

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hanfriedenstraße“

(Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Ausgangssituation und Anlass der Planung

Die Änderung bezieht sich auf das Grundstück Wilkenkampstraße 1 (Gemarkung Westerkapeln, Flur 91, Flurstück 622). Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, welches als Gemeinschaftspraxis genutzt wird. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Norden das Hanfriedenstadion mit einem vorgelagerten Besucherparkplatz. Gegenüber dem Ärztehaus liegt im Westen eine Apotheke. Ansonsten wird die umgebende Bebauung durch Wohnhäuser geprägt, welche sich überwiegend als eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise darstellen. Allerdings weist die direkt östlich an das Änderungsgebiet angrenzende Reihenhausbauung bereits eine Zweigeschossigkeit inkl. ausgebauten Dachgeschosses auf.

Das sich im Plangebiet befindliche eingeschossige Ärztehaus soll um ein Geschöß aufgestockt werden. Der rechtswirksame B-Plan setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke in diesem Baugebietstyp allgemein zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch im Jahre 1996 klargestellt, dass unter Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Krankenhäuser, zu verstehen sind und, dass sich somit die planungsrechtliche Zulässigkeit von Arztpraxen nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für Freiberufler) zu richten hat. Dieser beschränkt jedoch in allgemeinen Wohngebieten die Zulässigkeit von Nutzungen für Freiberufler auf einzelne Räume in Gebäuden. Die Nutzung kompletter Gebäude durch diese Berufsgruppe ist somit in allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist zur Herstellung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung des Ärztehauses eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Da durch die geplante „Fremdkörperfestsetzung“ (siehe unten) die Baugebietsfestsetzung „allgemeines Wohngebiet“ nicht geändert wird, sind die Grundzüge der Planung des B-Planes Nr. 21 „Hanfriedenstraße“ nicht berührt. Somit kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Inhalte der Änderung und Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 bleiben für den Änderungsbereich bestehen. Jedoch wird das Grundstück mit dem Gebäude der Gemeinschaftspraxis zusätzlich mit einer sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 (10) BauNVO belegt. Diese „Fremdkörperfestsetzung“ ermöglicht es, dass bestimmte vorhandene bauliche Anlagen, die in Baugebieten vom Zulassungskatalog her eigentlich unzulässig wären, für zulässig erklärt werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ansonsten gewahrt bleibt. Dabei muss der „Spielraum“, welcher der vorhandenen Nutzung bzw. dem vorhandenen Gebäude in Form von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen gegeben werden soll, möglichst präzise definiert werden.

Für das Grundstück bzw. das sich darauf befindliche Gebäude mit der Gemeinschaftspraxis werden folgende, über die derzeitigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 hinausgehende Ausnutzungsmöglichkeiten festgelegt. Zulässig sind dort:

- die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Gebäude. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der festgesetzten WA-Nutzung zulässig.
- bauliche Erweiterungen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0, max. 2 Vollgeschosse sowie Dachneigungen bis max. 45°. Jedoch bleiben bauordnungsrechtliche Vorschriften hiervon unberührt.
- Änderungen und Erneuerungen an der baulichen Anlage.

Die o.g. Inhaltsbestimmungen der „Fremdkörperfestsetzung“ ermöglichen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für die Benutzer unter Berücksichtigung des Einfügens in die nähere Umgebung. So wird über die Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten für Freiberufler auf das gesamte Gebäude lediglich der schon seit Jahrzehnten bestehenden Situation Rechnung getragen. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind dabei nicht zu erkennen, da die Nutzung als Gemeinschaftspraxis von sich her sehr geräuscharm ist. Lärmprobleme durch Besucherverkehr sind weitgehend dadurch minimiert, dass eine Befahrung des Grundstückes selber nicht erfolgt, sondern Parkmöglichkeiten auf dem gegenüberliegenden Parkplatz des Hanfriedstadions genutzt werden. Hier sind auch für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen ausreichend Parkkapazitäten vorhanden. Zur Sicherstellung der langfristigen Benutzbarkeit dieser Stellplätze existiert eine Verpflichtungserklärung der Gemeinde gegenüber den Bauherren. Ergänzend wird klargestellt, dass sich Nutzungsänderungen im Rahmen des Zulässigkeitskataloges des § 4 BauNVO bewegen müssen.

Die Erhöhungen der GRZ und der GFZ sind angemessen, liegen sie doch zum einen nur geringfügig über den möglichen Ausnutzungskennziffern des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, und wird zum anderen die Entwicklung bauordnungswidriger Zustände durch den Verweis auf die Beachtung der Vorschriften der Bauordnung NW ausgeschlossen. Die zweigeschossige Bebaubarkeit des Grundstückes ist bereits nach den jetzigen Festsetzungen zulässig und auf den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist diese auch schon realisiert worden. Gleichzeitig darf von den vorgeschriebenen Dachneigungen und Dachformen aus der Gestaltungssatzung „Hanfriedstraße“ (SD/WD 35-40°) abgewichen werden, da sich die geplante geringere Dachneigung in Verbindung mit den versetzten Pultdächern positiv auf die städtebauliche Wirkung des Gesamtbaukörpers auswirkt. Die Aufzählung von Änderungen und Erneuerungen an der baulichen Anlage dient in erster Linie der Klarstellung.

Sonstige Belange

Durch die Planänderung werden die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück nur geringfügig erweitert. Konkrete Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich lediglich durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5, jedoch kann eine hierdurch zusätzlich erlaubte Versiegelung von ca. 150 qm vom Gesichtspunkt der Ausgleichspflichtigkeit vernachlässigt werden. Da durch die Änderung gleichzeitig keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird, kann ebenfalls auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Da das Grundstück sich im Siedlungsbereich befindet und bereits bebaut ist, können erschließungstechnische Aspekte vernachlässigt werden. Ebenfalls liegen der Gemeinde Westerkappeln keine Hinweise auf mögliche Altlastenverdachtsflächen oder die Betroffenheit von Bodendenkmälern vor.

Aufgestellt im Juli 2005

Dieter Salewski – Stadtplaner -
Gemeinde Westerkappeln