

# Bebauungsplan „Stapeler/ Altenberger Straße“ - 10. Änderung

- Entwurf -  
Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Havixbeck



<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation und Änderungsanlass</b>	<b>3</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
5.1	Art der baulichen Nutzung	4	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
5.3	Bauweise / überbaubare Fläche	5	
5.4	Festsetzung zur Gestaltung	5	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
6.1	Erschließung / Ver- und Entsorgung / Altlasten	5	
6.2	Immissionsschutz	6	
6.3	Denkmalschutz	6	
6.4	Fragen der Bodenordnung	6	
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>6</b>	
	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7	
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>	

## **1 Änderungenbeschluss und Änderungsverfahren**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 18.06.2015 beschlossen, den seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stapeler / Altenberger Straße“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (10. Änderung), um im Sinne der Innenverdichtung die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen. Dafür soll ein nicht mehr benötigter Spielplatz an der Finkenstraße aufgegeben werden (siehe Pkt. 3 der Begründung).

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 abgegrenzten Plangebietes der 10. Änderung (500 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 (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

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 Nordosten der Ortslage Havixbeck. Der gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB abgegrenzte räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst den aufzugebenden Spielplatz, Parzelle 394, Flur 14 in der Gemarkung Havixbeck.

## **3 Derzeitige Situation und Änderungsanlass**

Der aktuelle Anlass zur Änderung des o.a. Bebauungsplanes ergibt sich aus dem akuten Bedarf an Wohnraum. Auf der Suche nach geeigneten Bauflächen bietet sich der nicht mehr benötigte Spielplatz an der Finkenstraße an. Das Grundstück liegt am Ende der Stichstraßen Finkenstraße und Ignatiusstraße inmitten des umgebenden -

mit Ein- und Zweifamilienhäusern vollständig bebauten - Baugebietes. Das Grundstück weist – außer Spielgeräten – einige z.T. ältere Bäume auf.

Gemäß Spielplatzbedarfsuntersuchung der Gemeinde wird der Spielplatz – insbesondere auf Grund der demographischen Entwicklung – nicht mehr ausreichend genutzt. Das engmaschige Spielplatzangebot in der Gemeinde soll somit „entdichtet“ und die besser ausgenutzten Spielplätze aufgewertet werden. Die nächsten Spielplätze liegen in 200 m bis 250 m Entfernung m Entfernung.

Es wird ein Baugrundstück mit 500 qm angeboten. Diese Größe entspricht der Dichte im Umfeld.

Konkret geplant ist ein Ein-/Zweifamilienhaus mit max. 2 Wohneinheiten, jedoch ohne Zweckbindung gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“. Mit dem Änderungsziel wird auch dem § 13a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen und dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gefolgt.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar, überlagernd ist ein Symbol für einen Kleinkinderspielplatz eingetragen. Dieses entfällt aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzung. Eine Anpassung erfolgt zu gegebener Zeit im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleinkinderspielplatz“ fest.

#### **5 Änderungspunkte**

Auf Grund der in Pkt. 3 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- Änderung von „Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz“ in WA – Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Bau NVO.

Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Bau-NVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Sinne dieses Planungsziels ausgeschlossen

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird im Änderungsbereich:

- Grundflächenzahl 0,4 GRZ
- Geschossflächenzahl 0,7 GFZ
- Baukörperhöhe max. zweigeschossig, Firsthöhe 9,50 m

Diese Festsetzungen entsprechen den westlich und südlich anschließenden Vorgaben und ermöglichen somit eine nahtlose Einfügung in das Umfeld.

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten im Änderungsbereich resultiert aus der örtlichen Situation am Ende der Stichstraßen und der umgebenden Wohndichte.

## **5.3 Bauweise / überbaubare Fläche**

Es gilt die offene Bauweise.

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird mit den Abständen von ca. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt und ermöglicht eine flexible Anordnung der künftigen Bebauung. Die erforderlichen Abstände gem. Bauordnung NRW sind im Rahmen des Bauantrages zu berücksichtigen.

Entsprechend der Festsetzung im Gesamtbebauungsplan sind Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 Bau NVO) außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

## **5.4 Festsetzung zur Gestaltung**

Zur städtebaulichen Einfügung in das Umfeld werden die Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW aus dem Gesamtbebauungsplan für das Änderungsbereich übernommen. Dies erfolgt auch im Sinne des Vertrauensschutzes.

Dies betrifft die Einfriedung der Grundstücke, die Gestaltung der Außenwandflächen, die zulässigen Dachneigungen und Drenpelhöhen sowie die Gestaltung von Garagen.

## **6 Sonstige Belange**

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

### **6.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Altlasten**

Der Änderungsbereich wird über die Stichstraße Ignatiusstraße erschlossen.

Mit der künftigen Nutzung als Baugrundstück entfällt die bisherige Durchgangsmöglichkeit zwischen den Stichstraßen Ignatiusstraße und Finkenstraße. Der für Anlieger entstehende Umweg ist marginal und im Sinne des künftigen Nutzungszieles zumutbar.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist über bestehende Leitungsnetze gewährleistet.

Altlasten und Altablagerungen sind im Änderungsbereich auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

## **6.2 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

## **6.3 Denkmalschutz**

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

## **6.4 Fragen der Bodenordnung**

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

## **6.5 Belange der Umwelt**

### **• Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Festsetzungen zur Grüngestaltung sowie Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind mit der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **• Eingriffsregelung**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

### **• Biotop- und Artenschutz**

Im Zuge der vorliegenden Änderung ist gem. Handlungsempfehlung des Landes NRW\* 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.

\* 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten (gem. § 44 BNatSchG) prognostiziert.

Der Änderungsbereich ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt und unterliegt auch einer entsprechenden Nutzung (vgl. Abb. 1). Neben den Spielgeräten bestehen auf der Fläche einige z.T. ältere Bäume. Diese weisen jedoch nach einer Bestandserfassung im Januar 2016 augenscheinlich keine Höhlen oder anderweitige Versteckmöglichkeiten (abstehende Rinde, Spalten) auf.

Hinsichtlich des zu erwartenden Artenspektrums ist daher aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche und der damit verbundenen Störungsintensität, ihrer Größe und Habitatausstattung sowie der isolierten Lage nicht von Vorkommen planungsrelevanter Arten auszugehen. Eine essentielle Bedeutung kann vollständig ausgeschlossen werden, da die umliegenden Gärten entsprechende Habitatfunktionen übernehmen könnten. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind jedoch ggf. erforderliche Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

Es wäre wünschenswert, den vorhandenen Baumbestand in die Planung weitestgehend zu integrieren, soweit eine baulich sinnvolle Nutzung dies zulässt.



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

Das Plangebiet der 10.Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

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 werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in Pkt. 5 der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen.

Nach Erlangung der Rechtskraft verliert die derzeitige Festsetzung im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck  
Coesfeld, im Mai 2016

WoltersPartner GmbH  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld