

# STADT MEINERZHAGEN

## Bebauungsplan Nr. 46 -1 "Fumberg-Schlenke", 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

### Begründung

#### Inhalt:

- I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)
- III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Bestand innerhalb des Plangebietes
- V. Planungsinhalt (Festsetzungen)
  1. Bauliche Nutzung und Baugestaltung
  2. Erschließung
  3. Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft
- VI. Umweltprüfung / Umweltbericht
- VII. Kosten der Planung

## **1. Anlass der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Anfang der 90er Jahre wurde der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“ mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Dabei sollten Flächen sowohl für den Bau von Familieneigenheimen als auch für den Mehrgeschoss- Mietwohnungsbau bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan erhielt in 1993 seine Rechtskraft. Damit war für den größten Teil des Plangebietes das Planungsrecht für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern herbeigeführt. In einem Teilbereich wurde aber zielgemäß auch eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Noch bevor auf dieser Grundlage die Erschließung des Wohngebietes erfolgte, wurde für den zur Errichtung der dreigeschossigen Mietwohnhäuser vorgesehenen Teilbereich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass dem geplanten Geschosswohnungsbau, der durch die Meinerzhagener Baugesellschaft mbH als Grundstückseigentümer und Bauträger umgesetzt werden sollte, ein qualifiziertes, gestalterisch anspruchsvolles städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde gelegt würde. Dem seinerzeit preisgekrönten Entwurf wurde der Bebauungsplan in einem ersten Änderungsverfahren angepasst. Danach war dann zum einen vorgesehen, eine Bauzeile mit mehreren dreigeschossigen Wohnhäusern südlich und parallel zur geplanten so genannten „Südumgehung“ (L 306 n) zu errichten, zum anderen sollten südlich daran anschließend weitere dreigeschossige Wohnhäuser senkrecht zur heutigen Haupterschließungsstraße „Im Brannten“ -erschlossen durch Wohnwege- „strahlenförmig“ errichtet werden, was durch die Festsetzung der Firstrichtung senkrecht zur Straße dokumentiert wird.

Ein Großteil dieses Baukonzeptes wurde bis heute umgesetzt. So hat die Meinerzhagener Baugesellschaft mbH die Häuser entlang der künftigen L 306 n und drei Abschnitte von ursprünglich 6 geplanten an der Straße „Im Brannten“ errichtet. Allerdings ist eine ca. 4.800 qm große Restfläche noch immer unbebaut. Hintergrund dessen ist, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen ist und der Bau von mehrgeschossigen Mietshäusern somit am Bedarf vorbei erfolgt wäre. Die Meinerzhagener Baugesellschaft als Grundstückseigentümer hat daher darauf verzichtet, das seinerzeitige Wettbewerbsergebnis vollständig umzusetzen und bietet die Fläche nunmehr auf dem freien Markt zum Verkauf an.

Es besteht nun das Interesse, die noch unbebauten Grundstücke mit Einfamilienhäusern zu bebauen, da für diese Bauform noch eine Nachfrage existiert, aber in Meinerzhagen derzeit kaum noch andere geeignete Bauflächen hierfür zur Verfügung stehen.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 -1 sind zwar durchaus geeignet, auf der Fläche der 3. Änderung auch Einfamilienhäuser zu realisieren. Die unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses festgesetzte Dreigeschossigkeit als Höchstmaß könnte jedoch dazu führen, dass Gebäude sehr unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhe ungeordnet auf dem Gelände entstehen. Dies würde allerdings das bisher homogene Erscheinungsbild der Siedlung negativ beeinflussen, zumal sich die umgebenden Gebäude durchgängig zwei- bis dreigeschossig, teilweise mit ausgebauten Dächern darstellen.

