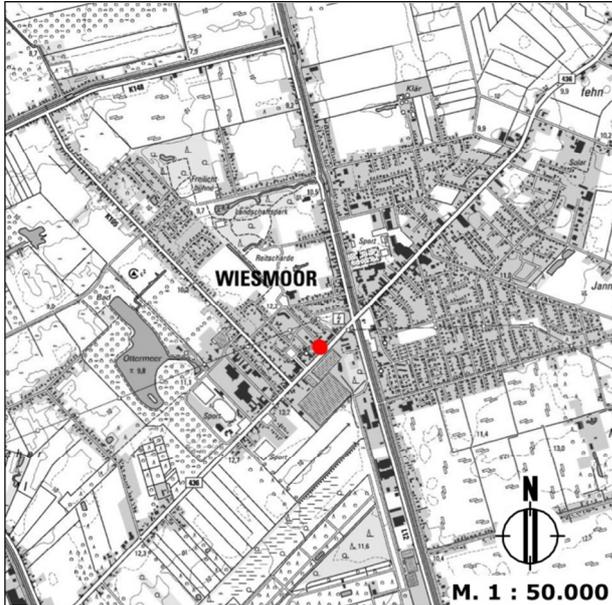


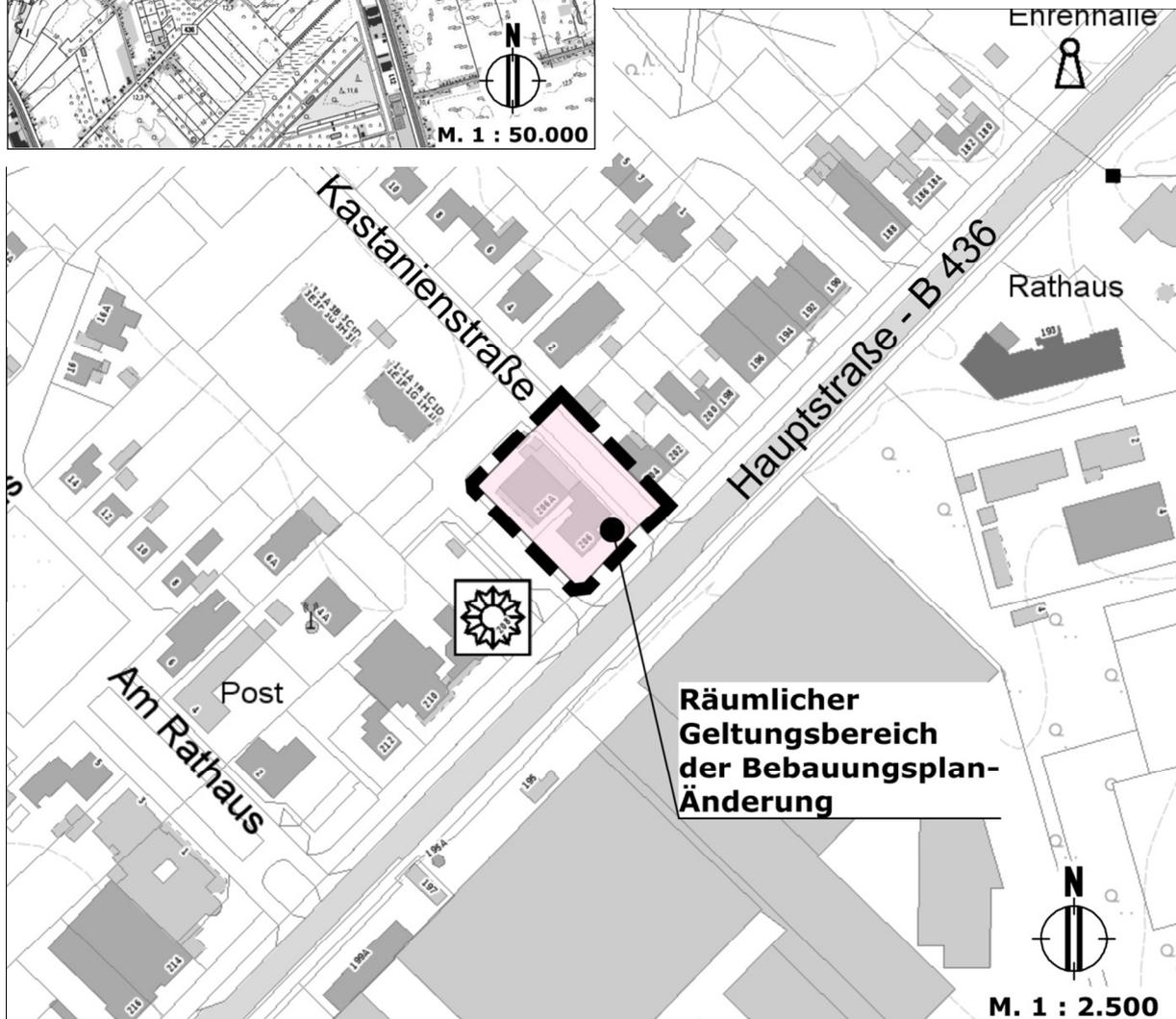
Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan C 2, 7. Änderung

im Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



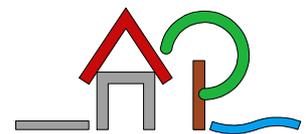
Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
03.12.2019

Verfahrensstand:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. Anette Pollmann

Mühlenstraße 18 • 26340 Zetel • Tel.: 04452 / 948529 • Fax: 04452 / 948528



Raum- und Umweltplanung

1. Planungsanlass und Ziele

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist ein Bauvorhaben, bei dem auf ein bestehendes Erdgeschoss ein weiteres Geschoss zu Wohnnutzungszwecken aufgestockt werden soll. Das Erdgeschoss geht mit seinen Nebenräumen derzeit über die im Bebauungsplan C 2 festgesetzten Baugrenzen hinaus, so dass die über diesen Räumlichkeiten im Obergeschoss beabsichtigte Wohnnutzung nicht zulässig ist. Um diese Nutzung zu ermöglichen, ist daher die Verschiebung der Baugrenze und somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das betreffende Flurstück liegt auf der Nordwestseite der Hauptstraße (B 436) in einem Streifen, der derzeit im Bebauungsplan C 2 - für die einmündenden Straßen jeweils durch Verkehrsflächen unterbrochen - als Mischgebiet mit maximal 3 Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt ist. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils unterschiedlich festgesetzt, halten derzeit aber mindestens den nachbarrechtlichen Abstand von 3 m ein.

Mit dem Ausbau der in die Hauptstraße einmündenden Kastanienstraße wurde jedoch die Straßenfläche nach Nordosten verbreitert, so dass sie nun direkt an der Baugrenze des dortigen Mischgebietes abschließt. Da im Rahmen der geschlossenen Bauweise eine Grenzbebauung zulässig ist, hatte dies in diesem Sinne auf die nördlich gelegene Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen. Vielmehr verläuft nun der die Kastanienstraße begleitende Gehweg direkt an der Schaufensterfassade des dortigen Einzelhandelsgeschäftes entlang.

Auf der Südwestseite der Kastanienstraße wurde ebenfalls ein Gehweg angelegt. Die angrenzenden Gebäude sind über die hier zur Überbauung vorgesehenen Nebenräume und weitere auf dem Nachbargrundstück gelegene Nebengebäude und Garagen baulich zu einer gemeinsamen Front miteinander verbunden. Diese Front reicht ebenfalls bis an den Gehweg heran. In der Örtlichkeit ist somit optisch auf beiden Seiten der Kastanienstraße eine Grenzbebauung vorhanden.

Mit der Verschiebung der Baugrenze auf die mit der Kastanienstraße gemeinsame Flurstücksgrenze wird somit planerisch nachvollzogen, was örtlich ohnehin bereits vorhanden ist. Des Weiteren entspricht auch die Aufstockung um ein Obergeschoss mit Wohnnutzung genau dem, was auch auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienstraße vorhanden ist.

