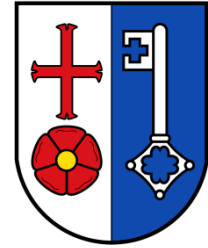


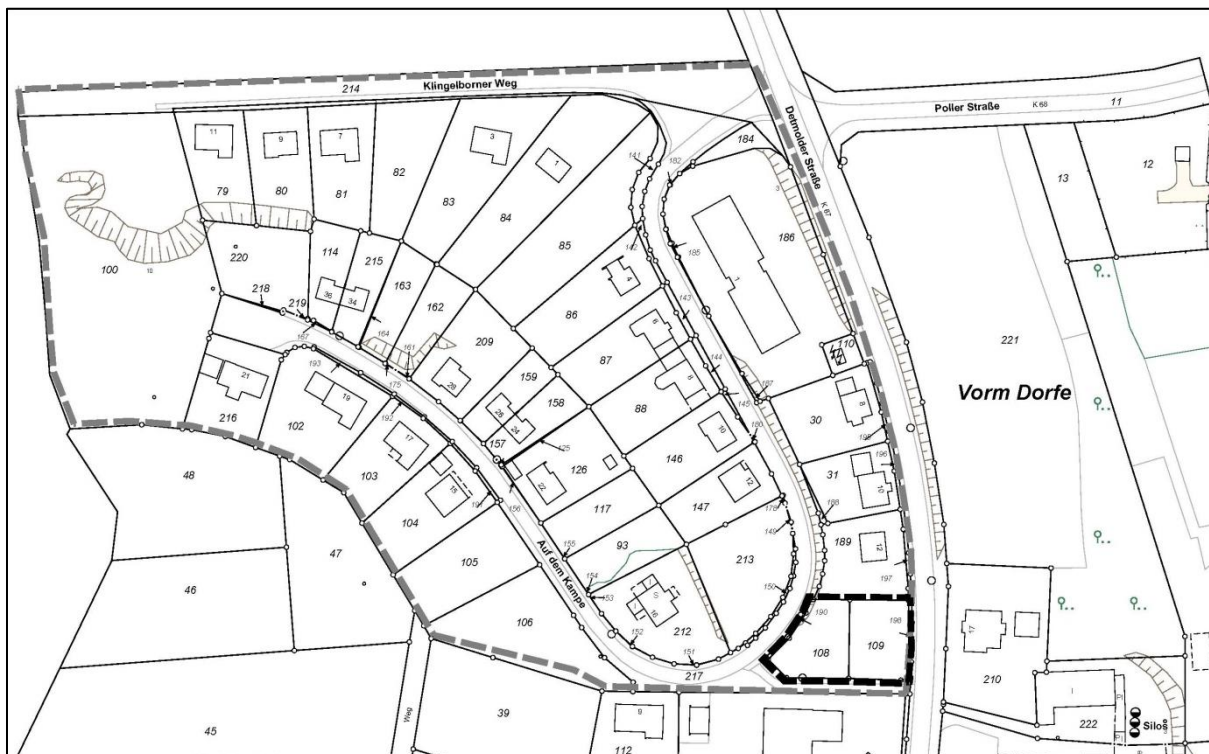
STADT LÜGDE



3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/02 „Auf dem Kampe“

Ortsteil: Hummersen

Plangebiet: Westlich der Detmolder Straße, östlich der Straße Auf dem Kampe



Begründung

Stand: 05.07.2019

Verfahrensstand: Entwurf

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Rechtskräftiger Bebauungsplan	2
6	Festsetzungen des Bebauungsplans	3
7	Auswirkungen der Planung	3
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung	3
7.2	Denkmalschutz	4
7.3	Belange des Immissionsschutzes	4
8	Belange der Umwelt	4
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	4
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
8.3	Artenschutz	5

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/02 „Auf dem Kampe“

Ortsteil: Hummersen
Plangebiet: Westlich der Detmolder Straße, östlich der Straße Auf dem Kampe

