

Bebauungsplan
„Stapeler / Altenberger Straße“
– 5. Änderung

Begründung
– Entwurf –

gem. § 13 a BauGB

Gemeinde Havixbeck

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

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ... beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stapeler / Altenberger Straße“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um auf einem im südlichen Teil des Bebauungsplans bestehenden Spielplatz ein Wohnbaugrundstück auszuweisen (s.a. Pkt. 1.3 der Begründung).

* Rü. Gemeinde

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes „Stapeler / Altenberger Straße“ im Nordwesten der Ortslage Havixbeck und umfasst das Flurstück 442, Flur 11, Gemarkung Havixbeck.

1.3 Derzeitige Situation

Der derzeitige Spielplatz liegt am Ende der Stichstraße „Auf der Wenge“, umgeben von Wohnbebauung. Das Änderungsgrundstück wird von Norden über die Straße „Auf der Wenge“ erschlossen.

Die örtliche Situation zeigt eine Spielplatzfläche, die sich vorwiegend als Rasenfläche darstellt. In den Randbereichen befinden sich gepflegte Heckenstrukturen. Am nördlichen Rand bestehen einige junge Fichten und eine Blutbuche.

Am östlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft ein Fußweg, der als Zugang zum derzeitigen Spielplatz die Straßen „Auf der Wenge“ und „Gennericher Weg“ miteinander verbindet.

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 XXXX m angeboten. Somit entsteht für das vorliegende Baugebiet keine „Versorgungslücke“.

Rü Gemeinde

Es kann ein Baugrundstück mit ca. 650 qm angeboten werden. Diese Größenordnung entspricht der Dichte im Umfeld.

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 „Stapeler / Altenberger Straße“ setzt entsprechend der derzeitigen Nutzung „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ 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 Änderungsbereichs von ca. 792 qm und der zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm erfüllt die Bebauungsplanänderung 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 das Änderungsgrundstück wird entsprechend den angrenzenden Nutzungen entlang der Straße „Auf der Wenge“ „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

• Geschossigkeit

Entsprechend dem Umfeld wird im Änderungsbereich ebenfalls eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

- **Grundflächenzahl**

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

Die Geschossflächenzahl wird wie – im angrenzenden Plangebiet – mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt, um die Einbindung in die bestehende Dichtestruktur zu sichern.

- **Bauweise**

Festgesetzt ist im Änderungsbereich – wie im gesamten Umfeld – eine offene Bauweise. Eine Einschränkung auf Einzel- und / oder Doppelhäuser besteht nicht.

- **Baugrenzen / überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible Anordnung des Bauvolumens möglich ist.

Garagen und Nebenanlagen sind – wie im Gesamtbebauungsplan festgesetzt – nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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 für den Spielplatz – von der Straße „Auf der Wenge“ im Norden. Der im Osten des Spielplatzes vorhandene Fußweg, der die Straßen „Auf der Wenge“ und den „Gennericher Weg“ verbindet, wird als öffentlicher Fußweg erhalten und entsprechend im Änderungsbereich 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.

* 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

Der Änderungsbereich innerhalb der Ortslage Havixbeck besteht aus einem Spielplatzbereich und einem gepflasterten Fußweg. Der Spielplatz ist an allen Seiten von gepflegten Hecken umgeben. Im Norden finden sich einige junge Fichten und eine Blutbuche.

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 nicht 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 2 km. Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu erwarten.

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.
- Immissionsbelange sind durch die Änderung nicht betroffen.
- Denkmalschutzbelange (Bau- und Bodendenkmale) sind nicht berührt.
- Altlasten sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.
- Kampfmittelvorkommen sind nicht auszuschließen, bodeneingreifende Maßnahmen sollen daher mit gebotener Vorsicht erfolgen.

Alle Hinweise des Gesamtbebauungsplans gelten – soweit relevant – auch für den Änderungsbereich.

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