Anlage 3 der Vorlage 043/2016

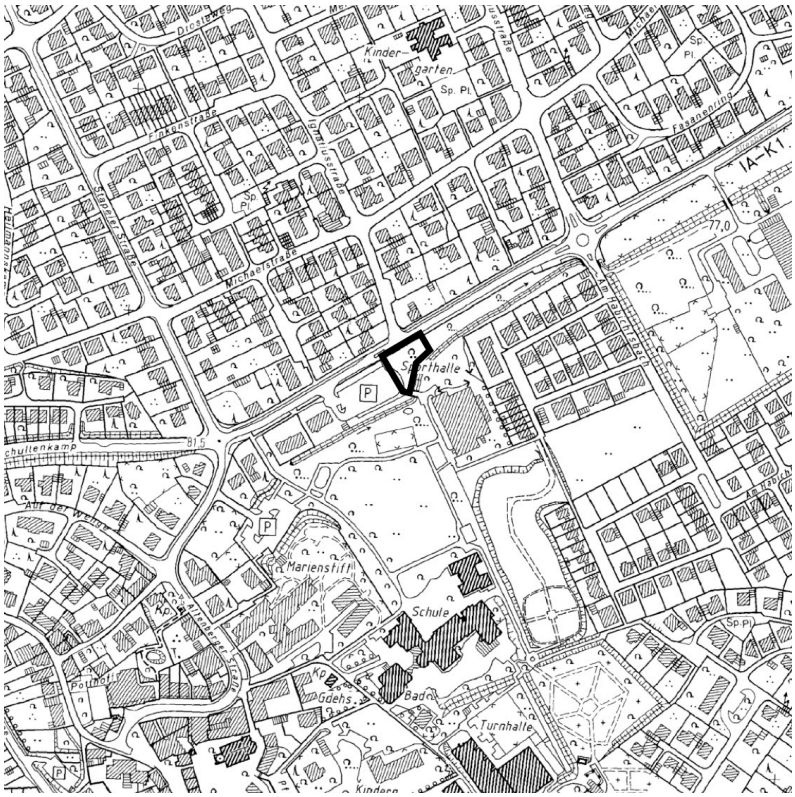
Bebauungsplan „Am Habichtsbach“ - 1. Änderung der 1. förmlichen Änderung

- Entwurf -

Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Havixbeck



Inhaltsverzeichnis

1	**Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren**	**3**
2	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
3	**Derzeitige Situation und Änderungsanlass**	**4**
4	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**4**
5	**Änderungspunkte**	**5**
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise / überbaubare Fläche	5
5.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
6	**Sonstige Belange**	**6**
6.1	Erschließung	6
6.2	Ver- und Entsorgung / Altlasten	6
6.3	Immissionsschutz	6
6.4	Denkmalschutz	6
6.5	Fragen der Bodenordnung	6
6.6	Belange der Umwelt	7
7	**Verfahrensvermerk**	**8**

Gutachten

– Uppenkamp + Partner, Immissionsschutzgutachten – Verkehrslärmberechnung für das BV Ignatiusstraße 2 in Havixbeck, Ahaus, 23.10.2012 (- analog anzuwenden für das vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren lt. ergänzendem Schreiben vom 11.01.2016)

1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 10.12.2015 beschlossen, den seit 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Habichtsbach“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (1. Änderung der 1. förmlichen Änderung), um im Sinne der Innenverdichtung die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Bebauung zu schaffen. Dafür soll an der Altenberger Straße (K 1) eine Freifläche, die bisher im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche” festgesetzt ist, zur Verfügung gestellt werden. (siehe Pkt. 3 der Begründung).

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, wurden für die geplante Innenverdichtung die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB geprüft um das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen:

– Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der vortliegenden Änderung (760 qm) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
– Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
– Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Havixbeck daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der zu ändernde Bebauungsplan liegt im Osten der Ortslage Havixbeck. Der gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB abgegrenzte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teil der Parzelle 1439, Flur 13 in der Gemarkung Havixbeck zwischen Altenberger Straße (K 1) im Norden und der Grünzone des Hemkerbach bzw. der südlich angrenzenden Sporthalle.

