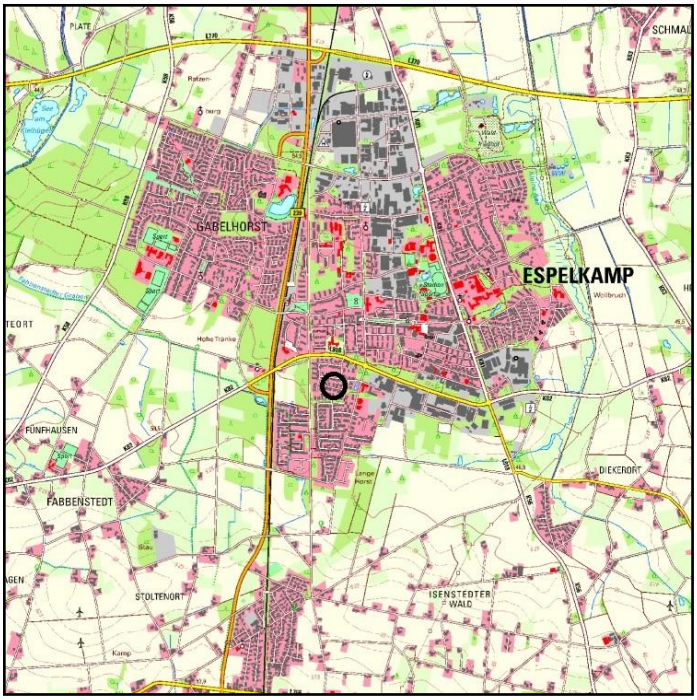
- Entwurf -

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33
„LANGE HORST“
- 5. ÄNDERUNG -

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG –

STADT ESPELKAMP

KREIS MINDEN-LÜBBECKE REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD



Topographische Karte © Geobasis NRW

Stand: 12.03.2019

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-GEOGR.
MICHAEL KRISZAN

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALT

VORBEMERKUNGEN 4

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes 5
1.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 6

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES 7

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 8

3.1 Maß der baulichen Nutzung 8
3.2 Stellplätze 9

4 VER- UND ENTSORGUNG 9

5 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ 9

5.1 Nachbarschutz 9
5.2 Altlasten 10
5.3 Denkmalschutz 10

6 UMWELTBELANGE 10

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 10

7 STÄDTEBAULICHE WERTE 11

8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 11

8.1 Bodenordnende Maßnahmen 11
8.2 Kosten, Finanzierung 11

9 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG 12

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Espelkamp beabsichtigt, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 den Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes „Mozartstraße Nr. 5“ auf die neue Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) umzustellen. Hintergrund ist die Realisierung eines Bauvorhabens und die bauliche Ausgestaltung dessen obersten Geschosses.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „ Lange Horst“ bildet i.V.m. der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes.

Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m^2,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 1.066 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² (Allgemeines Wohngebiet 2.665 m² x GRZ 0,4 = 1.066 m²). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Da die oben genannten Punkte auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst" zutreffen, findet das Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Hierbei entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet.

Mit der Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst" behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst“ weiterhin ihre Gültigkeit.

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Espelkamp und umfasst das Grundstück „Mozartstraße Nr. 5“ sowie einen Teil der angrenzenden Straße. Es liegt in einem Wohngebiet und wird im Norden durch eine Fläche mit waldähnlichen Strukturen abgegrenzt. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,32 ha. Es umfasst die Flurstücke 586 und 587 sowie teilweise das Flurstück 539 der Flur 15, Gemarkung Espelkamp. Das im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführte Flurstück 212 wurde mittlerweile geteilt. Im Zuge der Teilung sind die Flurstücke 586 und 587 neu entstanden.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst" ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches sind aus der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches und der Übersichtskarte auf dem Deckblatt ersichtlich.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasste bislang ein ungenutztes Wohnhaus mit Garage und einen „verwilderten“ Garten mit zahlreichen Gehölzen. Für die geplante Nachnutzung des Grundstückes wurde dieses bereits freigeräumt. Das Wohnhaus wurde abgerissen und die Gehölzstrukturen entfernt.

Die Flächen südlich, westlich und nördlich des Änderungsgebietes werden durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägt. Östlich befindet sich zunächst ein Mehrfamilienhaus, bevor sich das Industriegebiet Süd erstreckt.

Flächennutzungsplan

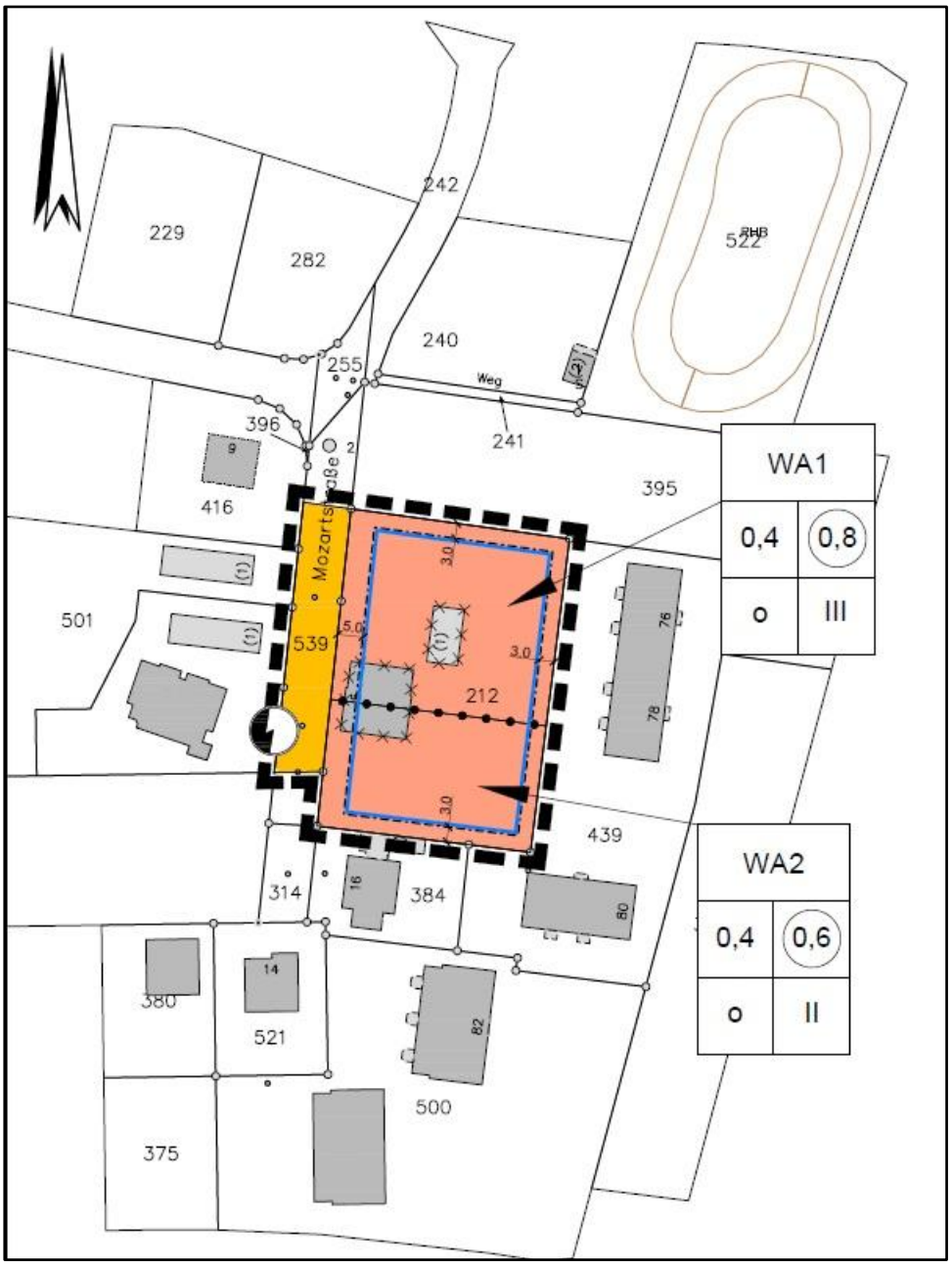
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst“ werden hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete keine Änderungen vorgenommen.

Die im rechtkräftigen Bebauungsplan „Lange Horst“ – 4. Änderung – getroffenen Festsetzungen zu Baugebieten – i.d.F. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO – sind als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

1.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des am 08.06.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 33 „Lange Horst“ – 4. Änderung -. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2), eine öffentliche Verkehrsfläche und eine Versorgungsanlage (Trafostation) zeichnerisch festgesetzt.

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lange Horst“, 4. Änderung (ohne Maßstab)



Bei der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 „Lange Horst“ handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 „Lange Horst“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem ca. 2.665 m² großen Grundstück „Mozartstraße Nr. 5“ (Flurstücke 586 und 587 der Flur 15, Gemarkung Espelkamp, ehemals Flurstück 212) soll ein neues Bauvorhaben realisiert werden. Ziel ist es, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 den Bebauungsplan auf die neue Fassung der BauO NRW 2018 umzustellen. Hierdurch soll dem Bauherrn bei der Gestaltung des obersten Geschosses mehr Flexibilität eingeräumt werden.