Um ein harmonisches Einfügen einer der aktuellen Nachfrage entsprechenden Einfamilienhausbebauung in der Umgebung des Mehrfamilien-Geschosswohnungsbaus auf der noch unbebauten Fläche zu gewährleisten, ist es daher das Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung, die senkrecht zur Straße „Im Brannten“ anzuordnenden Baureihen zu erhalten, und die künftige bauliche Entwicklung dahingehend zu steuern, dass durch geeignete Neufestsetzungen eine abgestufte Höhenentwicklung der neuen Gebäude in Bezug auf die bestehende Bebauung entlang der Straße „Im Brannten“ sichergestellt und so ein zu starker gestalterischer Bruch zwischen Gebäudebestand und Neubebauung vermieden wird.

Damit zudem die Freifläche für eine Einfamilienhausbebauung besser ausgenutzt werden kann, als es der Bebauungsplan derzeit zulässt, soll auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die sich an dem o. g. Wettbewerbsergebnis orientiert, durch Verschieben der östlichen Baugrenze nach Osten erweitert werden.

## **II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst einen ca. 4800 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46-1 nördlich der Straße „Im Brannten“. Es handelt sich dabei um die noch unbebaute Fläche innerhalb des Wohnbaugebietes „Fumberg-Schlenke“.

Im Einzelnen betroffen sind die Flurstücke

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 17, Flurstücks - Nrn.: 1483, 1515, 1516 (tlw.) und 1517.

## **III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen stellt für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 -1 „Fumberg-Schlenke“ Wohnbaufläche dar. Durch diese Bebauungsplan-Änderung werden lediglich Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche modifiziert, es erfolgt jedoch keine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung; die vorhandene Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bleibt bestehen. Die Bebauungsplan-Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **IV. Bestand innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet ist Teil des Plateaus, welches sich um die ehemalige Siedlung „Fumberg“ erstreckt. Es ist schwach nach Norden exponiert.

Das Gelände wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Es ist durch die übrige Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 46 -1 mittlerweile von allen Seiten von mehrgeschossiger Bebauung umgeben und liegt derzeit in Erwartung der Bebauung brach.

Das geltende Planungsrecht (1. Änd. Des Bebauungsplanes Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“) lässt hier eine bis zu dreigeschossige Bebauung in einem WA-Gebiet zu.

## **V. Planungsinhalt (Festsetzungen)**

### **1. Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

Das für das Plangebiet auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46-1 geschaffene Baurecht wird in den Grundzügen durch diese Bauleitplanung nicht geändert.

In Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO unverändert bestehen.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,4 unverändert. Ebenso verbleiben die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung), um das Prinzip der „strahlenförmigen“ Ausrichtung der Baukörper senkrecht zur Straße „Im Brannten“ aufrechterhalten zu können. Keine Änderungen erfahren außerdem die in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften zur Umsetzung baugestalterischer Absichten.

Zur Gewährleistung einer besseren Ausnutzbarkeit des noch unbebauten Grundstücks wird aber das Baufeld vergrößert; die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Verschieben der östlichen Baugrenze um rund 13 Meter nach Osten erweitert.

Des Weiteren erfolgt zur Wahrung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes eine gestaffelte Reduzierung der zulässigen Bauhöhe von Westen nach Osten entlang der Straße „Im Brannten“. Die beiden ersten Baureihen an der westlichen Grenze des Plangebietes im Anschluss an einen bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Baukörper sind danach nunmehr zwingend zweigeschossig auszuführen, wobei die Festsetzung einer mindestens einzuhaltenden Traufhöhe von 6,00m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) dafür Sorge zu tragen wird, dass die künftigen Gebäude hier eine stufenartig reduzierte Höhe zur vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Nachbarbebauung einhalten werden. Die künftigen Gebäude werden sich hier demnach mit zwei Vollgeschossen und einem – ausbaufähigen – Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss i. S. der landesrechtlichen Vorschriften sein darf, darstellen.

