Höhenentwicklung innerhalb des Änderungsbereiches im Verhältnis zur Nachbarbebauung zu erreichen. Die Flexibilität innerhalb der festgesetzten Traufhöhe korrespondiert mit der Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachneigung von 18° bis 45° bei der ausschließlichen Zulässigkeit von geneigten Dächern.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird im Rahmen der verfahrensfähigen Darstellung großzügig gehalten, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung der zu bildenden Grundstücke zu erhalten.

Die Firstrichtung wird für die Baugebiete nicht verbindlich festgesetzt. Dabei soll den jeweiligen Bauherren ein ausreichender Spielraum zur Ausnutzung der überbaubaren Fläche gewährt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird bei den Neubaugrundstücken die Anzahl auf maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht, und um gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Aufgrund der beabsichtigten Integration des Standortes in den Zusammenhang der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen (nur Satteldach zulässig) und Dachaufbauten getroffen.

2.4 Belange der Grünordnung und von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 290 „Am Busch“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, welcher für den Änderungsbereich die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorsieht. Mit der nunmehr getroffenen Änderung wird diese Fläche in Baufläche umgewandelt. Bei der Fläche handelt es sich um eine in der Örtlichkeit als Baulücke zu bewertende Fläche. Diese Fläche ist zwar z.Zt. un bebaut und stellt sich als Brachfläche dar, sie entwickelt aber gleichzeitig keine ökologische Wertigkeit und steht auch nicht in einem Freiraumverbund.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes in dem in Rede stehenden Teilbereich werden gegenüber den Festsetzungen des z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine weitergehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, welche ein erneutes Aufzeigen der Bewältigung der Eingriffsfolgen notwendig machen würde.

Mit der Inanspruchnahme dieser faktischen Baulücke im Innenbereich einer im Zusammenhang bebauten Siedlung wird zudem ein wirksamer Beitrag zur Nachverdichtung innerhalb gewachsener Siedlungen geleistet. Die gewählte offene Bauweise entspricht dem vorhandenen örtlichen Charakter und erlaubt mit der Schaffung von privater Grünfläche / Gartenfläche innerhalb des Änderungsbereiches eine weitere dauerhafte Begrünung der Siedlung.

2.5 Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in der Nähe des Änderungsbereiches befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

2.6 Belange des Bodenschutzes

In dem Änderungsbereich bzw. in der Nähe des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh und des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

2.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

In die Sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt ist eine Formulierung für das Verhalten im Fall von Bodenfunden aufgenommen.

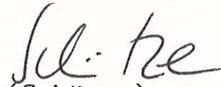
2.8 Wasserversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Der Anschluß der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Das Niederschlagswasser soll in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Der Änderungsbereich wird an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden.

Langenberg, den 11. März 2002


(Schütze)
Bürgermeisterin