

Gemeinde Bad Essen

Bebauungsplan Nr. 8.1

"Auf dem Kampe"

2. Änderung

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Bearbeitet: Wallenhorst, Oktober 1998

I N G E N I E U R P L A N U N G

Lubenow • Witschel + Partner GbR

Otto-Lilienthal-Str. 13 - 49134 Wallenhorst - Tel.: 05407/880-0

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	Planungsanlaß	2
2.	Geltungsbereich der 2. Änderung	3
3.	Darlegung der Planungsabsichten	3
3.1	Bisher geltende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
3.2.	Planungsrechtlich mögliche Änderungen/ Ergänzungen der Festsetzungen	5
4.	Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	7
5.	Sonstiges	8
6.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

1. Planungsanlaß

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.10.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8.1 zu ändern (2. Änderung). Änderungsbereich ist die Bauzeile an der Lutherstraße.

Ziel der Änderung ist, für diese Bauzeile die künftigen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation mit vorhandener Altbebauung neu zu bestimmen.

Eine städtebaulich nicht gewollte Übernutzung und übermäßige bauliche Verdichtung dieses Bereiches bei Abbruch von Altgebäuden und Neuerichtung von Wohnhäusern soll vermieden werden.

Hier ist in den vergangenen Jahren eine Entwicklung eingetreten, die zu einer sehr starken baulichen Verdichtung dadurch geführt hat, daß Altgebäude abgebrochen wurden und die offensichtlich großzügigen Festsetzungen des Ursprungsplanes im Rahmen der Neubebauung weitestgehend ausgeschöpft wurden. Dieses hat zu einer städtebaulichen Schiefelage im Plangebiet geführt, die zu einem Nebeneinander von sehr stark und mäßig verdichteten Baugrundstücken geführt hat.

Probleme sind dadurch entstanden, daß mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern umfangreiche Einstellplätze zu errichten waren und eine erhebliche Zunahme des Individualverkehrs eingetreten ist.

Dieses führt zu nachbarlichen Problemen und kann bei einer ungehinderten Weiterführung dieser Entwicklung zu Nutzungskonflikten und einer seitens der Gemeinde städtebaulich nicht gewollten, zu starker Verdichtung führen.

Dieses hat die Gemeinde zum Anlaß genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu prüfen und ggf. zu modifizieren, daß eine maßvollere Verdichtung erreicht wird. Dabei wird durchaus auch als Ziel gesehen, die Altbebauung zu erhalten bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes derart zu gestalten, daß nicht gleichsam ein wirtschaftlicher Zwang gesehen wird, die Altbebauung zu beseitigen.

Mit den Regelungen im Ursprungsplan war seinerzeit im Grundsatz nur beabsichtigt, der vorhandenen Bebauungssituation gerecht zu werden.

Da u.a. aber durch eine maximale Ausschöpfung der Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie geänderter bauordnungsrechtlicher Bestimmungen die Möglichkeit besteht, weit mehr an Wohneinheiten und Bauvolumen zu realisieren, als ursprünglich beabsichtigt und vor allem vorhanden war, ist bei Sicherstellung der vorgenannten Planungsziele und Vermeidung einer städtebaulich zu starken Verdichtung Planungserfordernis gegeben.

Zur Sicherstellung dieser Planungsziele wurde in gleicher Sitzung (s.o.) eine Veränderungssperre erlassen. Da die Veränderungssperre nach Ablauf von 3 Jahren, also im Oktober 1998 ausgelaufen ist, soll nunmehr das erforderliche Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

2. Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Bauzeile westlich der Lutherstraße innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 8.1 "Auf dem Kampe". Die Grenze ist in dem der Satzung beigefügten Kartenauszug eindeutig abgegrenzt und in die Örtlichkeit übertragbar.

Da mit dieser Planänderung nur ergänzende Regelungen in Textform getroffen werden sollen, erübrigt sich eine Änderung der Planzeichnung.

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Bisher geltende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Bauzeile an der Lutherstraße gelten die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Ortskern Bad Essen in der Fassung des Satzungsbeschlusses v. 06.12. 1989. Des weiteren ist die Dachneigung in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin gelten bisher folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

§1 Gebäudehöhen

Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Straße in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden 0,60 m nicht überschreiten.

Die Traufenhöhe wird, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, in Bereichen mit eingeschossiger Bauweise auf 2,80 m bis 3,80 m und in den Bereichen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise sowie zwingend zweigeschossiger Bauweise auf 3,80 m bis 6,00 m festgesetzt.

Anmerkung:

Für die Bauzeile an der Lutherstraße gilt generell eine bis zu zweigeschossige Bauweise; ausgenommen davon sind die Baugrundstücke im Einmündungsbereich der Straße Auf dem Kampe, für die eine eingeschossige Bauweise gilt.

§2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Bereiche mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise ist ein zweites Vollgeschoß zulässig, wenn es sich um ein Dachgeschoß handelt, das im Sinne von § 2(4) NBauO als Vollgeschoß gilt.

Anmerkung:

Diese Regelung betrifft die Grundstücke im Einmündungsbereich Auf dem Kampe; generell ist anzumerken, daß diese Regelung inzwischen nicht mehr von den Genehmigungsbehörden akzeptiert wird, wegen fehlender Rechtsgrundlage. Es kann eine entsprechende Ausnutzbarkeit und/oder Begrenzung nur noch durch Traufen- und Firsthöhenbegrenzung erfolgen.

§3 Geschoßflächenzahl

Gem. § 20(3) BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB wird im Einvernehmen mit der Gemeinde bei der Ermittlung der Geschoßfläche auf die Anrechnung von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände in den Geschossen verzichtet, die nicht Vollgeschoß sind.

Anmerkung:

Diese Regelung beläßt einen sehr hohen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Soweit eine Begrenzung und bauliche Maximal- oder Übernutzung von Grundstücken verhindert werden soll, ist eine Regelung in Anwendung des § 20(3) BauNVO aufzunehmen, wonach die Grundflächen auch in den Nicht-Vollgeschossen (also im Regelfall Kellerräume und Dachräume) in jedem Fall bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen sind.

§4 Eingrünung von Stellplatzanlagen-Grundstückszufahrten

Pkw-Einstellplätze sind gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB straßenseitig mit mindestens einer einreihigen Pflanzreihe oder Hecke (Mindesttiefe 1,0 m) einzugrünen.

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt zulässig.

Anmerkung:

Diese Regelung gilt auch für den Bereich Lutherstraße, scheint aber nicht in jedem Falle, auch wegen der vorhandenen Altbebauung, erfüllt.

§5 Pflanzgebot

Die gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind entsprechend der potentiellen Vegetation zu bepflanzen.

Anmerkung:

Diese Regelung betrifft nicht den Bereich Lutherstraße, da hier keine Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt sind.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Hier wird auf den Satzungstext verwiesen (Ortskern); diese Satzung soll wegen der Verbindung zum Ortskern unverändert bleiben. Änderungsbedarf besteht hier nicht.

3.2. Planungsrechtlich mögliche Änderungen/Ergänzungen der Festsetzungen

Vorangestellt wird zunächst, daß die zeichnerischen Festsetzungen unverändert bleiben sollen. Diese sehen für das vorgesehene Änderungsgebiet Bautiefen von 20 - 25 m vor, die in Betracht der Lage des Plangebietes und er auch in den Nachbarbereichen geltenden Bebauungsmöglichkeiten angemessen und ausgewogen erscheinen.

Auch besteht keine Veranlassung, an der bis zu zweigeschossigen Bauweise etwas zu verändern, auch dieses entspricht der bestehenden Bebauungssituation und der Lage des Plangebietes.

Auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes sind in der jüngeren Vergangenheit einige Bauvorhaben realisiert worden, die den bisherigen Bebauungs- und Nutzungsmaßstab aus der Altbebauung heraus verlassen haben. Die Altbebauung war geprägt durch einen Wohnungsbestand von 1 - max 4 Wohneinheiten pro Grundstück. Dieses Nutzungsmaß (siehe beigefügte Karte) findet sich jetzt noch auf folgenden Grundstücken:

-	Schledehauser Straße 6	= 4 WE
-	Lutherstraße 5	= 3 WE
-	Lutherstraße 7	= 2 WE
-	Lutherstraße 9	= 3 WE
-	Lutherstraße 13	= 2 WE
-	Lutherstraße 19	= 2 WE
-	Lutherstraße 21	= 1 WE

Auf den Grundstücken Lutherstraße 11 (9 WE), Auf dem Kampe 15/15a (6 WE) und Lutherstraße 17 (11 Senioren-WE) ist durch Neubebauung eine erhebliche Verdichtung und damit Veränderung der ursprünglichen Nutzungsverhältnisse vorgenommen worden.

Dieses führt bei weiterem Verlauf dieser Entwicklung zu einer erheblichen Veränderung der Verkehrsverhältnisse und einer Abkehr von dem ursprünglichen Siedlungscharakter dieser Bauzeile. Gleichwohl kann derzeit durchaus noch von einer Prägung durch die Altbebauung mit einer max. Zahl der Wohneinheiten von 4 pro Baugrundstück gesprochen werden.

Das Planungsrecht bietet in diesem Fall folgende Möglichkeiten zur Begrenzung der baulichen Verdichtung bzw. Beibehaltung des Siedlungscharakters:

a) Begrenzung der Zahl der Wohnungen (hier auf 4):

Die Anwendung des § 9 (1) Nr. 6 BauGB (Begrenzung der Zahl der Wohnungen) setzt das Vorliegen "besonderer städtebaulicher Gründe" voraus. Diese sind dann gegeben (siehe entsprechende Kommentierung bei Bielenberg u.a.), wenn eine vorhandene städtebauliche Struktur vor Umstrukturierungen geschützt werden soll oder aber bestimmte wohnungspolitische Zielstellungen verfolgt werden sollen (siehe u.a. Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rdn. 61 zu § 1(6) BauGB).

Beide Gesichtspunkte treffen hier zu:

Das Baugebiet schließt an Siedlungsbereiche an, die durch eine ein- zweigeschossige Bauweise mit dem ortstypischen Ein-, Zweifamilienhaus geprägt sind. In der Bauzeile selbst findet sich überwiegend eine Nutzung mit max. 2 - 4 Wohnungen. Diese Struktur soll erhalten und gefördert werden. Bei Zulässigkeit von überdimensionierten Mehrfamilienhäusern würde eine dem Ortsbild und Siedlungscharakter nicht entsprechende bauliche Verdichtung eintreten, die nicht gewollt ist.

Dieses würde zudem folgende, das Ortsbild verändernde städtebauliche Strukturen nach sich ziehen:

Mehrfamilienhausbereiche sind dadurch geprägt, daß

- zumeist größere KFZ-Stellplatzeinheiten und Garagenhöfe entstehen bzw. erforderlich sind, die zu Lasten des angestrebten Freiflächenanteils und die Wohnruhe und damit Wohnqualität beeinträchtigen können;
- ein großer Teil der Wohnungen zumeist keine unmittelbar zugeordneten ebenerdigen Außenwohnbereiche (Terrassen, Rasenflächen, Gartenlauben). besitzt, was der örtlich angestrebten und vorhandenen Bebauungsstruktur entgegensteht;
- durch Mehrfamilienhäuser Mehrverkehre (höhere KFZ-Dichte) entstehen;
- Wohnungspolitische Zielsetzungen sind dadurch gegeben, daß mit diesem Baugebiet die Zielsetzung verfolgt wird, eine Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprechend der dörflichen Bebauungsstruktur sicherzustellen. Der Anteil des diesbezüglich selbstgenutzten Wohneigentums soll hier gegenüber von Mietwohnungen deutlich überwiegen. Dieses bedeutet auch, daß in der Umsetzung dieser Zielsetzungen die Wohnungsdichte zu begrenzen ist.

b) Anwendung des § 19(4) der BauNVO - Versiegelung der Grundstücke

Mit § 19(4) hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Flächen der Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten einzubeziehen und inkl. dieser Anlagen keine Überschreitung der im Plan festgesetzten GRZ zuzulassen. Im Bebauungsplan ist für die Bauzeile an der Lutherstraße eine GRZ von 0,4 festgesetzt, allerdings ist die vorgenannte Regelung nicht restriktiv umgesetzt, d.h. die GRZ kann durch die Flächen der vorgenannten Anlagen auf einen Wert von 0,6 erhöht werden. Dieses läßt entsprechende bauliche Ausnutzungen der Grundstücke zu. Um eine Durchgrünung des Baugebietes weiterhin zu gewährleisten und damit den vorhandenen Siedlungscharakter mit einer Prägung auch durch Hausgärten und Freiflächen weiterhin sicherzustellen, wird eine entsprechende Regelung erforderlich.

