

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Kardinal-von-Galen-Straße“

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Mettingen hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 beschlossen, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Kardinal-von-Galen-Straße“ durchzuführen. Der Geltungsbereich für diese Änderung umfasst ein ca. 2.000 qm großes Grundstück am südwestlichen Rand der Ortslage im Einmündungsbereich Kardinal-von-Galen-Straße/Bürgermeister-Meyer-Straße. Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung ist dieser Begründung beigelegt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Entwurf des Regionalplanes Münsterland sowie im gültigen Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich der Änderung als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3. Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließung

Der Änderungsbereich ist in den 80er-Jahren im Rahmen der Ortskernsanierung überplant und als Kerngebiet festgesetzt worden. Danach wurde auf dem Grundstück im Erdgeschoss ein Maler- und Tapeziergeschäft geführt, wobei im Obergeschoss Wohnungen untergebracht waren. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist seit Jahren aufgegeben und trotz intensiver Bemühungen konnte kein adäquater Nachmieter für den gewerblichen Teil gefunden werden.

Nunmehr beabsichtigt der Eigentümer auf dem Grundstück alten- und behindertengerechte Wohnungen zu bauen um den durchaus vorhandenen Bedarf nach Wohnungen in zentraler aber ruhiger Ortslage in unmittelbarer Nähe zu Geschäften und Gastronomien nachzukommen. Es ist vorgesehen, den gewerblichen Teil und die darüber liegenden Wohnungen abzubauen und dort alten- und behindertengerechte Wohnungen mit den erforderlichen Einstellplätzen zu errichten. Die Festsetzung des Bebauungsplanes, die ein zweigeschossig bebaubares Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 festsetzt, bleibt bestehen. Lediglich die bislang festgesetzte Dachneigung von bis zu 52° wird reduziert auf 20 bis 38°. Da die Reduzierung der Dachneigung für die Nachbarschaft aufgrund der geringeren Höhe des Firstes sich nicht nachteilig auswirkt und im Umfeld verschiedenste Dachneigungen und Formen vorzufinden sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich und gestalterisch vertretbar. Das festgesetzte Kerngebiet soll weiterhin Bestand haben, so dass nach wie vor eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss möglich wäre. Das aktuelle Planungsziel sieht jedoch ebenerdige, barrierefreie Wohnungen für Ältere oder Menschen mit Behinderungen im Erdgeschoss vor.

Der Änderungsbereich grenzt an zwei öffentliche Verkehrsflächen, so dass die Erschließung gesichert und auch eine gute fußläufige Anbindung gewährleistet ist.

4. Sonstige Planungsinhalte / Eingriffsbilanzierung / Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils bebaut und nahezu komplett versiegelt. Lediglich entlang der südlichen Gebäudefront sind nicht überbaute Pflasterflächen vorhanden. Somit wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft vollzogen.

5. Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale oder Bodendenkmale sind für den Bereich der Änderung oder im Umfeld nicht bekannt.

6. Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Für den Änderungsbereich oder den Bereich direkt angrenzender Flächen sind keine Bodenbelastungen und entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

7. Ver- und Entsorgung / Gewässer

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die zuständigen Versorgungsträger. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in vorhandenen Mischsystemen der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Immissionsschutz

Durch die Planänderung werden keine Maßnahmen zum Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens und des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet oder begründet. Es müssen keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mettingen, im Oktober 2011

Planungsstelle
Krause-Hettlage