STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 61
der Stadt Munster

„Algenweg“

3. -vereinfachte- Änderung

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss
August 2009

Inhalt

1. Vorbemerkung

2. Ziele und Zwecke der Änderung

3. Grundlagen der Planung
   3.1 Lage des Plangebietes
   3.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
   3.3 Derzeitige Nutzung

4. Festsetzungen des Änderungsplanes

5. Umweltprüfung und Umweltbericht

6. Ver- und Entsorgung

7. Durchführung der Planung

8. Abwägung

1. Vorbemerkung

Der seit dem 25.01.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 „Algenweg" setzt entlang der östlichen Grenze des Plangebietes eine Baugrenze fest. Diese verläuft im Abstand von 15 m zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Gustav-Meyer-Straße, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch als Kreisstraße eingestuft war.

Mit einer ersten Änderung, die am 30.11.1991 rechtsverbindlich wurde, ist der Bebauungsplan in Bezug auf die zulässige Anzahl der Wohneinheiten geändert worden. In einem zweiten Änderungsverfahren wurden im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen erweitert bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Höchstzahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl. Dieser zweite Änderungsplan, der am 30.07.1994 rechtsverbindlich wurde, reduzierte in seinem Geltungsbereich bereits den Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie der Gustav-Meyer-Straße auf 10 m.

Der Eigentümer eines der an der Gustav-Meyer-Straße liegenden Grundstücke beabsichtigt die Errichtung eines Anbaus an seinem Wohnhaus zur Einrichtung einer Arztpraxis für Schmerztherapie. Der Umsetzung dieses Vorhabens steht jedoch die derzeit noch geltende Baugrenze entgegen.

Um die Praxisräume errichten zu können, muss die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze in Richtung Gustav-Meyer-Straße vergrößert werden.

Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist diese Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Erweiterung der Bauflächen ohne Verletzung der Grundzüge der bisherigen Planungen, um einheitliche Regelungen für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen zu schaffen. Hiermit sollen auch die baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des geplanten Praxisanbaus geschaffen werden.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Breloh westlich der Gustav-Meyer Straße zwischen den Straßen Algenweg im Süden und Am Wiesengrund im Westen und Norden.

3.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich (Grundstücke entlang der Gustav-Meyer-Straße) Wohnbauflächen dar.
Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet fest.

3.3 Derzeitige Nutzung

Die tatsächliche Nutzung entspricht den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne.

4. Festsetzungen des Änderungsplanes

a) Entsprechend der im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes bereits geltenden Festsetzung wird die Baugrenze im Abstand von 10 m zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Gustav-Meyer-Straße festgesetzt.
Die ursprüngliche Festsetzung im Abstand von 15 m ergab sich auch aus der damaligen Einstufung der Gustav-Meyer Straße als Kreisstraße und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen. Die bereits im nördlichen Bereich vorgenommene Änderung berücksichtigte die Abstufung der Gustav-Meyer-Straße von einer Kreis- zur Gemeindestraße auf Grund gesunkenen Verkehrsaufkommens und der sich daraus ergebenden geringeren Bedeutung für den überörtlichen Verkehr. Diese Verkehrsreduzierung führt zu geringeren Emissionen und in der Folge zur Verringerung der notwendigen Abstände.

b) Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Algenweg" gelten auch für diesen Änderungsplan.

5. Umweltprüfung und Umweltbericht

5.1 Verzicht gem. § 13 Abs. 3 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5.2 Eingriff und Ausgleich (§ 1 a Abs. 3 BauGB):

Die Planung lässt grundsätzlich eine weitere Versiegelung zu. Eine genaue Ermittlung zu erwartender eingriffsrelevanter Auswirkungen ist jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit möglich, da sämtliche Grundstücke bereits bebaut sind und durch die Verschiebung der Baugrenze um 5 m nur mit wenigen kleineren und der vorhandenen Bebauung untergeordneten Baumaßnahmen zu rechnen ist. Hiervon betroffen ist dann ausschließlich Haus- oder Ziergartenvegetation von vergleichsweise geringem Wert.
Um bei etwaigen Eingriffen einen ausreichenden Ausgleich sicher zu stellen, muss im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen für das konkrete Bauvorhaben erforderlich sind. Diese müssen dann ggf. durch Auflagen in der Baugenehmigung sicher gestellt werden.
Eine jeweilige Einzelfallprüfung ist nach Auffassung der Stadt hinreichend, um etwaige Eingriffe auszugleichen.

5.3 Naturschutz

Durch die bereits vorhandene Nutzung des Plangebietes als Wohnsiedlung werden naturschutzrechtliche Belange nicht berührt.

5.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich durch die Planänderung keine Nutzungsänderungen und somit keine zusätzlichen Emissionen ergeben.

6. Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas und Wasser, die Entsorgung von Abwasser sowie der Brandschutz sind im Rahmen der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Anlagen sicher gestellt.

7. Durchführung der Planung

Die Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren durchgeführt.
Gem. § 13 Abs. 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

8. Abwägung

Die Entwürfe der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Algenweg" sowie der Begründung wurden der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.07.2009 zugeschickt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.08.2009 gegeben.
Insgesamt wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der jedoch keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen wurden.
Eine Änderung der Entwürfe war daher nicht erforderlich.

29633 Munster, im August 2009

Stadt Munster
Der Bürgermeister
In Vertretung:

Horst
Erster Stadtrat