



LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher- Straße“, 1. Änderung

Entwurfsbegründung

**zur Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 220343
Datum: 2020-10-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	1
2	Verfahren / Abwägung.....	1
3	Geltungsbereich	2
4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3
5	Städtebauliche Planungsziele / Festsetzungen der 1. Änderung	3
5.1	Anpassung der Baugrenze	4
5.2	Anhebung der Traufhöhe.....	4
5.3	Ausschluss von Schottergärten	5
6	Erschließung.....	6
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
6.2	Technische Erschließung	6
7	Berücksichtigung der Umgebung / Immissionsschutz	6
8	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz.....	6
9	Abschließende Erläuterungen	7
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung, (unmaßstäblich)	2
Abbildung 2:	Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße.....	3

Bearbeitung:

Zahar Perlov B. Sc.
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2020-10-19

Proj.-Nr.: 220343

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ sind für die relativ tiefen Grundstücke im Plangebiet Baumöglichkeiten in zweiter Reihe vorgesehen (WA-2-Gebiet). Die Erschließung soll über das jeweilige Vorderliegergrundstück erfolgen. Da die Ausnutzungsmöglichkeiten für diese Bebauung in zweiter Reihe zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2004 relativ restriktiv festgesetzt waren, besteht seit geraumer Zeit immer wieder die Nachfrage von Bauherren nach einer leichten Lockerung der Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Traufhöhen.

Darüber hinaus bestehen konkrete Planungsabsichten im südwestlichen Bereich des Plangebietes, ebenfalls im rückwärtigen Bereich, Wohngebäude zu errichten.

Da eine zeitgemäße Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungsbereichen grundsätzlich von der Gemeinde Belm unterstützt wird und hier insbesondere die grundsätzlichen Festsetzungen (Gesamtgebäudehöhe, Überbauungsgrad, etc.) nicht verändert werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ aufgestellt.

Bei dieser Gelegenheit sollen auch die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten festgesetzt werden, der generell in den heutigen Bebauungsplänen für die Wohnsiedlungsentwicklung in Belm Berücksichtigung finden soll. Damit wird dem Klimaschutz Rechnung getragen und es werden zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Belm hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung im bebauten Innenbereich der Gemeinde Belm dient. Er ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Gemeinde Belm sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Die Offenlegung erfolgt in der Zeit vom bis einschließlich Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich des Ortskerns von Belm und wird in zwei Teilgeltungsbereiche gegliedert.

Die Teilgeltungsbereiche 1 (ca. 0,43 ha) und 2 (ca. 2,2 ha) umfassen die, weitgehend bereits bebauten, Bauflächen des Ursprungsplanes zwischen der „Schulstraße“ und der „Kurt-Schumacher-Straße“.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung, (unmaßstäblich)

4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ ist durch öffentliche Bekanntmachung im Februar 2004 in Kraft getreten. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

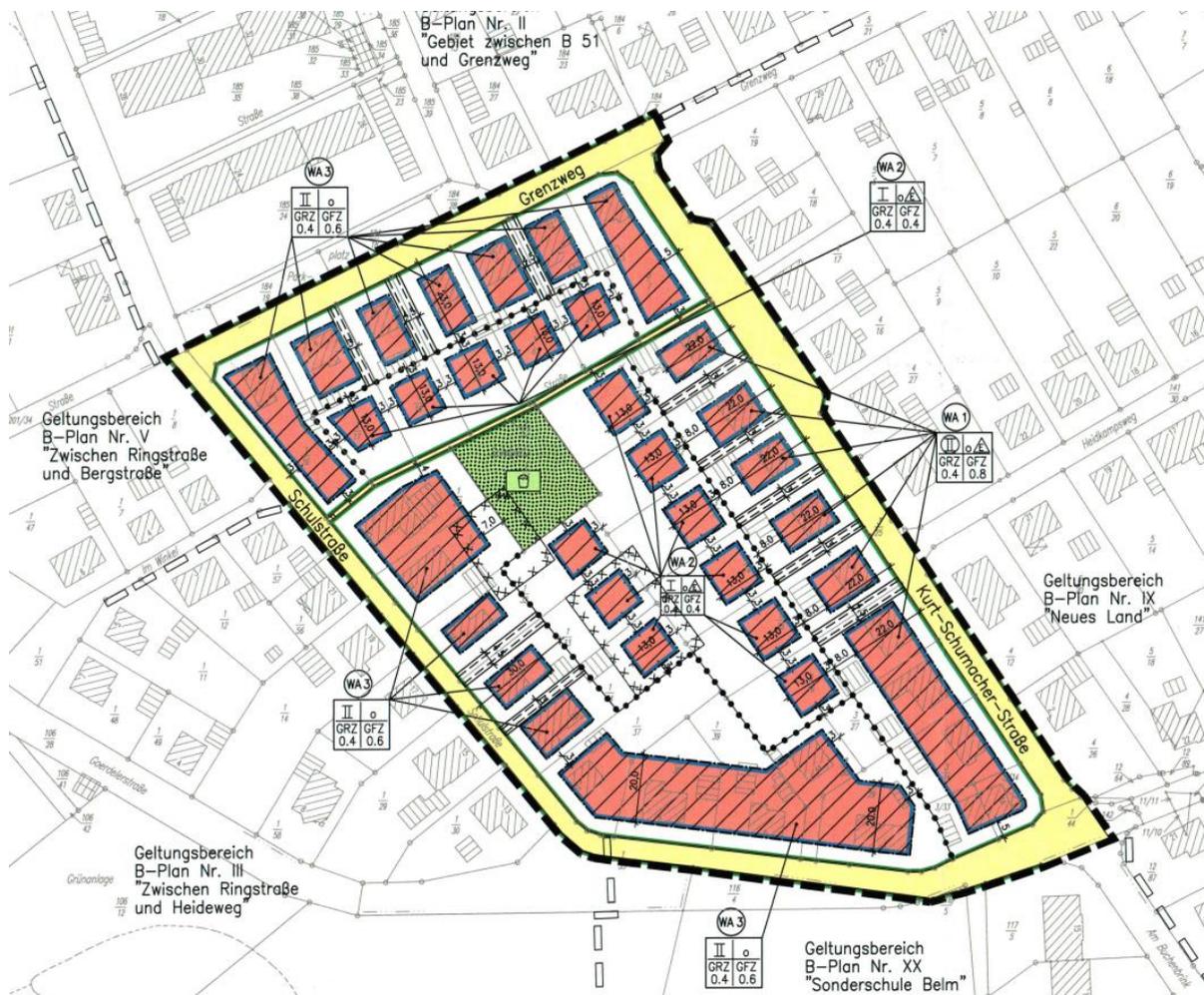


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“

5 Städtebauliche Planungsziele / Festsetzungen der 1. Änderung

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Belm ist, im Zuge der 1. Änderung zum einen im Südwesten, adäquat zu den übrigen Bereichen, eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Hierfür wird das Baufenster entsprechend erweitert und für den Hinterliegerbereich die Festsetzungen zum WA-2-Gebiet übernommen.

Zum anderen soll im gesamten WA-2-Gebiet (Hinterliegerbereiche) die zulässige Traufhöhe moderat angehoben werden. Dadurch soll für die Bebauung in zweiter Reihe ein größerer Gestaltungsspielraum und eine effektivere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden für das gesamte Plangebiet Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten ergänzt. Dadurch soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Für den Teilgeltungsbereich 1 gilt:

Eine wesentliche Änderung besteht darin, dass das Baufenster in Richtung Nordosten erweitert wird und für diesen Hinterliegerbereich zukünftig die Festsetzungen zum WA-2-Gebiet gelten. Die Festsetzungen zum WA-2- und WA-3-Gebiet werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe) gilt unverändert weiter. Die Anhebung der Traufhöhe im WA-2-Gebiet wird dabei berücksichtigt.

Für den Teilgeltungsbereich 2 gilt:

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ für den Teilgeltungsbereich 2 - soweit sie nicht durch diese 1. Änderung berührt werden (Traufhöhe) - gelten unverändert weiter.

5.1 Anpassung der Baugrenze

Um adäquat zu dem überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes auch im Südwesten das Bauen in zweiter Reihe planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster in diesem Bereich erweitert. Damit werden weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Erschließung des neu geschaffenen Hinterliegerbereiches soll, wie im übrigen Plangebiet auch, über das jeweilige Vorderliegergrundstück erfolgen. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leistungsrecht wurde im Teilgeltungsbereich 1 ergänzt.

5.2 Anhebung der Traufhöhe

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung für das WA-2-Gebiet folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA-2)
- eingeschossige, offene Bauweise
- nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohnung
- GRZ 0,4 / GFZ 0,4
- Höhe des Erdgeschossfußbodens: max. 0,50 m über „Grenzweg“
- Traufhöhe: max. 3,50 m über EG-Fußboden
- Firsthöhe: max. 8,00 m über EG-Fußboden
- Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach / Dachneigung: 28° bis 38°

Die beabsichtigte Traufhöhe ist städtebaulich vertretbar, da bis auf die o. g. geplante Verschiebung der Baugrenze alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - vor allem die Gesamtgebäudehöhe - eingehalten werden. Einer Anhebung der Traufhöhe um ca. 0,80 m stehen demnach keine städtebaulichen Gründe entgegen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass gerade die für das Bauen in zweiter Reihe derzeit geltenden Trauf- und Firsthöhen mit

TH: max. 3,50 m und FH: max. 8,00 m bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2004 sehr restriktiv festgesetzt wurden („normal üblich“ wären heute Größenordnungen von TH: 4,50 m und FH: 10,00 m). Diese restriktiven Abmessungen wurden seinerzeit ganz bewusst gewählt, damit sich die Bebauung in zweiter Reihe der Vorderliegerbebauung deutlich unterordnet. Ziel war und ist es, dass in zweiter Reihe lediglich „kleine Häuser“ entstehen können. Diesbezüglich hat sich die Gemeinde Belm grundsätzlich dafür entschieden, diese restriktive Linie zu verlassen und die Traufhöhenfestsetzung generell – ggf. auch in anderen Bebauungsplänen aus dieser Zeit - zu lockern.

Vor diesem Hintergrund hebt die Gemeinde Belm im Rahmen der 1. Änderung die zulässige Traufhöhe von 3,50 m auf 4,30 m an.

5.3 Ausschluss von Schottergärten

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücksflächen sind über die vorhandenen Gemeindestraßen „Schulstraße“, „Kurt-Schumacher-Straße“ und „Grenzweg“ erschlossen. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

6.2 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmelde-netz, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt und erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Belm ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Umgebung / Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das allgemeine Wohngebiet bleibt in seiner Art bestehen. Es wird lediglich entsprechend des konkreten Bedarfs ein einem kleinen Teilbereich die überbaubare Fläche erweitert und die Traufhöhe im Hinterliegerbereich geringfügig gelockert. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung ermöglicht, sondern in geringem Maß eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können daher ausgeschlossen werden.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Durch die 1. Änderung werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass das Baufenster des allgemeinen Wohngebietes im Teilgeltungsbereich 1 geringfügig vergrößert wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Der Teilgeltungsbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Die Freibereiche stellen sich als intensiv gärtnerisch genutzte, tlw. mit Nebenanlagen bebaute, Hausgärten mit entsprechendem Gehölzbestand dar. Es werden damit keine Biotoptypen von besonderer Bedeutung in Anspruch genommen. Der Eingriff gegenüber der Ursprungsplanung wird damit als äußerst gering beurteilt.

Der Änderungsbereich grenzt an weiträumige Wohnsiedlungsbereiche an. Es ist mit einem Vorkommen von typischen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen. Ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung kann ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 des BNatSchG gelten unmittelbar und unabhängig von der Bauleitplanung. Sie sind durch den Bauherrn zu beachten.

9 Abschließende Erläuterungen

Derzeit liegen keine Angaben zu Altlasten, Kampfmitteln oder Baudenkmälern innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-10-19

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Belm, den

.....
Bürgermeister