Westlich schließt die Stellplatzanlage mit Bushaltestelle für den Sportbereich bzw. die Anne-Frank-Gesamtschule an. Im Osten setzt sich die Grünfläche entlang des Hemkerbaches entlang der Altenberger Straße fort.

3 Derzeitige Situation und Änderungsanlass

Der Änderungsbereich wird derzeit als „öffentliche Grünfläche“ genutzt und wurde im westlichen Teilbereich im Rahmen des Projektes „Einen Baum für jeden Pendler“ mit Gehölzen bepflanzt. Darüber hinaus befindet sich zentral im westlichen Bereich eine ältere Baumanpflanzung. Im östlichen Teil der Fläche besteht ein mehrjähriger Gebüschkomplex aus verschiedenen, z.T. feuchtigkeitsliebenden Gehölzen und (mehrjährigen) nitrophilen, krautigen Arten.

Der aktuelle Anlass zur Änderung des o.a. Bebauungsplanes ergibt sich aus dem akuten Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber. Auf der Suche nach geeigneten Bauflächen bietet sich ein Bereich zwischen der Altenberger Straße und Sporthalle an. Die südliche Seite der Altenberger Straße wird derzeit bis zur Sporthalle im Westen baulich genutzt. Eine geringfügige Fortsetzung der Nutzung als Baufläche ist städtebaulich vertretbar. Die Entwicklung für eine Mischgebietsnutzung an der Altenberger Straße weist Standortgunst auf und wäre im Sinne der Innenverdichtung zu begründen.

Eine zwischenzeitliche Lösung für die Unterbringung von Flüchtlingen steht somit auch einer langfristigen, städtebaulich sinnvollen Mischgebietsnutzung des Bereiches nicht entgegen. Daher erfolgt keine Zweckbindung gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf.

Auf die Belange des Freiraumes entlang des südlich tangierenden Hemkerbaches wird in Pkt. 6.6 eingegangen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Münster – Münsterland betroffen.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) zeigt für den Änderungsbereich „Verkehrsfläche” mit der Zweckbestimmung „Parkplatz” als Ergänzung des bestehenden Parkplatzes für die angrenzende Sporthalle. Ein weiterer Bedarf an Parkplätzen ist derzeit nicht erkennbar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geplante Nutzung als „Gemischte Baufläche” (s. Pkt. 5.1 der Begründung) erfolgt im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich „Öffentliche Grünfläche” mit der Zweckbestimmung „Gärtnerische Gestaltung” fest und entspricht damit nicht mehr der Zielsetzung des zu berichtigenden Flächennutzungsplanes.

5 Änderungspunkte

Aufgrund der in Pkt. 3 genannten städtebaulichen Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der Änderung erforderlich:

5.1 Art der baulichen Nutzung

- Änderung von „Öffentliche Grünfläche “ in „Mischgebiet” gem. § 6 BauNVO

Aufgrund der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung werden die folgenden sonst zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das sind gem. § 6 (2) Nr. 3,6,7 und 8 sowie § 6(3) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Zulässig bleiben somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschlossflächenzahl werden lt. Obergrenze für das Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt.
Die max. zweigeschossig festgesetzte Baukörperhöhe fügt sich somit in das nähere und weitere Umfeld ein.

5.3 Bauweise / überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen großzügig im Abstand von 3,0 m von den Grundstücksgrenzen des Änderungsbereiches festgesetzt.
Es gilt die offene Bauweise.

5.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung gem. § 86 BauO NRW erfolgen nicht, da sie in dem heterogenen Umfeld nicht weiter begründbar sind.
Die Gemeinde Havixbeck wird als Grundstückseigentümerin eine qualitätvolle Umsetzung der Bebauung gewährleisten.

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei einer Bebauungsplanänderung zu beachten wären, wurden wie folgt geprüft:

6.1 Erschließung

Die Zufahrt zum Änderungsbereich ist über die westlich vorhandene Parkplatzzufahrt von der tangierenden Altenberger Straße vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Ver- und Entsorgung kann über das vorhandene Netz im Verlauf der Altenberger Straße sichergestellt werden.
Altstandorte, Altlasten und Altablagerungen sind Im Änderungsbereich nicht bekannt und aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung nicht zu vermuten.

6.3 Immissionsschutz

Als möglicher Lärmimmitent ist die Altenberger Straße K 2 zu bezeichnen. Ein vorliegendes Gutachten* ermittelte 2012 die Lärmpegelbereiche für die nördliche Seite der Altenberger Straße. Nach ergänzender Aussage des Gutachters* sind die Ergebnisse unverändert auch für die südliche Seite der Altenberger Straße, d.h. auch für den vorliegenden Änderungsbereich anzuwenden.
Die im Änderungsbereich eingetragenen Lärmpegelbereiche III und IV bilden die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen.
Aktive Schutzmaßnahmen (Schallschutzwände) scheiden auf Grund der örtlichen Situation aus gestalterischen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus.
Für die Mischgebietsfestsetzung sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die angrenzende Sport- und Stellplatzanlage zu erwarten.

* Uppenkamp + Partner, Immissionsschutzgutachten , Verkehrslärmberechnung für das BV Ignatiusstr. 2 in Havixbeck, Ahaus. 23.10.2012 – erg. Schreiben vom 11.01.2016

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6.5 Fragen der Bodenordnung

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Havixbeck. Somit sind Belange der Bodenordnung nicht betroffen.

6.6 Belange der Umwelt

• Festsetzungen zur Grüngestaltung

Festsetzungen zur Grüngestaltung der bisher lediglich mit „Gärtnerische Gestaltung” bezeichneten Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

• Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Auch wenn nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, wird in vorliegendem Fall eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da es sich bei dem Änderungsbereich um eine öffentliche Grünfläche handelt, die derzeit auch entsprechend genutzt wird.
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 760 m^2. In Anlehnung an das Biotopbewertungsverfahren für den Kreis Coesfeld* ist die Fläche als strukturreiche Grünfläche mit 4 Punkten pro Quadratmeter zu bewerten, was einem Biotopwert von insgesamt 3040 Punkten entspricht.
Durch die Festsetzung als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 (mit zulässiger Überschreitung GRZ 0,8; entspricht 608 m^2 versiegelte Fläche, 0 Pkt.) entsteht daher unter Berücksichtigung einer verbleibenden Grünfläche (152 m^2 als strukturarme Grünfläche, 2 Pkt.) insgesamt ein Defizit von 2736 Biotopwertpunkten.
Details zum Ausgleich des Biotopwertdefizits werden in der Begründung bis zum Satzungsbeschluss ergänzt. Hier ist der Erwerb von Ökopunkten, beispielsweise bei den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH denkbar.

* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld, 03.01.2006.

• Biotop- und Artenschutz

Im Zuge der vorliegenden Änderung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG mit der Planung vorbereitet werden*.
Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (Intensivrasen, Gehölze), der Vorbelastungen durch die angrenzende Altenberger Straße sowie des westlich angrenzenden Parkplatzes/ der Bushaltestelle kann eine essentielle Funktion der Fläche für planungsrelevante Arten mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Fläche kann – insbesondere im östlichen Bereich aufgrund einer naturnäheren Ausgestaltung (Gebüschkomplex, krautige Arten) für sog. „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Meisen) ein nicht essentielles Ha-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

bitat darstellen, so dass Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate durchzuführen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahme werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

- **Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7 Verfahrensvermerk

Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.
Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in Pkt. 5 der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen.
Nach Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung verlieren die derzeitigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, 14.01.2016

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld