

32. Änderung Bebauungsplan „Gartenstiege“	Begründung – Entwurf –
--	-----------------------------------

	Gemeinde Rosendahl
--	--------------------

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
3	Erschließung	5	
3.1	Ruhender Verkehr	5	
4	Natur und Landschaft	5	
5	Sonstige Belange	5	
5.1	Ver- und Entsorgung	5	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
5.3	Immissionsschutz	6	
5.4	Denkmalschutz	6	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Holtwick zwischen der Gescherer Straße und der Alten Landstraße.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 132, 217, 328, 330, 427 und 428 Flur 6 sowie Teile des Flurstücks Nr. 127.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich ist die Durchführung der vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB vorgesehen.

Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ aus dem Jahre 1970 ist im Änderungsgebiet eine öffentliche Verkehrsfläche als Ringschluss zwischen der Gescherer Straße und der Alten Landstraße vorgesehen, die jedoch bis heute nicht realisiert wurde. Aus Anlass der nunmehr geplanten Bebauung zwischen Gescherer Straße und Alter Landstraße ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorgesehen, diese bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche den privaten Grundstücksflächen zuzuschlagen. Die Erschließung der Bauflächen kann mit ausreichender Qualität über private Flächen gewährleistet werden.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen sollen in diesem Zusammenhang die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit) entsprechend der heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

1.3 Derzeitige Situation

Eine bauliche Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist bisher nicht erfolgt. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden derzeit in Teilen landwirtschaftlich als Grünland bzw. Obstwiese sowie als Gartenflächen genutzt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich sowohl entlang der Gescherer Straße als auch entlang der Alten Landstraße Wohnnutzungen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Zentrum des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindungsstraße zwischen Gescherer Straße und Alter Landstraße fest. Westlich dieser Verkehrsfläche trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit ein- und zwei-geschossiger Bebauung in offener Bauweise, östlich sieht der Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ mit eingeschossiger Bebauung vor. Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sind in Abhängigkeit von der zulässigen Geschossigkeit mit 0,4 (GRZ) und 0,5 (GFZ) bzw. 0,7 (GFZ) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen – mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt – definieren im „Allgemeinen Wohngebiet“ entlang der Verbindungsstraße eine straßenbegleitende Bebauung mit rückwärtiger Baugrenze, während im Bereich des „Mischgebietes“ auf eine rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Flächen verzichtet wurde.

2 Änderungspunkte

- **Einbeziehung der bisher als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Flächen in „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“**

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen werden in die angrenzend festgesetzten Bauflächen einbezogen, um diese planungsrechtlich als private Grundstücksflächen zu sichern. Der westliche Teil der Straßenverkehrsfläche wird entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ der östliche Bereich als „Mischgebiet“ festgesetzt.

- **Änderung der festgesetzten Geschossigkeit und der zulässigen Geschossflächenzahl**

Für die im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Bauflächen soll in Fortführung der bereits bestehenden Festsetzungen entlang der Gescherer Straße und der Alten Landstraße eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden, um so eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls entsprechend der auf den angrenzenden Flächen getroffenen Festsetzungen auf 0,7 erhöht.

- **Änderung von Baulinien in Baugrenzen**

Die bisher entlang der Verbindungsstraße festgesetzten Baulinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt. Da die Gebäude nicht mehr an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist kein

städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Baulinie gegeben.

- **Änderung der überbaubaren Flächen**

Um die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke an die nunmehr erweiterten Bauflächen anzupassen, werden die überbaubaren Flächen entsprechend der geplanten Grundstücksgrenzen angepasst. Die innerhalb des „Mischgebietes“ gelegenen überbaubaren Flächen werden - mit Baugrenzen festgesetzt – nach Westen ausgedehnt.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden die Baugrenzen nach Süden und Osten erweitert.

Darüber hinaus erfolgt eine Verschiebung der rückwärtigen Bebauung innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ nach Westen.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Gescherer Straße und der Alten Landstraße. Die Zufahrt zu den Grundstücken wird über Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Sonstige Belange der Erschließung sind nicht betroffen.

3.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffsintensität durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Aufhebung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche geringfügig gemindert wird.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die innerhalb der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen verlaufende Versorgungsleitung (Wasserleitung) und der parallel verlaufende Mischwasserkanal werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutz sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Coesfeld, im September 2007
WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld