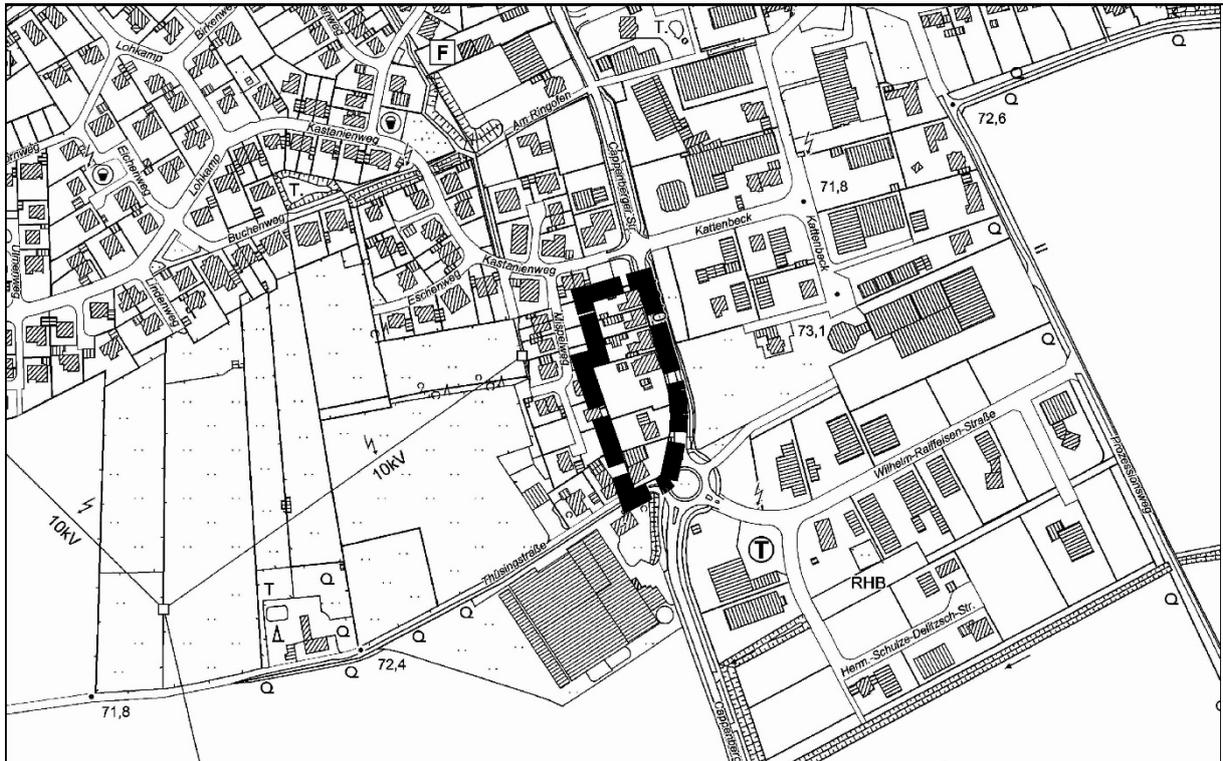


GEMEINDE NORDKIRCHEN



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Thüsingstraße“

Plangebiet: Westlich der Cappenberger Straße, nördlich der Thüsingstraße und östlich des Mispelwegs



Begründung

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

22.01.2024

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	2
6	Festsetzungen / Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
7	Auswirkungen der Planung	3
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	3
7.2	Belange der Umwelt	3

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Thüsingstraße“

Plangebiet: Westlich der Cappenberger Straße, nördlich der Thüsingstraße und östlich des Mispelwegs

Verfahrensstand: **Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Anstoß für die gegenständliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Thüsingstraße“ resultiert aus einem privaten Projektinteresse des Eigentümers des Grundstückes Cappenberger Straße 24 (Flurstück 654). Mit der vorliegenden Planung soll daher die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf der Westseite der Cappenberger Straße verbessert werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß begrenzt. Für den Änderungsbereich ist im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, für welches die BauNVO gem. § 19 (4) eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert für die Obergrenze vorgibt. Um die bauliche Ausnutzbarkeit der tiefen Grundstückszuschnitte zu verbessern und Nachverdichtungspotenziale sinnvoll nutzen zu können, soll die GRZ mit der vorliegenden Änderung auf 0,6 angehoben werden.

Städtebaulich ist eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll, wenn vorhandene Grundstücksflächen entsprechende Flächenreserven bieten. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Gemeinde Nordkirchen macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung privater Grundstücksflächen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das im bebauten Innenbereich gelegene Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt. Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird sich die Änderung nicht ausschließlich auf das Flurstück 654 beziehen, sondern den zusammenhängenden Grundstücksstreifen westlich der Cappenberger Straße, bestehend aus den Flurstücken 476, 652 (tlw.), 653 (tlw.), 654 (tlw.), 659 (tlw.), 688, 752 und 753 betreffen.

2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. 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. Dies ist der Fall, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Die geplante Änderung erfüllt diese Vorgabe, da die alleinige Änderung der GRZ den Grundgedanken der Planung nicht verändert, zumal eine GRZ von 0,6 ohnehin dem Orientierungswert für Mischgebiete gem. § 19 (4) BauNVO entspricht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Festsetzung von Baugebieten und die grundlegende Erschließungskonzeption.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Nr. 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) Nr. 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.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,54 ha große Änderungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Südkirchen, westlich der Cappenberger Straße, nördlich der Thüsingstraße und östlich des Mispelwegs.

4 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet ist nahezu vollständig gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Thüsingstraße“ entwickelt worden. Die Grundstücke sind straßenbegleitend zur Cappenberger Straße bebaut und weisen tiefe Grundstückszuschnitte von bis zu 60 m auf. Die Gebäude sind traufständig zur Verkehrsfläche ausgerichtet und weisen Satteldächer auf. Der Änderungsbereich wird ausgehend von der Cappenberger Straße (L 810) erschlossen.

Der nördlich angrenzende Bestand ist ebenfalls durch eine wohnbauliche und geschäftliche Nutzung geprägt. Östlich und südlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches. Dies gilt auch für den Entwurf zum derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan Münsterland.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen befindet sich der Änderungsbereich innerhalb einer gemischten Baufläche. Da die Art der baulichen Nutzung durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht tangiert wird, wirkt sich die Änderung nicht auf die vorbereitende Bauleitplanung aus.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) als auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

6 Festsetzungen / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die GRZ ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bislang mit einer Obergrenze von maximal 0,4 angegeben. Gem. § 19 (4) BauNVO wird für Mischgebiete allerdings eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert benannt. Um die bauliche Ausnutzbarkeit der tiefen Grundstückszuschnitte zu verbessern und Nachverdichtungspotenziale sinnvoll nutzen zu können, soll die GRZ mit der vorliegenden Änderung auf 0,6 angehoben werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7.2 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgüter	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt und somit zu einem Großteil versiegelt.	Infolge der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Nutzungsart nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits zu Wohnzwecken genutzt. Es soll darüber hinaus eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden, sodass infolge der Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de