Der § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 vereinfacht den Begriff des Vollgeschosses gegenüber der bislang gültigen BauO NRW 2000 (dort in § 3 Abs. 5). Dadurch entfällt die Regelung zum sog. Staffelgeschoss, die u.a. ein allseitiges Zurückweichen der Außenwände für das jeweilige Geschoss und eine Fläche von max. 2/3 der darunter liegenden Grundfläche fordert.

Gemäß neuer Definition entfällt das allseitige Zurückweichen der Außenwände. Zudem darf das oberste Geschoss nun max. 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen, um nicht als Vollgeschoss gewertet zu werden.

Für die Prüfung, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist diejenige Landesbauordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gültig war. Auf Grundlage der alten Bauordnung wäre das geplante Bauvorhaben nicht realisierbar, da das oberste Geschoss als Vollgeschoss gewertet würde und drei Vollgeschosse innerhalb des WA 2 nicht zulässig sind.

Damit die theoretische Möglichkeit des Stapelns von Staffelgeschossen unterbunden wird, werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 zudem ergänzende Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen.

Desweiteren wird eine ergänzende Festsetzung zu Stellplätzen getroffen, um die Realisierung von Stellplätzen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu ermöglichen.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Lange Horst" – 5. Änderung – enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW 2018 S. 411 ff.)

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Höchstmaße definiert. So wird

- die Grundflächenzahl GRZ I auf 0,4 und die GRZ II auf 0,6 festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,6 und 0,8 festgesetzt,
- die Anzahl der Vollgeschosse auf max. II (zwei) bis max. III (drei) begrenzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erlaubt eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzt. Zum Schutz des angrenzend bebauten Grundstückes wurde im Süden die jeweils niedrigere Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gewählt.

Um die mit der Umstellung auf die neue Fassung der BauO NRW 2018 verbundene Möglichkeit des Stapelns von Staffelgeschossen zu unterbinden, werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 folgende zusätzliche Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen:

- Die Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf maximal 13,00 m festgesetzt.

- Die Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen werden am fertig gestellten Gebäude am Dachabschluss gemessen. Der Dachabschluss ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut (First). Bei asymmetrischen Dachformen und Flachdächern wird die Gebäudehöhe an der obersten Dachkante gemessen.

Für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist als Bezugspunkt die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück unmittelbar angrenzenden, befestigten Verkehrsfläche (vorhandene Mozartstraße) maßgeblich. Der Bezugspunkt wird in der Mitte der Grundstücksgrenze der unmittelbar angrenzenden und der Erschließung des Baugrundstückes dienenden Verkehrsfläche gemessen.

3.2 Stellplätze

Zudem wird aus Platzgründen eine ergänzende Festsetzung zu Stellplätzen getroffen, um die Realisierung von Stellplätzen auch entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu ermöglichen. Demnach dürfen Stellplätze die westliche Baugrenze in Richtung der Mozartstraße Nr. 7a um 4,50 m überschreiten und sind somit innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die verbleibenden 0,50 m sind gärtnerisch zu gestalten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch vorhandene Bestandsleitungen bzw. durch entsprechende Erweiterungen der in der Mozartstraße vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

5 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

5.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die zusätzlichen Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen sowie die weiterhin gültigen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes (u.a. Abstände der überbaubaren Flächen von den Grundstücksgrenzen, Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse) ausreichend berücksichtigt worden.

5.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der ehmaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gegeben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.

5.3 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen der Stadt Espelkamp oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht zwingend erforderlich. Es sind jedoch die allgemeinen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereiten sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den

Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Im Zuge dieses Planvorhabens kann auf eine Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern jedoch verzichtet werden. Die Stadt Espelkamp beabsichtigt, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 den Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes „Mozartstraße Nr. 5“ auf die neue Fassung der BauO NRW 2018 umzustellen. Hintergrund ist die Realisierung eines Bauvorhabens und die bauliche Ausgestaltung dessen obersten Geschosses. Es ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch ein Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst wird, zumal ergänzende Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen werden.

7 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz (Flächenangaben ca.-Werte)

B-Plan "Lange Horst" - 4. Änderung -	Größe m²	in Hektar	in Prozent
Allgemeine Wohngebiete	2.665 m²	0,27 ha	84,3 %
Verkehrsfläche	498 m²	0,05 ha	15,7 %
Geltungsbereich, insgesamt	3.163 m²	0,32 ha	100,0 %

8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge des angestrebten Bauvorhabens wird eine Neustrukturierung des Flurstückes ggf. erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so könnte der Bebauungsplan als Grundlage für eventuelle bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dienen.

8.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

9 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.