



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 12

„Hünsborn – Nord“

11. Änderung und Ergänzung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"Hünsborn - Nord"

11. Änderung und Ergänzung

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlaß
4. Planungsinhalte
5. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i.V.m § 8a BNatSchG
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Flugplatz Hünsborn - Fluglärmimmissionen

Anhang: Bestandsplan (Grünordnung)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung wird begrenzt

- im Westen von der Siegener Straße (ausschließlich)
- im Norden von der Torstraße (ausschließlich)
- im Süden von der Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 "Discountmarkt Hünsborn"
- im Osten von den Grundstücken Gemarkung Hünsborn, Flur 32, Flurstücke 806 und 190 (beide ausschließlich).

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn - Nord"

rechtskräftig seit: 15.07.1986

2. Änderung rechtskräftig seit: 24.04.1990
3. Änderung rechtskräftig seit: 20.10.1989
4. Änderung rechtskräftig seit: 23.01.1992
5. vereinf. Änderung rechtskräftig seit: 02.04.1992
6. Änderung rechtskräftig seit: 22.08.1996
7. Änderung rechtskräftig seit: 05.02.1997
8. Änderung rechtskräftig seit: 22.08.1996
9. Änderung rechtskräftig seit: 05.02.1997

Die 10. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

3. Planungsanlaß

Anlaß für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünsborn - Nord" waren die Planungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 "Discountmarkt Hünsborn" im Bereich zwischen dem Industriegebiet "Hünsborn - Ost" und der bestehenden Ortslage. Um den Discountmarkt an die bestehende Ortslage anzubinden, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Siegener Straße bis an die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeweitet.

Gleichzeitig sollte der Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" entlang der Torstraße erweitert werden, da ungünstige Grundstückszuschnitte i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Gebäude verhindern.

4. Inhalt der Änderung und Ergänzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sowohl im Bereich des festgesetzten "Mischgebietes" entlang der Siegener Straße als auch im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" entlang der Torstraße bis an die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 "Discountmarkt Hünsborn" erweitert.

Im Bereich des "Mischgebietes" entlang der Siegener Straße wird ein zusätzlicher, selbständig nutzbarer Bauplatz geschaffen. Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche kann nur innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 564 erfolgen. Ein Verbot der Ein- und Ausfahrt wird nicht festgesetzt, damit bei einer möglichen Verlegung der Ortsdurchfahrt nicht zusätzlich eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Statt dessen wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Da der vorhandene Gehweg bis zur Einfahrt zum Discountmarkt verlängert wird, sollen Zugänge auch außerhalb der derzeitigen Ortsdurchfahrt möglich sein.

Die Erweiterung des "Allgemeinen Wohngebietes" bis an die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Verschiebung der "rückwärtigen" Baugrenze bis auf die Höhe der ursprünglichen Bebauungsplangrenze erfolgt, damit für die vorhandenen Gebäude angemessene Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die Ausweitung wird die der Berechnung der Grundflächenzahl zugrunde zu legenden Fläche des Baulandes erhöht (gilt nicht für die Grundstücke Torstraße 4 und 14). Die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 hat zur Folge, daß rein rechnerisch die bauliche Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke sinkt (Ausnahme: Torstraße 6). Dabei muß jedoch bedacht werden, daß eine Erweiterung der baulichen Nutzung erst durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze möglich wird; die rechnerisch geringste Erweiterungsmöglichkeit liegt auf dem Flurstück 189 mit ca. 60 qm (ohne Berücksichtigung der Nebenanlagen), während das Flurstück 808 innerhalb der zur Zeit gültigen Grundstücksgrenzen erstmalig sinnvoll bebaubar wird.

Weiterhin ist zu beachten, daß gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ledig unterbaut wird, zu berücksichtigen sind. Bisher fand die

...

BauNVO von 1977 Anwendung, wonach diese Flächen bei der Berechnung der GFZ nicht berücksichtigt werden mußten.

Die Festsetzung der "Privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Grünland-/Gartennutzung" erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Es soll verhindert werden, daß untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen weit vom Hauptgebäude entfernt errichtet werden und
 2. es soll verhindert werden, daß die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die Ausgleichsmaßnahmen begründen können.
5. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ausweitung der durch Baugrenzen/Grundflächenzahl festgesetzten Bauflächen werden bisher nicht mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Flächenbilanz - Funktionswerte (Bestandsaufnahme: 12/97 und 05/98)

B E S T A N D			
Nutzung	FW	Fläche ca. qm	FWF
WA -überbaubar- (0,4)	0	1200	0
MI -überbaubar- (0,4)	0	890	0
WA - nicht überbaubar-	3	1800	5400
MI - nicht überbaubar -	3	1330	3990
Versorgungsfläche	2	34	68
Grünland	4	1550	6200
Gartenland	4	420	1680
Gartenland / Geflügelhaltung	3	436	1308
Birken, 2	5	60	300
SUMME (Bestand)		7720	18946
FW: Funktionswert			
FWF: Funktionswert der Fläche			

...

PLANUNG			
Nutzung	FW	Fläche ca. qm	FWF
WA -überbaubar- (0,3)	0	1110	0
MI -überbaubar- (0,4)	0	1210	0
WA - nicht überbaubar -	3	2543	7629
MI - nicht überbaubar -	3	1820	5460
Versorgungsflächen	2	34	68
Grünfläche - ohne festgesetzte Anpflanzungsfläche	4	485	1940
Fläche mit festgesetzter Be-pflanzung	5	518	2590
SUMME (Planung)		7720	17687
abzüglich SUMME (Bestand)			18946
Bilanz FWF			-1259

Die Gegenüberstellung weist ein Defizit der Planung gegenüber dem Bestand von -1.259 FWF auf. Dabei bleibt jedoch unberücksichtigt, daß sich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" fast ausschließlich auf den Bereich bezieht, der bisher ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bebaut werden konnte. Ebenso unberücksichtigt bleibt in der Gegenüberstellung die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der (Gesamt-)Grundfläche zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch für die Bereiche, auf die bisher die BauNVO von 1977 anzuwenden war.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Alle Grundstücke befinden sich im Bereich des genehmigten Kanalnetzes und können über den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan zur Niederschlagswasserbeseitigung wird daher nicht getroffen.

7. Flugplatz Hünsborn - Fluglärmimmissionen

Die Bezirksregierung Münster weist als zuständige Luftfahrtbehörde in Ihrer Stellungnahme darauf hin, daß das Plangebiet ca. 900 m nördlich des Sonderlandeplatzes dieses Flugplatzes liegt. Die Fluglärmimmissionen, die von den an- und abfliegenden Luftfahrzeugen zu bzw. von dem Flugplatz ausgehen, sind nach den von der zuständigen Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien für das Plangebiet zumutbar.

Diese Begründung zur 11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünsborn - Nord" einschließlich des beigefügten Bestandsplanes wurde mit Beschuß des Gemeinderates vom 27.10.1998 gebilligt.

Wenden, 28.10.1998



(Bürgermeister)



(Schriftführer)

BESTAND (Planungsrecht / Nutzungen)

