

Bebauungsplan „Pieperfeld“ **Begründung**
– 3. Änderung **– Entwurf –**

gem. § 13 a BauGB

Gemeinde Havixbeck

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Änderungsziel	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.6	Änderungsverfahren	4	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
3	Erschließung	6	
4	Belange der Umwelt	6	
5	Sonstige Belange	7	
6	Vermerke zur Durchführung	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 08.05.2013 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pieperfeld“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um auf einem bestehenden Spielplatz und einen öffentlichen Parkplatz Wohnbaugrundstücke auszuweisen (s.a. Pkt. 1.3 der Begründung).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt im Zentrum des Bebauungsplangebietes „Pieperfeld“ am Süd-Ost-Rand der Ortslage Havixbeck und umfasst die Flurstücke 214, 309 und 310, Flur 39, Gemarkung Havixbeck.

1.3 Derzeitige Situation

Die örtliche Situation zeigt eine Spielplatzfläche im nordöstlichen Teil und einen öffentlichen Parkplatz im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches. Am Rand des Spielplatzes bestehen dichte Eingrünungen. Auf dem Spielplatz stehen zwei ältere Kastanien mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 40-50 cm. Der Parkplatz ist ebenfalls eingegrünt. Die übrigen Bäume (Birken und Hainbuchen) innerhalb der Eingrünungen weisen geringere Mächtigkeiten auf.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches verläuft der Zitterbach. Im Osten und Süden sowie jenseits des Zitterbaches liegen die Einfamilienhausgrundstücke des Wohngebietes „Pieperfeld“.

Das Änderungsgrundstück wird im Westen von der Straße Pieperfeldweg erschlossen.

1.4 Änderungsziel

Nach Prüfung der Gemeinde Havixbeck wird der Spielplatz insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklung nicht mehr ausreichend genutzt.

Das engmaschige Spielplatzangebot in der Gemeinde soll somit „entdichtet“ und die besser ausgenutzten Spielplätze aufgewertet werden. Der nächste Spielplatz wird in einer Entfernung von 170 m nördlich angeboten. Somit entsteht für das vorliegende Baugebiet keine „Versorgungslücke“.

Auch der Parkplatz ist in seiner Größenordnung nicht mehr vertretbar, da er kaum genutzt wird. Mit dem allgemeinen landesplanerischen und gemeindlichen Ziel der Verdichtung und Nutzung von erschlossenem Bauland sollen zwei Baugrundstücke mit je ca. 650 qm angeboten werden. Diese Größenordnung entspricht der Dichte im Umfeld.

Für größere Baugrundstücke ist kein Markt erkennbar. Das würde auch nicht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Bauland entsprechen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt eine „Grünfläche als Spielplatzfläche“ dar, die in „Wohnbaufläche“ zu ändern ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 angepasst (s.a. Pkt. 1.6 der Begründung).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pieperfeld“ setzt entsprechend der derzeitigen Nutzung „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ und die Fläche für einen öffentlichen Parkplatz fest.

1.6 Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die mit dem Verfahren beabsichtigte Innenentwicklung betrifft somit eine nicht mehr adäquat genutzte Fläche. Die gem. § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für die Änderung sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Mit einer Größe des Änderungsbereich von 1.427 qm und der zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Wahrung der Grundzüge der Planung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.

Gem. § 13 a (3) Nr. 1 BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich. Dieses wurde gem. § 13 a (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird entsprechend den angrenzenden Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Alle sonstigen im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen sind im Gesamtbebauungsplan zwar nicht ausgeschlossen, sind jedoch in dem kleinen Änderungsbereich nicht zulässig und würden aufgrund ihrer rückwärtigen Lage auch keine Standortgunst bieten. Im Sinne des § 1 (5) BauNVO bleibt trotz des Ausschließens dieser Nutzungen die allgemeine Zweckbestimmung des gesamten Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gewahrt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Geschossigkeit**

Entsprechend dem Umfeld wird im Änderungsbereich ebenfalls nur eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Baukörperhöhe wird mit 8,50 m begrenzt, um auf die umgebende Bebauung in der Höhenentwicklung Rücksicht zu nehmen. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße Pieperfeldweg (Kanaldeckelhöhe).

- **Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt lt. Obergrenze BauNVO GRZ 0,4 entsprechend dem Gesamtplan.

Die Geschossflächenzahl wird wie im Gesamtplan mit GFZ 0,5 übernommen.

- **Bauweise und max. Zulässigkeiten der Anzahl von Wohneinheiten**

Zulässig sind im Änderungsbereich – wie im Umfeld – nur Einzel- und / oder Doppelhäuser.

Im Änderungsbereich sind pro Wohngebäude (Einfamilienhaus) max. 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit. Das entspricht auch der Festsetzung im Gesamt-Bebauungsplan. Somit können im Änderungsbereich max. 4 Wohneinheiten entstehen. Eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus („Einliegerwohnung“) muss auch aus sozialen Gründen ermöglicht werden.

- **Baugrenzen / überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine städtebaulich optimale Anordnung des Bauvolumens möglich ist und andererseits Nachbarbelange der bestehenden Bebauung durch ausreichenden Abstand gewahrt werden.

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Eine entsprechende Festsetzung besteht für Nebenanlagen auch im Gesamt-Bebauungsplan.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Zur städtebaulichen Einfügung in das Umfeld gelten alle Gestaltungsfestsetzungen gem. Landesbauordnung aus dem Gesamtbebauungsplan auch für den Änderungsbereich. Dies erfolgt auch im Sinne des Vertrauensschutzes.

3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt – wie bisher – von der Straße Pieperfeldweg im Westen.

Sollte die neue Wohnbaufläche in zwei unabhängige Grundstücke geteilt werden, ist ein ergänzendes privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich. Die Festsetzung kann entsprechend entfallen, falls nur ein Baugrundstück genutzt wird.

Für die entfallende Parkplatzfläche mit heute 14 Stellplätzen wird ein ausreichendes Angebot von 5 Parkplätzen mit senkrechter Aufstellung zur Erschließungsstraße Pieperfeldweg als "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

4 Belange der Umwelt

• Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet innerhalb der Ortslage Havixbeck besteht aus dem gepflasterten Parkplatz im Südwesten und dem Spielplatzbereich im Nordosten. Der Änderungsbereich ist von einer Eingrünung aus bodenständigen Sträuchern umgeben, die auch den Parkplatz vom Spielbereich trennt. Innerhalb der Eingrünung finden sich u.a. Birken und Hainbuchen, deren Brusthöhendurchmesser (BHD) 30 cm jedoch nicht überschreiten.

Der Spielplatz stellt sich als Rasenfläche mit den üblichen Spielgeräten dar. Zwei große Kastanien stehen mittig auf dem Spielplatz (BHD

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

40 – 50 cm). Mit dem Ziel der baulichen Nutzung kann nicht von dem Erhalt der Kastanien ausgegangen werden.

Im Nordwesten verläuft der Zitterbach mit Ufergehölzen.

Eine Nutzung des Änderungsbereiches durch planungsrelevante Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch kann eine Nutzung als potenzielles Nahrungshabitat auf Fledermäuse eingegrenzt werden. Planungsrelevante Vögel können aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse besteht jedoch eine potenzielle Nutzung als nicht essenzielles Nahrungshabitat.

Baumhöhlen konnten nicht augenscheinlich festgestellt werden, so dass eine Nutzung als Quartier und/oder Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen werden kann.

Sofern die vorhandenen Gehölze nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (vom 01.03.-30.09.) entfernt werden, kann derzeit ausgeschlossen werden, dass mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4010-302, Baumberge) liegt im Südwesten in einer Entfernung von 1,3 km. Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu erwarten.

- **Eingrünung**

Die Abgrenzung der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche von den Baugrundstücken soll als private Anpflanzung erfolgen.

5 Sonstige Belange

Sonstige, mit der Änderung des Bebauungsplans zu beachtenden Belange sind nicht betroffen, u.a.

- Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgung ist durch bestehende Netze sichergestellt. Eine im Änderungsbereich bestehende Trafo-Station wird weiterhin als Fläche für die Ver- und Entsorgung gesichert.
- Wasserwirtschaftliche Belange des Zitterbaches sind nicht berührt.
- Immissionsbelange sind durch die Änderung nicht betroffen.
- Denkmalschutzbelange (Bau- und Bodendenkmale) sind nicht berührt.
- Altlasten / Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

6 Vermerke zur Durchführung

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im September 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld