

Stadt Waltrop

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75

### „Maßkamp“ – 1. Änderung

Begründung gemäß § 2 a BauGB vom 16.11.2011

<b>Auftraggeber</b>	<b>Auftragnehmer</b>
<b>BAUKO</b> Baukoordinations GmbH Ardeystr. 133 44225 Dortmund Tel: 0231 / 427826-0 Fax: 0231 / 427826-6 Email: webmaster@bauko.net	<b>Planquadrat Dortmund</b> Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel: 0231 / 557114-0 Fax: 0231 / 557114-99 Email: info@planquadrat-dortmund.de
<b>GK-Immobilien GmbH</b> Nordring 22 45731 Waltrop Tel: 02309 / 609065 Fax: 02309 / 609068 Email: info@gk-immobilien.de	<b>ISO-Ingenieurbüro</b> STRASSE WASSER UMWELT Am Petersberg 4 45770 Marl Tel: 02365/88890-0 Email: ma@ing-iso.de

## 1. Planungsanlass

Im Plangebiet „Maßkamp“ soll die im Umfeld bestehende Wohnbebauung mit Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern fortgeführt werden. Zur Zeit läuft die Vermarktung der Grundstücke. Vorgesehen war eine Mischung von vier Grundstücken für Mehrfamilienhäuser, 14 Grundstücken für Doppelhäuser und vier Grundstücken für Einfamilienhäuser. Wie sich herausgestellt hat, ist die Lage des in der mittleren Baureihe geplanten Mehrfamilienhauses (Haus 8) städtebaulich ungünstig. Hier war ein Mehrgenerationenhaus geplant, dessen Entwicklung nicht wie geplant realisiert werden konnte. Zudem ist die Nachfrage nach Doppelhäusern deutlich höher als nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Für zwei Einfamilienhäuser werden von potentiellen Käufern andere Außenmaße, als im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, gewünscht. Durch die Planänderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Doppelhauses (Haus 8/8a) statt des geplanten Mehrfamilienhauses sowie leicht veränderte Größen zweier Einfamilienhäuser geschaffen werden.

## 2. Planverfahren

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 „Maßkamp“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Es ist geplant, den Rat der Stadt Waltrop die Aufstellung und gleichzeitige öffentliche Auslegung der Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschließen zu lassen. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 3. Änderungsumfang

In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 „Maßkamp“ wird die mittlere Baureihe vereinheitlicht. Das ursprünglich geplante Mehrgenerationenhaus (WA<sup>2</sup>) fällt nun weg. Stattdessen wird die Doppelhausreihe (WA<sup>3</sup>) fortgeführt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in diesem Bereich von 14 m auf 12 m reduziert. Das Grundstück 8 wird geteilt in die Grundstücke 8 und 8a; an der Südgrenze wird das Grundstück eingekürzt. Der verbleibende Teil wird dem Grundstück 17 zugeschlagen. Die Größen der geplanten Einfamilienhäuser 19 und 20 werden aneinander angeglichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

## 4. Auswirkungen der Planänderung/Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Der Änderungsumfang der 1. Planänderung bezieht sich ausschließlich auf die Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in ein Doppelhaus und auf geringfügige Größenänderungen zweier Einfamilienhäuser. Die überbaubaren Flächen der 1. Änderung wurden entsprechend der Planung geringfügig reduziert. Die Bebauungsdichte wurde verringert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, da es sich um keine umweltrelevanten Änderungen handelt. Im Übrigen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 „Maßkamp“ bereits als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

#### **5. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Maßkamp“**

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Maßkamp“ von Januar 2011 einschließlich seiner zugrunde liegenden Gutachten behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 6. Übersichtskarte



Juni 2012

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 28.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 28.06.2012 beschlossen.

gez.

---

Annekathrin Roscheck  
(Dipl.-Ing.)