c) Anrechnung der Geschoßflächen in den Nicht-Vollgeschossen

Nach § 20(3) BauNVO müssen die Geschoßflächen in den Nicht-Vollgeschossen (Kellerräume/Dachräume) bei der Ermittlung der GFZ nicht angerechnet werden. Dieses eröffnet ebenfalls erhebliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten über die eigentlich festgesetzte GFZ hinaus (im Plangebiet 0,8 bzw. 0,5 an der Kampstraße). Es kann also mehr an Geschoßfläche realisiert werden, als die festgesetzte GFZ vorgibt. In den meisten Fällen wird dieses Maß jedoch nicht erreicht. Bei der Seniorenwohnanlage z.B. sind allerdings nur das EG und das 1. OG angerechnet worden, ergibt eine GRZ von 0,57. Bei Hinzurechnung des Dachgeschosses würde allerdings eine GRZ von über 0,8 erreicht. Soweit im Kellergeschoß noch nutzbare

Aufenthaltsräume vorhanden sind, würde die GFZ erheblich überschritten, d.h. das Bauvorhaben wäre bei entsprechender Festsetzung nach § 20(3) BauNVO nicht in diesem Umfang zulässig und eine übermäßige Verdichtung bei Umsetzung auch auf anderen Grundstücken wäre die Folge.

Zur Vermeidung einer entsprechenden zu starken Verdichtung wird daher eine Regelung im vorgenannten Sinne erforderlich.

4. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

In der Umsetzung der o.g. Handlungsmöglichkeiten und Planungsansätze wird folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1. vorgenommen:

§ 1 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Gebäude max. 4 Wohnungen zulässig. Für die Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung bereits eine höhere Anzahl von Wohneinheiten vorhanden ist, gilt als Ausnahme gem. § 31(1) die Obergrenze die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im § 19(4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen im Einzelfall sind ebenfalls unzulässig.

§ 3 Geschosßflächenzahl

Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

Die Begründung dieser Festsetzungen ist aus den o.g. Zielsetzungen zu entnehmen.

Mit Umsetzung dieser Festsetzungen bleiben innerhalb des Plangebietes umfangreiche bauliche Nutzungsmöglichkeiten, die der städtebaulichen Gesamtsituation gerecht werden. Es ist ein Kompromiß zwischen dem Verdichtungsgrad der vorhandenen Altbauung und der in jüngerer Zeit realisierten Neubebauung gefunden.

Der Bestandsschutz dieser Neubebauung ist durch die Regelungen mit dieser Änderung gewahrt.

Die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes einschl. der 1. Änderung sowie die Örtlichen Bauvorschriften für das Sanierungsgebiet (Ortskern der Gemeinde Bad Essen) gelten weiterhin, soweit sie nicht durch die vorgenannten Regelungen ergänzt oder verändert werden.

5. Sonstiges

- Die Wasserversorgung der Grundstücke ist sichergestellt. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt nach der Wasserversorgungs- und Wasserabgabesatzung.
- Im Plangebiet wird ein umfangreiches Niederspannungs-Erdkabelnetz und ein Gasrohrnetz unterhalten. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt (ggf. Handschachtung) auszuführen.
- Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes ist sichergestellt.
- Das Plangebiet ist in der Entwässerungsplanung der Gemeinde berücksichtigt. Gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahre 1975 waren keine Veränderungen bzgl. des Versiegelungsgrades vorgenommen worden. Die Erlaubnisanträge nach § 10 NWG sind im Rahmen der ursprünglichen Erschließungsplanungen gestellt worden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 wird nunmehr der damals zulässige Versiegelungsgrad reduziert (Beschränkung GRZ sh. textliche Festsetzung), so daß davon ausgegangen werden kann, daß die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Aufgestellt:

Wallenhorst, den 13.10. 1998

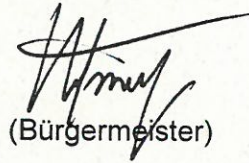
Ev

INGENIEURPLANUNG

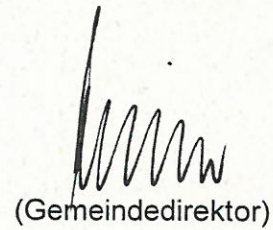
49
(Eversmann)

Diese Begründung hat mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 13.10.1998 zum Satzungsbeschluß vorgelegen.

Bad Essen, den **08.01.99**


(Bürgermeister)




(Gemeindedirektor)

