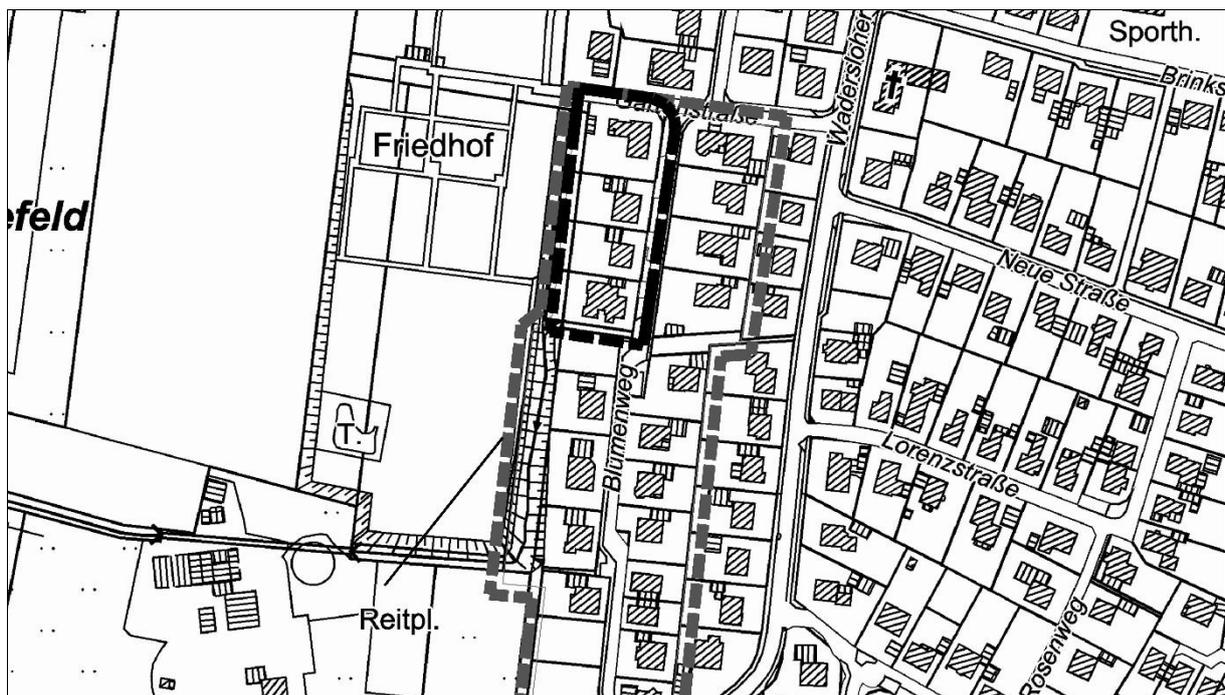


GEMEINDE LANGENBERG



1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Südlicher Blumenweg“

Ortsteil: Langenberg
Plangebiet: Südlich der Gartenstraße, westlich der Straße Blumenweg



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

08.11.2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Vereinfachtes Änderungsverfahren / räumlicher Geltungsbereich	1
3	Situationsbeschreibung	2
4	Inhalt der Änderungsplanung	2
5	Belange der Ver- und Entsorgung	3
6	Umweltbelange.....	3

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Südlicher Blumenweg“

Ortsteil: Langenberg
Plangebiet: Südlich der Gartenstraße, westlich der Straße Blumenweg

Verfahrensstand: **Satzung**
gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Anstoß für die gegenständliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Südlicher Blumenweg“ resultiert aus einem privaten Projektinteresse des Eigentümers des Grundstückes Blumenweg 24 (Flurstück 143). Mit der vorliegenden Planung soll daher die bauliche Ausnutzbarkeit insbesondere der Flurstücke 143 und 144 verbessert werden. Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 im Bereich der Flurstücke 143 und 144 eine Tiefe von 14,00 m festgesetzt. Nun soll im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes die bestehende Baugrenze um 7,00 m nach Westen erweitert werden, sodass sich eine überbaubare Fläche mit einer Bautiefe von 21,00 m ergibt.

Städtebaulich ist eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll, wenn vorhandene Grundstücksflächen entsprechende Flächenreserven bieten. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Gemeinde Langenberg macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung privater Grundstücksflächen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das im bebauten Innenbereich gelegene Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt. Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird sich die Änderung nicht ausschließlich auf das Flurstück 143 beziehen, sondern den zusammenhängenden Grundstücksstreifen westlich der Straße Blumenweg, bestehend aus den Flurstücken 129, 143, 144 und 145 (Gartenstraße 5, Blumenweg 24 - 28), betreffen.

2 Vereinfachtes Änderungsverfahren / räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung werden dann nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall. Das heißt die Planungsziele und -inhalte zu Art und Maß

der baulichen Nutzung bleiben unverändert, lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird verändert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Langenberg, Flur 33 vollständig die Flurstücke 129, 143, 144 und 145.

Da durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundzüge des Plankonzeptes nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Zudem kann gem. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Mit den vorliegenden Unterlagen erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung) sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

3 Situationsbeschreibung

Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 214 „Südlicher Blumenweg“ überplant den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet und setzt für diesen Bereich eine Baugrenze fest, welche im Bereich der Flurstücke 143 und 144 eine Tiefe von 14,00 m aufweist. Im Bereich des Flurstücks 145 weist die überbaubare Grundstücksfläche eine Tiefe von 20,00 m auf, das Flurstück 129 weist eine Tiefe des Baufensters von rd. 29,00 m auf. Östlich grenzt das Plangebiet an die öffentliche Verkehrsfläche der heutigen Straße Blumenweg an und im Norden an die Gartenstraße. Umliegend befinden sich weitere Flächen des allgemeinen Wohngebietes, im Westen grenzt das Plangebiet an einen Friedhof. Der Änderungsbereich wird aktuell als Wohnbaufläche genutzt und ist mit Einfamilienhäusern überbaut. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Langenberg.

4 Inhalt der Änderungsplanung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Bebauungsplan bislang über Baugrenzen vorgegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche weist dabei im Bereich der Flurstücke 143 und 144 eine Tiefe von 14,00 m auf. Vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhaltes soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Südlicher Blumenweg“ die Tiefe der überbaubaren Fläche von 14,00 m um 7,00 m in Richtung Westen erweitert werden, sodass sich eine überbaubare Fläche mit einer Bautiefe von 21,00 m ergibt. Um eine einheitliche Tiefe des Baufensters zu erlangen, wird die Baugrenze auf dem Flurstück 145 um 1,00 m in Richtung Westen erweitert. Die Erweiterung der Baugrenze orientiert sich damit ungefähr an der Tiefe der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 145 und kann somit als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Im Einmündungsbereich der Straße Blumenweg in die Gartenstraße sieht der Bebauungsplan ein Sichtdreieck vor, welches von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über

Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten ist, um somit die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches und dementsprechend die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

5 Belange der Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Elektrizität, Gas sowie mit fernmeldetechnischen Einrichtungen kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße Blumenweg erfolgen. Über die Straße ist das Plangebiet auch an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

6 Umweltbelange

Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Langenberg und wird aktuell wohnbaulich genutzt, entsprechend ist das Plangebiet mit Einfamilienhäusern überbaut.	Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Ausnutzbarkeit, insbesondere der Flurstücke 143 und 144 verbessert werden. Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist heute durch Wohnbauflächen geprägt und daher durch anthropogene Einflüsse geprägt, sodass es nur für störungsunempfindliche Vogelarten einen geeigneten Lebensraum darstellt.	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind durch die Planung nicht zu erwarten.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche/ Boden	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2.970 m ² . Die Fläche ist im Bestand bereits versiegelt. Im Plangebiet steht Pseudogley an. Eine Klassifizierung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit ist gem. Bodenkarte NRW nicht bewertet. Altlasten sind nicht bekannt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Versiegelung ermöglicht. Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine GRZ von 0,4 fest. Diese wird nicht geändert. Somit entsteht keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation.

Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht gegeben. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklima-relevante Prozesse werden nicht tangiert.	Es entsteht keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97
 33689 Bielefeld
 Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Langenberg, den 08. November 2021

Gemeinde Langenberg

(Mittag)
 Bürgermeisterin