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

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/02 „Auf dem Kampe“ sollen auf einem bisher ungenutzten Grundstück die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes für eine tatsächliche wohnbauliche Nutzung klarstellend angepasst werden. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den in Rede stehenden Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche in einem Allgemeinen Wohngebiet vor, die zusätzlich mit dem Symbol einer Fernheizanlage überlagert wird. Die Anlage wurde bis heute nicht errichtet und ist für die energetische Versorgung des Wohngebietes auch nicht mehr erforderlich. Eine wohngebietstypische Bebauung im Rahmen des festgesetzten Baufeldes scheiterte bis heute aufgrund des zusätzlichen Darstellungssymbols „Fernheizanlage“. Die vorliegende Änderung soll die bereits bestehende Überbaumöglichkeit auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes angleichen und somit eine bisher nicht nutzbare Nachverdichtung im Bestand ermöglichen.

2 Verfahren

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/02 soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 05/02 werden durch die Änderung nicht berührt. Dies ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass sich das Plangebiet auch im ursprünglichen Bebauungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet befindet und ein Baufeld in der Dimension einer Wohnbebauung vorsieht. Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden mit der vorliegenden Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen in Flucht zu den nördlich angrenzenden Gebäuden gezogen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes bleibt diese Flächenbezeichnung unverändert und auch die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt weiterhin bestehen.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Mit der Durchführung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der rd. 0,1 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Hummersen und umfasst in der Flur 1 vollständig die Flurstücke 108 und 109.

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 189;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 202 (Detmolder Straße);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 207;
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 207 (Auf dem Kampe).

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hummersen zwischen der Detmolder Straße und der Straße Auf dem Kampe. Die Plangrundstücke sind heute noch unbebaut und durch Grünbewuchs und vereinzelte Gehölzpflanzungen geprägt. Die Umgebung des Plangebietes weist eine lockere Wohnbebauung auf, sodass der Siedlungszusammenhang einen dörflichen Charakter aufzeigt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, die traufständig zur Straße ausgerichtet sind. Im Süden des Plangebietes an der Detmolder Straße befindet sich mit einer Tischlerei ein nicht störender Handwerksbetrieb.

5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05/02 „Auf dem Kampe“ aus dem Jahr 1968 setzt für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit der überlagerten Darstellung einer „Fernheisanlage“ fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird an der Hangseite auf 1 Geschoss und auf der Talseite auf 2 Geschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt. Als

Bauweise ist eine offene Bauweise vorgegeben. Zudem sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig. Die Traufhöhe kann auf der Hangseite mit bis zu 2,85 m und an der Talseite bis zu 5,60 m über OK planiertes Erdreich ausgeführt werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Änderung sollen grundsätzlich die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung übertragen und somit eine einheitliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der Detmolder Straße sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in Flucht zu den nördlich angrenzenden Gebäuden gezogen und somit eine Orientierung zur Detmolder Straße hin sichergestellt werden.

Die Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, werden aus dem Ursprungsbebauungsplan auf den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung übertragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von ursprünglichen 0,7 auf 0,8 angehoben, um auf die aktuellen Bestimmungen der BauNVO zu reagieren.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse an der Hangseite auf 1 Geschoss und auf der Talseite auf 2 Geschosse wird aus dem Ursprungsbebauungsplan auf den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung übertragen. Ebenfalls übernommen wird die Festlegung der Traufhöhe auf der Hangseite mit bis zu 2,85 m und an der Talseite bis zu 5,60 m über OK planiertes Erdreich sowie die Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer Neigung bis zu 30°.

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der letzten Novelle der Baunutzungsverordnung wurde mit der Aufnahme des § 13a im Jahr 2017 klargestellt, dass Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO unter die Nutzungsart „nicht störende Gewerbebetriebe“ zu fassen sind. Demnach können im vorliegenden Plangebiet somit Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude, die einem ständigen wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden) ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO sind dagegen unzulässig, um der Wohnnutzung einen Vorrang einzuräumen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei die Anzahl auf maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur zu erlangen, die sich in die Umgebung einfügt und um gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser-/Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Auf dem Kampe und der Detmolder Straße erfolgen.

Elektrizitäts-/ Gasversorgung/ Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Straße Auf dem Kampe und der Detmolder Straße erfolgen.

Schmutz-/ Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Anlagen in der Straße Auf dem Kampe und der Detmolder Straße erfolgen.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

7.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmäler sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände oder sonstige Maßnahmen des Schallschutzes zu berücksichtigen wären. Bei dem bestehenden Tischlereibetrieb handelt es sich um einen nicht störenden Handwerksbetrieb, welcher in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig und damit gebietsverträglich ist.

Auch befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich einer stark befahrenen Straße, deren Emissionen auf das Vorhaben erheblich störend einwirken.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind keine unverhältnismäßigen Emissionen vom Plangebiet ausgehend zu erwarten. Im Einzelfall sind gem. § 15 BauNVO solche Vorhaben unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Mit der Durchführung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet (siehe Kapitel 2). Darüber hinaus ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Auswirkungen auf die Natur und Umwelt. Der Bereich ist bereits für eine wohnbauliche Inanspruchnahme vorgesehen, sprich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Überbauung vorgesehen. Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit vorliegender Änderung nicht vorbereitet (siehe auch nachfolgendes Kapitel 8.2).

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Boden kann aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes bereits im Bereich der Wohnbauflächen mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 versiegelt werden. Nach dem heute rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 und der damals geltenden BauNVO

(1962) sind Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Somit ergibt sich eine mögliche Überbauung über die gesamten Grundstücksflächen.

Aufgrund dessen, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auf die aktuelle BauNVO abgestellt wird, ist gegenüber des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Beschränkung der Überbaumöglichkeit durch Nebenanlagen gegeben. Nach der BauNVO 1990 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zu 50 % überschritten werden (also bis zu einer GRZ von 0,6). Somit wird bauplanungsrechtlich eine Einschränkung hinsichtlich des heutigen Bestandes vorgenommen. Hierdurch ergibt sich faktisch eine positive Eingriffsflächenbilanz. Es sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

8.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Infolge der Lage (Innerörtlich) und Ausstattung (Brache, Gebäude, Gärten) des Plangebietes sowie der von außen einwirkenden Faktoren (Immissionen), ist lediglich mit einem stark eingeschränkten Vorkommen häufiger, weit verbreiteter Arten zu rechnen. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 4121 Schieder - Schwalenberg) können potentiell 4 Fledermaus- und 26 Vogelarten vorkommen. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass die nächstgelegenen Fundorte planungsrelevanter Arten in 300 m südlicher Entfernung kartiert wurden (Hirschkäfer). Eine faunistische Kartierung wird aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes für entbehrlich erachtet.

Dem Plangebiet kann hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, der vorkommenden Biotopstrukturen und -ausstattung und unter Berücksichtigung der von außen wirkenden Faktoren keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für störungsempfindliche Vögel oder Fledermäuse zugesprochen werden. Der ruderale Gehölzaufwuchs stellt einen geeigneten Brutstandort für störungsunempfindliche, häufige, weit verbreitete Vogelarten dar. Die Vegetation der Brache lockt in Verbindung mit der angrenzenden Beleuchtung Insekten an, sodass dieser Bereich ein potenzielles nicht essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellt. Dem Plangebiet kann aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen/Nutzungen keine Lebensraumeignung für Amphibien, Fische und Reptilien zugesprochen werden.

Mit Realisierung des Vorhabens werden die überbauten Flächen ihre Funktion als Lebensraum und Bruthabitat anpassungsfähiger und störungsunempfindlicher Arten der Siedlungsbereiche verlieren. Im Hinblick auf die Schaffung neuer Biotopstrukturen in Form von Gärten und Freianlagen werden diese allerdings eine Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für anpassungsfähige und störungsunempfindliche Arten des Siedlungsbereiches übernehmen können.

Um ein Vermeiden der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) zu gewährleisten, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass die Fäll- und Rodungsarbeiten nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen resultiert kein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG.

Bielefeld, Juli 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de