Die nach Osten folgenden weiteren drei möglichen Baureihen können gemäß den geänderten Festsetzungen maximal als zweigeschossige Gebäude errichtet werden, wobei hierfür allerdings eine Traufhöhe mit einem Mindestmaß von 3,50m über OKF und einem Maximum von 4,50m über OKF festgesetzt wird. Damit können künftige Gebäude in diesem Bereich zwei Vollgeschosse i. S. der landesrechtlichen Vorschriften nur insofern erhalten, als das Dachgeschoss als solches ausgebaut wird. Auf diese Weise wird auch im Weiteren ein abgestufter Verlauf der Gebäudehöhen zu den bestehenden Baukörpern entlang der Erschließungsstraße gewährleistet. Sollten einzelne Häuser in diesem Bereich nicht mit zwei Vollgeschossen i. S. der Landesbauordnung errichtet werden, so sichert die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe mit maßvollem Spielraum, dass keine übermäßigen Höhenunterschiede innerhalb einer Baureihe oder zwischen den Baureihen entstehen können. Dies dient der Wahrung eines ruhigen Gesamterscheinungsbildes des Siedlungskörpers.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Anpassung an die nunmehr festgesetzte (zwingende bzw. höchstzulässige) Zweigeschossigkeit auf durchgängig 0,8 reduziert.

Durch die vorgenannten geringfügigen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, weshalb die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

## 2. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert durch die Straße „Im Brannten“ sichergestellt. Die direkte Erschließung künftiger Baukörper kann weiterhin durch senkrecht an die Straße „Im Brannten“ angebundene Wohnwege auf dem Grundstück selbst ungehindert erfolgen.

Auswirkungen auf die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und auf die abwassertechnische Erschließung ergeben sich durch diese Bebauungsplan-Änderung nicht.

## 3. Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft

Durch die 3. Änderung werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe vorbereitet, da lediglich die Festsetzungen zur zulässigen Höhe/Geschossigkeit der baulichen Anlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche verändert werden. Eine Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ), also eine Erweiterung bestehender Baurechte erfolgt jedoch nicht. Zusätzliche Regelungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft sind daher nicht erforderlich. Dementsprechend enthält die Planzeichnung auch keine diesbezüglichen Festsetzungen.

## VI. Umweltprüfung / Umweltbericht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 -1 „Fumberg-Schlenke“ wird, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrieben.

In einem solchen Verfahren ist die Umweltprüfung dann nicht anzuwenden, wenn durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in der Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aufgeführt sind und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Derartige Anlagen sind nicht vorgesehen bzw. werden derartige Gebiete durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung nachvollziehbar nicht beeinträchtigt, so dass eine Umweltprüfung im vorliegenden Fall entbehrlich ist und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

## VII. Kosten der Planung

Bei allen zulässigen Baumaßnahmen im Änderungsbereich handelt es sich um private Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen ohne weiteren öffentlichen Planungs- und Erschließungsaufwand. Da auch die Planungskosten vom Grundstückseigentümer im Plangebiet übernommen werden, fallen für die Stadt Meinerzhagen keine Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung und Umsetzung dieser Bebauungsplan-Änderung an.

Büro für Bauleitplanung,  
Standortentwicklung  
und Umweltfragen

Meinerzhagen, im April 2006

  
Derschlager Str. 3  
58540 Meinerzhagen  
Telefon 023 54/90 41 26  
Telefax 023 54/90 41 27

### Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 20.03.2006 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“ der Stadt Meinerzhagen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Entwurfsbegründung der von der Planung berührten Behörde (Märkischer Kreis) und der davon betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 05.04.2006 vorgelegt worden.

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 06.06.2006 nach Prüfung der und Entscheidung über die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 BauGB vorgelegten Stellungnahmen (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46-1 „Fumberg-Schlenke“ als Satzung und diese Begründung vom April 2006 hierzu beschlossen.

Meinerzhagen,  06.06.2006

Der Bürgermeister

(Pierlings)

