

**Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan „Stapeler Straße /
Altenberger Straße“**

Begründung

Gemeinde Havixbeck

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Planverfahren	4
1.6	Städtebauliches Konzept	5
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Grundflächenzahl	5
2.2.2	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	5
2.2.3	Überbaubare Flächen	6
2.2.4	Bauweise / Bauformen	6
3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	6
4	Erschließung	6
4.1	Anbindung an das Straßennetz	6
4.2	Ruhender Verkehr	6
5	Natur und Landschaft	7
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7
5.2	Eingriffsregelung	7
5.3	NATURA 2000 / Artenschutz	7
6	Sonstige Belange	8
6.1	Ver- und Entsorgung	8
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8
6.3	Immissionsschutz	8
6.4	Denkmalschutz	9
7	Flächenbilanz	9

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Stapeler Straße / Altenberger Straße“ für einen Bereich an der Altenberger Straße gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,13 ha und wird begrenzt durch

- die Flurstücke Nr. 407 und 322, Flur 14 im Norden,
- das Flurstück Nr. 2008, Flur 14 im Osten,
- die Altenberger Straße und das Flurstück Nr. 408, Flur 14 im Süden und
- die Ignatiusstraße und das Flurstück Nr. 408, Flur 14 im Westen.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Stapeler Straße / Altenberger Straße“ aus den 1960er Jahren setzt für das Plangebiet, das sich im rückwärtigen Bereich der von der Ignatiusstraße und der Michaelstraße erschlossenen Bebauung befindet, bisher Flächen für Kleingärten fest. Im Übrigen ist das Plangebiet im Norden, Westen und Osten von Wohnbauflächen umgeben.

Nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung besteht nunmehr die Absicht, im Sinne des Ziels der Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes die Flächen im Plangebiet für eine Nutzung als Wohnbaufläche zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke – etwa durch eine zu hohe oder massive Bebauung im Plangebiet vermieden wird.

Die Erschließung der Bauflächen soll durch eine Anbindung an die Ignatiusstraße erfolgen. Da sich diese Flächen jedoch bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flothfeld I“ befinden soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stapeler Straße / Altenberger Straße“ dorthin erweitert werden. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es somit, die Flächen im Plangebiet für die angestrebte Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Gartenfläche ohne Bewuchs dar. Nördlich westlich und östlich schließen sich Wohnbaugrundstücke mit einer überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung an. Im Süden verläuft die Altenberger Straße (K 1) mit begleitendem Fuß-/Radweg.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Die innerhalb des Bebauungsplanes „Flothfeld I“ gelegenen Flächen sind bisher als „Kleingärten“ festgesetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Stapeler Straße / Altenberger Straße“ gelegenen Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die nördlich an das Flurstück Nr. 453 angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan „Flothfeld I“ als „Reines Wohngebiet“ mit einer zwingend eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ist auf eine Neigung von 25-30° begrenzt.

Für die nordwestlich des Plangebietes an der Ignatiusstraße gelegenen Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan „Stapeler Straße / Altenberger Straße“ „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zwingend eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest

Südlich des Plangebietes verläuft die Altenberger Straße, die als Kreisstraße (K 1) Teil des klassifizierten Straßennetzes ist.

1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Havixbeck befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,13 ha und der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Mit der Planung wird kein Planungsrecht für Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Havixbeck hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe,

die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Sinne einer städtebaulich gewünschten Nachverdichtung bestehender Quartiere auf den bisher als Kleingärten festgesetzten Flächen die Entwicklung von Baugrundstücken vor. Innerhalb des Plangebietes können so zwei weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

Um das Einfügen der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die Bebauung auf eine maximal eingeschossige Bebauung aus Einzelhäusern mit einer Firsthöhe von maximal 8,50 m beschränkt. Damit entspricht die geplante Bebauung der Höhe der nördlich angrenzend vorhandenen Gebäude.

Die Erschließung soll über eine Anbindung an die Ignatiusstraße erfolgen und wird über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan gesichert. Flächen für Garagen werden zwischen den beiden Baufeldern angeordnet.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet wird entsprechend der nördlich angrenzenden Flächen als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) der nördlich angrenzenden Flächen mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Damit wird innerhalb des Plangebietes eine vergleichbare Dichte wie in den angrenzenden Bauflächen ermöglicht.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit

Innerhalb des Plangebietes wird eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt. Bezugshöhe für die festgesetzte Baukörperhöhe ist die mittlere Höhenlage der Michaelstraße angrenzend an das Flurstück 322, Flur 13.

Die zulässige Geschossigkeit entspricht der für die nördlich angrenzend an das Plangebiet festgesetzten Geschossigkeit.

Mit der Festsetzung der Baukörperhöhe von 8,50 m entspricht der Bebauungsplan der tatsächlichen Höhe der an der Michaelstraße bereits vorhandenen Bebauung. Somit wird sichergestellt, dass durch

die Neubebauung keine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung durch Verschattung o.ä. zu befürchten ist.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Um eine visuelle Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke durch eine durchgängig zusammenhängende Bebauungszeile innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, werden die zulässigen überbaubaren Flächen in zwei Baufelder von 11 x 11 m untergliedert. Diese werden im Süden des Plangebietes angeordnet und halten zur östlichen Grenze des Plangebietes einen Abstand von 7,50 m und untereinander einen Abstand von 6,00 m ein.

2.2.4 Bauweise / Bauformen

Für das Plangebiet wird entsprechend der nördlich vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

In Anlehnung an die nördlich angrenzenden Bauflächen werden für das Plangebiet gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen, die das Einfügen der Bebauung in das städtebaulichen Umfeld gewährleisten sollen. Die Festsetzungen umfassen Regelungen zu den zulässigen Außenwandmaterialien, zur Dachform und den für die Dachgestaltung zulässigen Materialien.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung wird über eine Anbindung an die Ignatiusstraße gewährleistet und über ein entsprechendes im Bebauungsplan festgesetztes Geh- /Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Flächen für Garagen werden zwischen den beiden Baufeldern angeordnet. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für Garagen“ planungsrechtlich gesichert. Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind Garagen unzulässig. Stellplätze und Carports sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Eingrünung des Plangebietes sind die nördliche und östliche Grenze mit einer 1,50 m breiten, immergrünen Heckenpflanzung aus bodenständigen Gehölzen einzugrünen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Da das Planverfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird und die zulässige Geschossfläche 20.000 qm nicht überschreitet, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

5.3 NATURA 2000 / Artenschutz

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Nachteilige Wirkungen durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen einer 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. Die Flächen stellen sich derzeit als ungenutzte Gartenflächen ohne Gehölzbestand dar. Im Umfeld finden sich typische Gartenflächen ohne besondere Strukturvielfalt. Südlich der Altenberger Straße verläuft ein Grünstreifen mit dichtem Gehölzbestand.

Die Flächen im Plangebiet weisen derzeit kein Potenzial für baumbewohnende Arten (insbesondere Fledermäuse) auf. Die Freiflächen stellen zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, sind aber – eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums mit ähnlichen Gartenstrukturen und der nicht weit entfernten offenen Landschaft – nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt.

* 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

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die in der Ignatiusstraße vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und / oder Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.3 Immissionsschutz

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde eine schalltechnische Untersuchung* erarbeitet, in der die durch den Straßenverkehr auf der Altenberger Straße verursachten Lärmimmissionen betrachtet wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die von dem motorisierten Verkehr auf der Altenberger Straße ausgehenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Reine und Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben den aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude (Glasvorbauten/Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinrichtung) erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Aufenthaltsräume eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa ein Lärmschutzwand/-scheide in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Altenberger Straße aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (III und IV) festgesetzt. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Darüber hinaus wird empfohlen, die bestehende Geräuschbelastung bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen.

* Immissionsschutzgutachten ...
Verkehrslärberechnung für
das BV Ignatiusstraße 2 in
Havixbeck, Uppenkamp und
Partner, Ahaus, Februar 2013

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,13 ha	–	100,0 %
davon:			
Reines Wohngebiet	0,13 ha	–	100,0 %

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im März 2013

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