

STADT BAD WÜNNENBERG

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter Nüssen Hause“



Ortsteil: Bleiwäsche

Plangebiet: Südlich und westlich der Straße Alte Ziegelei



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

01.12.2021

Verfasser:



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 für die Änderungsplanung	1
2	Vereinfachtes Änderungsverfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes	3
4	Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	3
5	Auswirkungen der Planung	3

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter Nüssen Hause“

Ortsteil: Bleiwäsche
Plangebiet: Südlich und westlich der Straße Alte Ziegelei

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

1 Anlass für die Änderungsplanung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter Nüssen Hause“ sollen für den gesamten Bebauungsplan die bestehenden Festsetzungen an die heute gültige Fassung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.10.2021 (GV. NRW. S. 1086) angepasst werden. Zudem soll für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt werden. Der Anstoß für die gegenständliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus einem privaten Projektinteresse des Eigentümers des Flurstückes 263. Auf dem Grundstück soll ein Gebäude mit Flachdach und einem zurückversetzten Staffelgeschoss errichtet werden.

Der bestehende Bebauungsplan setzt heute für die allgemeinen Wohngebiete an der Straße „Alte Ziegelei“ eine maximale Traufhöhe von 3,75 m in Verbindung mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer Dachneigung von max. 45° fest. Hieraus ergibt sich eine Zulässigkeit sowohl für Gebäude mit geneigten Dächern als auch für Gebäude mit Flachdächern, für die beide eine maximale Traufhöhe von 3,75 m gilt. Während in Gebäuden mit geneigten Dächern, bei denkbaren Firsthöhen von rd. 9,50 m, im Dachraum jedoch ein zweites Nicht-Vollgeschoss untergebracht werden kann, ist dies für Gebäude mit Flachdächern nicht möglich. Diese dürfen eine Traufhöhe von 3,75 m nicht überschreiten, wodurch Gebäude mit einem Nicht-Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeschlossen werden. Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m für Gebäude mit Flachdächern, kann dieser Umstand aufgehoben werden, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Gebäudekubaturen ermöglicht werden. Durch die weiterhin gültige Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss ist sichergestellt, dass die zweite Geschossebene zwingend als Nicht-Vollgeschoss auszuführen ist und somit sowohl bei Gebäuden mit geneigten Dächern als auch bei Gebäude mit Flachdächern eine vertikale Verjüngung des Gebäudekörpers vorzunehmen ist.

Nach BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) darf das Staffelgeschoss nur 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 § 2 (6) ist ein Geschoss dann ein Staffelgeschoss, wenn die lichte Höhe von 2,30 m nicht mehr als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Der Geschossbegriff lässt sich, wie das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW, Beschl. V. 03.05.2018, Az.: 10 A 2937/15) entschieden hat, nicht auf alte Bebauungspläne übertragen. Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen zur Geschossigkeit, beziehen sich diese Festsetzungen grundsätzlich auf die Landesbauordnung, die zu der Zeit galt, als der Satzungsbeschluss getroffen wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verweisen also „statisch“ in das seinerzeit geltende Bauordnungsrecht und entwickeln sich nicht „dynamisch“ mit dem jeweils geltenden Bauordnungsrecht fort. Was den Bebauungsplan in seinen Grundzügen und damit auch das planerische Grundkonzept verändert, lässt sich nur durch eine erneute Planung ermöglichen und darf nicht durch einen einzelfallbezogenen Verwaltungsakt der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Um die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neubebauung zu schaffen, soll daher mit der vorliegenden Planung die aktuell geltende Fassung der BauO NRW zugrunde gelegt werden.

2 Vereinfachtes Änderungsverfahren

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 im Grundsatz unverändert. Mit der Einführung einer maximalen Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern in den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt eine Anpassung der Gestaltung baulicher Anlagen in Bezug auf die zulässige Dachform. Auch heute sind durch die bestehenden Festsetzungen bereits Gebäudehöhen für Gebäude mit geneigten Dächern von rd. 9,50 m möglich. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für Flachdächer von 6,50 m und der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss bleiben die hierdurch möglichen Kubaturen im Verhältnis zu Gebäuden mit geneigten Dächern.

Da durch die Änderung 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. Auf Grundlage der Planunterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB eingeleitet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bleiwäsche, Flur 8 den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 87;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 264;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 268 (Straße Alte Ziegelei);
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 268 (Straße Alte Ziegelei).

4 Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Um in dem Wohngebiet die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neubebauung zu ermöglichen, soll die aktuell geltende Fassung der BauO NRW zugrunde gelegt werden. Zudem soll für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt werden. Derzeit dürfte ein Staffelgeschoss aufgrund der BauO NRW vom 01.03.2000 maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Mit der BauO NRW vom 21.07.2018 darf ein Staffelgeschoss maximal 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und somit eine höhere Grundfläche aufweisen. Mit der vorliegenden Änderung kann ein konkretes Projektinteresse planerisch umgesetzt werden.

5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter Nüssen Hause“ werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher nicht zu erwarten.

Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes. Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de