

**Begründung zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 59
„Ottenshof“**



Verfahrensstand:

Satzungsfassung

23.02.2022

1	Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2	Bestehendes Planungsrecht
3	Verfahren
4	Inhalte und planungsrechtliche Festsetzungen
4.1	Art der baulichen Nutzung
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
4.3	Verkehrsflächen
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
4.5	Gestalterische Festsetzungen
4.6	Entwässerung
5	Sonstige Belange
5.1	Ver-Entsorgung
5.2	Verkehr
5.3	Immissionsschutz
5.4	Denkmal-u. Bodendenkmalpflege
5.5	Bodenschutz- u. Abfallgesetz
5.6	Kampfmittel
6	Artenschutz
7	Umweltbelange
8	Schutz gegen Überflutung

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

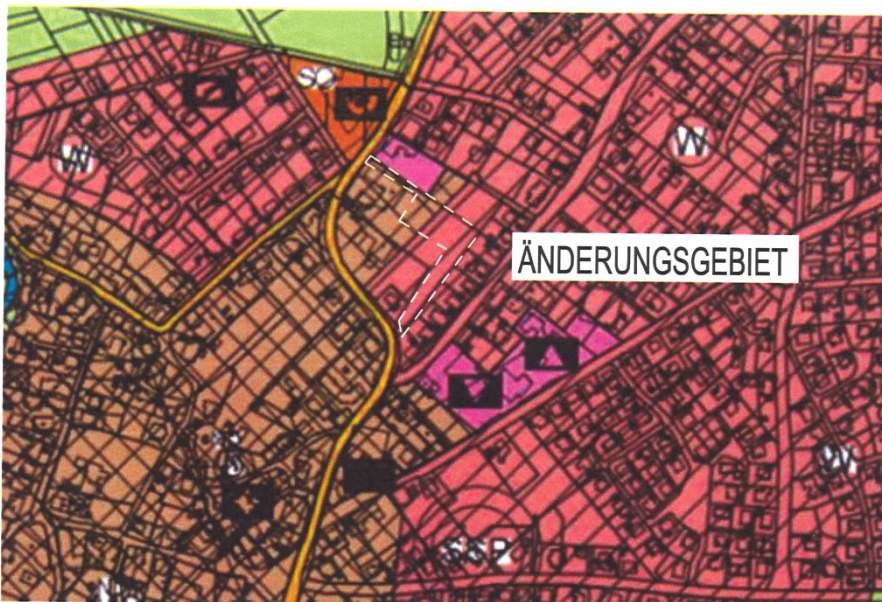
Der Rat hat in seiner Sitzung am 26.08.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Ottenshof“ gefasst.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe für ein Einfamilienhaus und zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach gefördertem Wohnraum in der Gemeinde Borchten gerecht zu werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.800 qm, befindet sich im Ortsteil Nordborchten, Paderborner Straße und ist bereits allseitig von Wohnbebauung umgeben.

2 Bestehendes Planungsrecht

Aktuell stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchten das Plangebiet als Dorfgebiet (braun) und Wohnbaufläche (rot) dar.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Aufstellung des Bebauungsplanes, die von den Darstellungen des FNP abweicht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn sich die bauliche Entwicklung in die Umgebung einfügt. Der Flächennutzungsplan wird folglich nur berichtigt.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Ottenshof“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Diese Anwendung ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Nachverdichtung dient, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits allseitig von Wohnbebauung/Wohnbauflächen umgeben ist.
- die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt
- einem Bedarf an Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zu Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist.
- außerdem ist die Grundfläche des neu aufzustellenden B-Planes unter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße. Auch besteht hier keine Pflicht, zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes, da keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Da genau diese Voraussetzungen vorliegen, kann dieses Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan dient der Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das ist ersichtlich aus der allseitig umliegenden Bebauung. Des Weiteren ist hier keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes von Nöten, da hier mit keinen Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Eine Auswirkung oder Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor.

4 Inhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Umlaufend angrenzend an das Gebiet befindet sich bereits eine Wohnbebauung, daher wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude/Mehr- u. Einfamilienhäuser. Im Plangebiet ist nur allgemeine Wohnfläche erlaubt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Plangebiet WA 1 dürfen ausschließlich Gebäude im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden. In dem Bereich dürfen 2 Gebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) errichtet werden. Im Plangebiet WA 2 darf ausschließlich freifinanzierter Wohnungsbau in Form von Einzelhausbebauung errichtet werden. Dadurch fügt sich die geplante Wohnbebauung in die Nachbarschafts- u. Bestandsbebauung ein.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,4 festgesetzt. Mit einer zulässigen 2-Geschossigkeit wird die GFZ (Geschossflächenzahl) mit 0,8 festgesetzt.