Insgesamt kann mit der Ermöglichung des Bauvorhabens somit ein beidseits der Kastanienstraße harmonisch aufeinander abgestimmtes Ortsbild erreicht werden. Zugleich wird es mit der Verschiebung der Baugrenze auch möglich, das Erdgeschoss vollständig im Sinne der gastronomischen Hauptnutzung zu nutzen. Die im Innenraum infolge der Nebenräume teils zugestellte Fensterfront kann dann ebenfalls eine Aufwertung erfahren. Auch dies wird sich positiv auf das derzeit dort eher wenig attraktive Ortsbild auswirken. Die bei Verschiebung der Baugrenzen gegebene Möglichkeit eines dritten Geschosses ist hier ebenfalls nicht negativ zu beurteilen, da gleiches auch auf der gegenüberliegenden Seite der Kastanienstraße zulässig ist.

Die Stadt Wiesmoor möchte daher beidseits der Kastanienstraße gleiches Recht herstellen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es neben der Gleichbehandlung der im engeren Umfeld vorhandenen Eigentümer und Nutzer insbesondere auch ein ansprechendes, harmonisches Ortsbild zu erreichen. Zudem dient diese Änderung auch - dem aktuellem Bauplanungsrecht gerecht werdend - dem Ziel einer verstärkten Innenentwicklung durch Ermöglichung zusätzlichen Wohnraumes, für den zugleich keine zusätzliche Inanspruchnahme des Bodens erforderlich ist.



2. Inhalte der Planung

In o. g. Rahmen wird auf Grundlage der angegebenen Ziele aus oben genannten Gründen der bestehende Bauteppich durch Verschiebung der Baugrenze bis an die Verkehrsfläche heran nicht nur auf dem Flurstück des Bauvorhabens sondern auch auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück erweitert. Zugleich wird, um die Gleichbehandlung beidseits der Kastanienstraße bauplanungsrechtlich darzulegen, der betreffende Abschnitt der verbreiterten Kastanienstraße mit aufgenommen und in seiner derzeitigen Breite als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zugleich werden hier die nordwestliche und die südwestliche Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur Grenze des Änderungsbereichs, die zugleich auf der Grenze des dort angrenzenden Straßenflurstückes liegt, festgesetzt. Die Verlegung der Baugrenzen von bisher 6 m auf künftig 5 m Abstand dient der Bereinigung der örtlichen Situation, da der Gebäudebestand gemäß der heutigen Kartengrundlage die bisherige Baugrenze geringfügig überschreitet.

3. Auswirkungen der Planung

Mit der hier vorliegenden Änderung wird im Sinne des heutigen Bauplanungsrechts ohne zusätzlichen Bodenverbrauch eine sich in die örtlichen Strukturen einfügende Bebauung ermöglicht. Zugleich werden im gegebenen Umfeld gleiche Rechte hergestellt, so dass hieraus auch keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft erkennbar sind. Auch aus der geringfügigen Verschiebung der Baugrenzen im Nordwesten und Südwesten ergeben sich keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder für die umliegende Bebauung, zumal der Abstand entlang der Hauptstraße beibehalten wird und die sonstigen Abstände der Baugrenzen auch in den übrigen Bereichen des Ursprungsbebauungsplanes unterschiedlich festgelegt sind.

Das in diesem Ortsbereich entlang der Hauptstraße für einen rund 50 m tiefen Mischgebietsstreifen bisher gleiche zulässige Maß der Nutzung bleibt unberührt und somit bestehen. Insofern ergeben sich in der Folge der Erweiterungen des Bauteppichs auch in diesem Zusammenhang keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im städtebaulichen Sinne oder auf die Umweltbelange. Vielmehr geht mit der vorgesehenen besseren Ausnutzbarkeit einer bereits baulich genutzten Fläche ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden mit entsprechend positiven Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden und der sonstigen Umweltbelange einher.

4. Verfahrensablauf

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, so dass sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht im vorliegenden Fall nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht betroffen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hier Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche liegt die vorliegende Planung mehr als deutlich unter 20.000 qm. Die vorliegende Planung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und hier speziell nach Abs. 1 Nr. 1 und somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne eine Eingriffsbilanzierung erfolgen.



Des Weiteren kann in diesem Rahmen auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt daher nun mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu werden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