In dem Baufenster WA1 Mehrfamilienhäuser sind nur Flachdächer mit einer max. Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt zur Bestimmung der Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

In dem Baufenster WA2 Einzelhausbebauung sind nur Satteldächer mit einer max. Traufhöhe von 6,50 m und einer max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

Der untere Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:
G1 = NHN 133,00; G 2 = NHN 134,25; G3 = NHN 136,25.

Die überbaubare Fläche wird so gewählt, dass die Nachbarschaftsbebauung nicht beeinträchtigt wird. Die Baugrenze hält dabei einen Abstand von min. 3,00 m zu allen umliegenden Grundstücksgrenzen ein.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet verfügt über eine 5,80 m breite Erschließungsstraße. Diese wird, zur Gefahrenabwehr, als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Erschließung von der Paderborner Straße ist bereits in voller Breite vorhanden. Hier wird festgesetzt, dass beim Ausfahren vom Plangebiet auf die Paderborner Straße nur nach rechts (Norden) abgelenkt werden kann. Das wird durch eine Beschilderung kenntlich gemacht.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Bereich WA 2 gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB.

In Gebiet WA 2 sind Garagen, Stellplätze und Carports mind. 3,0 m von der Straßengrenzungslinie zurückzusetzen.

Es werden 1,5 Stellplätze je Wohnung errichtet.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Bei Einzelhäusern sind nur einheitliche Höhen zulässig.

4.6 Entwässerung

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers wird die Ableitungen an den öffentlichen Kanal in der Paderborner Straße angeschlossen. Es wird im Plangebiet ein Übergabeschacht angelegt.

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 d BauGB.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verdunsten. Die Anlagen sind bezgl. ihrer Größe und Art nach ATV zu berechnen und vom Kreis Paderborn, -Untere Wasserbehörde-, genehmigen zu lassen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Wasserver- und die Telekommunikationsversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung können durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.

Es ergeht folgender allgemeine Hinweis: Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW zu beseitigen.

Im B-Plan wird im Planungsgebiet eine Fläche ausgewiesen, die zur Aufstellung der Müllcontainer an den Abholtagen dient. Diese Fläche befindet sich nicht im öffentlichen Raum, so dass hier keine Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs stattfinden wird.

Es werden die Brandschutzanforderungen erfüllt, weil:

- die Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, mindestens 3,00 m breit sind.
- die Erschließung des Flurstückes über die Hauptstraße erfolgt. Diese ist bereits in ausreichender Breite vorhanden.
- die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Ein Hydrant ist unter 100 m vom Plangebiet entfernt.

5.2 Verkehr

Es ist hier mit keinem großen Aufkommen der Verkehrserhöhung zu rechnen. Um den Verkehr auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurden bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 4/8 Wohneinheiten beschränkt. Da es sich hier um geförderten Wohnungsbau handelt und das Augenmerk auf kleine Wohnungen (Wohngebäude mit 8 Wohnungen) für 1 und 2 Personen gelegt wird und diese im Regelfall von Senioren bewohnt werden, ist es aus Erfahrungswerten herzuleiten, dass diese keine finanziellen Mittel besitzen, um ein Auto halten zu können. Bei den

größeren (Wohngebäude mit 4 Wohnungen) Wohnungen kann man erwarten, dass hier mit einem Auto pro Familie zu rechnen ist.

5.3 Immissionsschutz

Hier wird es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft kommen, da diese bereits allseitig umbaut und belebt ist.

5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Es befinden sich hier keine Baudenkmäler. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden, so werden diese gemeldet.

5.5 Bodenschutz-u. Abfallgesetz

Es ist hier mit keinen Bodenverunreinigungen oder weiteren Altlasten zu rechnen.

5.6 Kampfmittel

Werden bei Erdarbeiten Verfärbungen im Erdreich festgestellt oder verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelräumdienst) zu verständigen unter: 02931 / 82 22 81.

6 Artenschutz

Ein Artenschutzgutachten liegt vor.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu mindern bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Erforderliche Schnitt- und Rodungsarbeiten sind gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel, also in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Fällarbeiten außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, hat unmittelbar vor diesen Arbeiten im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle entsprechender Gehölze unter anderem auf das Vorhandensein von besetzten Vogelnestern und Fledermausquartieren zu erfolgen.
- Um eine Beeinträchtigung der potentiellen Leitlinienfunktion der Hecke sowie der Gartengrenzen auszuschließen, wird eine fledermausfreundliche Beleuchtung installiert.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Unter Berücksichtigung o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden nicht anhängig. Die Stufe II der Artenschutzprüfung (Art-für-Art Betrachtung) ist nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, Sträucher, Büsche und Hecken, falls nötig zurück zu schneiden, ansonsten unangetastet zu lassen.

7 Umweltbelange

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird hier von einer Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

8 Schutz gegen Überflutung

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird nicht benötigt, da die Abflusswirksame Fläche kleiner 800 qm ist.

