

4. Änderung des Bebauungsplans “Beekenkamp”

Begründung – Entwurf –

gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Gemeinde Havixbeck i.Z.m.
scheuvens + wachten plus,
Dortmund

Stand: 11.02.2019



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck	3
1.2	Lage des Änderungsbereiches	3
1.3	Derzeitige Nutzung	3
1.4	Planerische Vorgaben und Verfahren	4
2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise	7
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4	Gestalterische Festsetzungen	8
4.1	Dachform	8
4.2	Dacheindeckung	8
4.3	Fassaden	8
4.4	Oberirdische Stellplatzanlagen	8
5	Erschließung	8
5.1	Verkehr	8
5.2	Ver- und Entsorgung	9
6	Denkmalschutzbelange	9
7	Umweltbelange	9
8	Immissionsschutz	9

1 Planungsanlass

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke mit ihren aufstehenden Gebäuden liegen seit längerer Zeit brach. Die bisher gewerblich genutzte Fläche soll wiedernutzbar gemacht und zugleich eine Nachverdichtung im Ortsinneren ermöglicht werden.

Die stetig steigende Nachfrage nach innerörtlichem Wohnraum macht es erforderlich, den Bebauungsplan "Beekenkamp" im Kreuzungsbereich Schützenstraße / Münsterstraße im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu ändern.

Es soll in diesem Bereich nachverdichtet Wohnraum geschaffen werden. Dazu soll die Nutzung beibehalten bleiben, lediglich die Ausnutzung soll an heutige Bedürfnisse angepasst werden.

1.2 Lage des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich ist im anliegenden Planausschnitt gekennzeichnet. Er ist begrenzt im Norden durch die südliche Grenze der Schützenstraße, im Westen durch die östliche Grenze der Münsterstraße, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1001 und im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 894, und 1001. Der Änderungsbereich liegt in der Flur 13, Gemarkung Havixbeck und umfasst die Flurstücke 894 und 1001.

Dieser Änderungsbereich überlagert den Bebauungsplan "Beekenkamp" und dessen 1. Änderungsbereich (13.10.2011).

1.3 Derzeitige Situation

Im 3.732 m² großen Änderungsbereich befinden sich derzeit zwei aufstehende Gebäude unterschiedlicher Größe und zwei Nebenanlagen.

Beide Gebäude sind eingeschossig, wobei das größere nördliche Gebäude eine ca. 1.100 m² große und etwa 6 m hohe (entspricht etwa zwei Wohngeschossen), leerstehende Halle ist und mit sechs – traufständig zur Schützenstraße – aufgestellten Satteldächern gedeckt ist.

Das südliche Gebäude ist mit ca. 120 m² Grundfläche deutlich kleiner, ebenfalls eingeschossig und mit einem Satteldach ausgestattet.

Die nichtüberbauten Flächen sind nahezu gänzlich versiegelt. Nennenswerte Vegetation ist nicht vorhanden. Lediglich etwas Buschwerk im Nordwesten, im Kreuzungsbereich Schützenstraße / Münsterstraße.

Der Änderungsbereich ist umgeben von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung. Eine Ausnahme bildet eine kleine Tankstelle auf der Nordseite der Schützenstraße.



Abb 1.: Änderungsbereich im Luftbild (*Land NRW, 2018*)

1.4 Planerische Vorgaben und Verfahren

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Beekenkamp" mit seinen drei Änderungen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan „Beekenkamp“ setzt für diesen Bereich der 4. Änderung allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, 0,4 Grundflächenzahl, 0,4 Geschossflächenzahl und maximal ein Geschoss fest.

4. Änderung des Bebauungsplans "Beekenkamp" Gemeinde Havixbeck

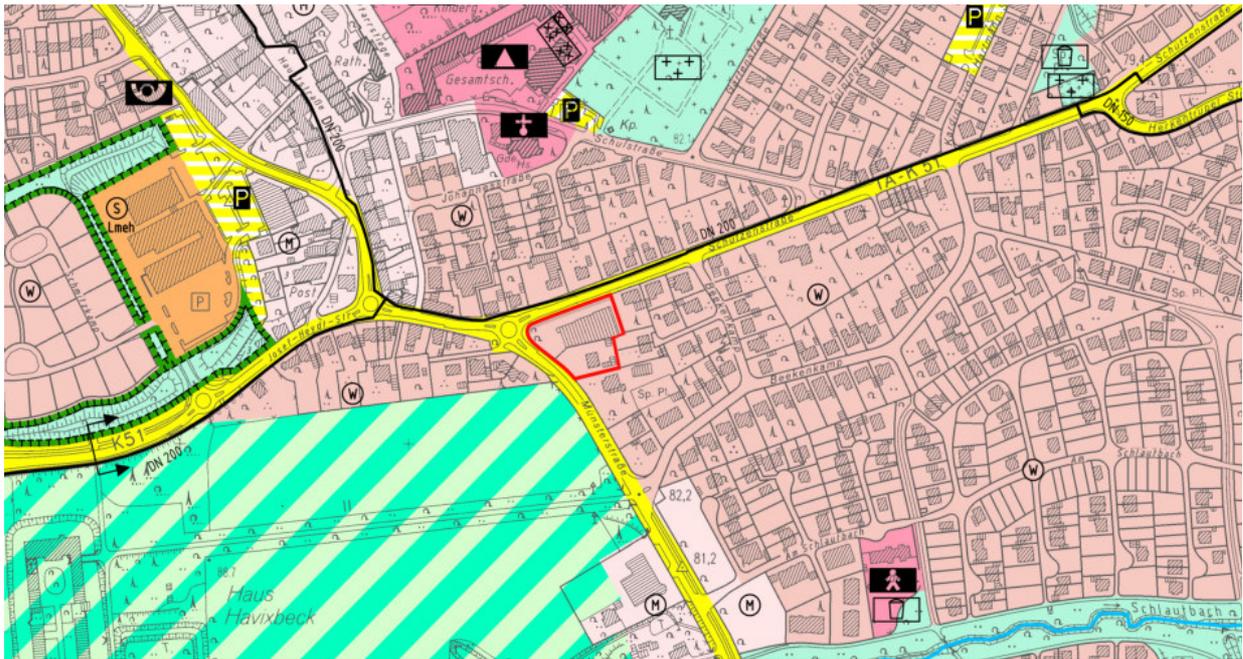


Abb 2.: Änderungsbereich im FNP (Gemeinde Havixbeck, 2008)

Die Änderung des Bebauungsplanes "Beekenkamp" wird als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 u. 2 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da alle notwendigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden: Die 4. Änderung dient der Entwicklung und Nachverdichtung des Gebietes.



Abb 3.: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Beekenkamp“ (Gemeinde Havixbeck)

Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs - im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO - unterschreitet 20.000 m², es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenhängenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

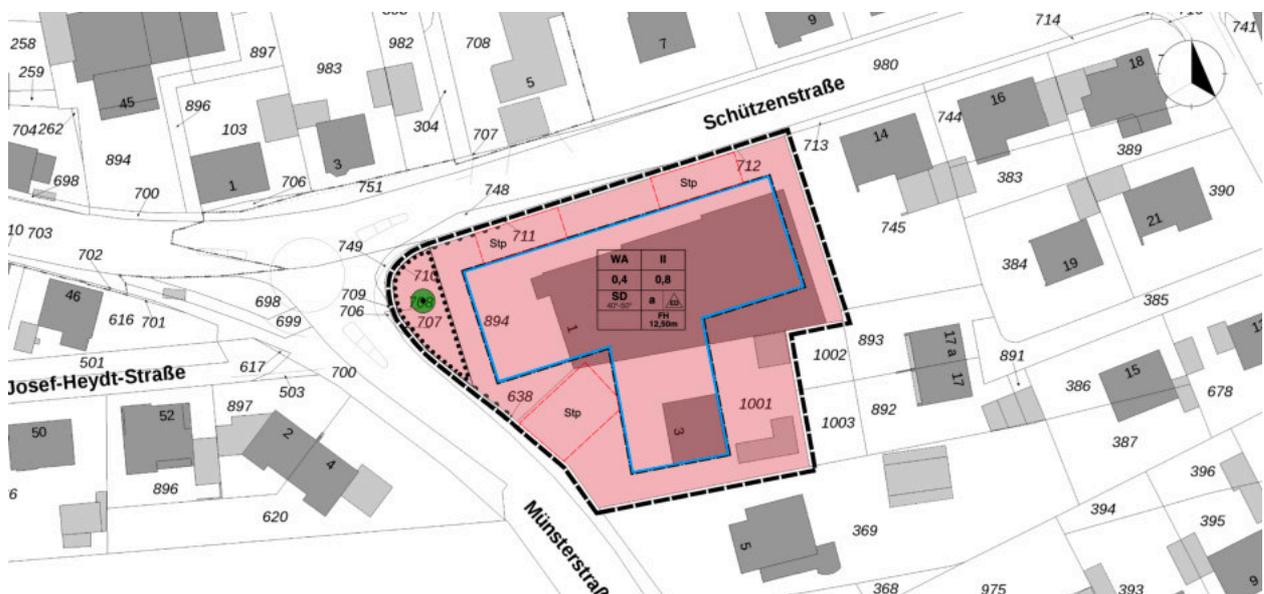


Abb 4.: 4. Änderung des Bebauungsplans "Beekenkamp" (scheuvens + wachten plus, 2019)

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Beekenkamp" festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO soll beibehalten werden, da diese Nutzungsart innerörtliches Wohnen ermöglicht und damit zur Belebung des Ortes beiträgt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan "Beekenkamp" festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll ebenfalls beibehalten werden. Hierdurch wird eine Zunahme an Bodenversiegelung ausgeschlossen und es bleibt der Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur erhalten.

Lediglich die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird von einem (I) auf zwei (II) angehoben, um der Bedarfsdeckung an innerörtlichem Wohnraum näher zu kommen. In dem Zusammenhang der Anhebung der Geschossigkeit muss konsequenterweise auch die mit 0,4 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 angehoben werden.

Hierdurch wird eine Nachverdichtung zur Innenentwicklung ermöglicht, die keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur hat.

2.3 Bauweise

Um dem baulichen Charakter der umliegenden Bebauung zu entsprechen, wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Zusätzlich wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, dass die oberirdischen Geschosse von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Für unterirdische Geschosse gilt die Längenbegrenzung auf 50 m nicht.

Auf diese Weise wird einerseits die oberirdische Bauweise ähnlich wie im Ausgangsbebauungsplan planerisch gesteuert. Andererseits ist sichergestellt, dass die Verbindung der oberirdischen Baukörper über eine gemeinsame Tiefgarage von mehr als 50 m Länge nicht planungsrechtlich unzulässig wird.

Eine solche über die Geschosse gestaffelte unterschiedliche Festsetzung der Bauweise ist im Rahmen der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan "Beekenkamp", durch Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche wird geringfügig erweitert (bei gleichbleibender GRZ) und damit den heutigen Bedürfnissen an modernen Wohnungsbau angepasst.

Es wird hierdurch auch ein gewisser, erforderlicher Grad an Flexibilität für Bauwillige erreicht.

Um die Anzahl oberirdischer Stellplätze gering zu halten, setzt der Bebauungsplan zwei kleine Flächen für Stellplätze an der Schützenstraße und eine an der Münsterstraße fest. Der überwiegende Teil der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandene Begrünung der im Kurvenbereich an der Einmündung von Schützenstraße und Münsterstraße liegenden Fläche, welche vorwiegend mit Berberitzen bepflanzt ist, soll erhalten werden. Berberitzen haben als heimische Art einen besonderen ökologischen Wert und dienen unter anderem als Bienenweide und Vogelnährgehölz. Auch der vorhanden Ahornbaum im Kurvenbereich soll erhalten werden. Darum setzt der Bebauungsplan auf dieser Fläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b, die Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes und des Bestandsbaumes fest.

4 Gestalterische Festsetzung

4.1 Dachform

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Beekenkamp“ setzt zukünftig für den Änderungsbereich das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 50° fest, um diese vor Ort typische Dachform fortzusetzen.

4.2 Dacheindeckung

Mit gleicher Begründung setzt auch der Bebauungsplan fest, dass die Dacheindeckungen aus den ortsüblichen und im Ort vorherrschenden grauen und roten bis rostbraunen Dachziegeln zulässig sind.

4.3 Fassaden

Das Ortsbild wird ebenfalls im Wesentlichen geprägt durch die vorherrschenden Backstein bzw. Klinkerfassaden in roter bis rotbrauner Farbe. Damit sich die Neubebauung gestalterisch einfügt, bestimmt der Bebauungsplan, dass mindestens 50 % der Fassadenflächen aus rotem bis rotbraunen Ziegeln, Klinker oder Klinkerriemchen bestehen müssen.

4.4 Oberirdische Stellplatzanlagen

Um das Straßenbild im öffentlichen Raum, insbesondere in den Vorzonen der Gebäude, nicht negativ zu beeinträchtigen, setzt der Bebauungsplan fest, dass nur offene, nicht überdachte und nicht eingehaute Stellplätze (keine Garagen oder Carports) zulässig sind.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Zur Sicherung des fließenden Verkehrs auf der Schützenstraße und der Münsterstraße ist ein "Ein- und Ausfahrtverbot" jeweils ab der Fläche mit „Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) bis zu einer Länge von jeweils ca. 40 m zum Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) zeichnerisch festgesetzt.

Der ruhende Verkehr soll auf dem jeweiligen Grundstück abgewickelt werden, wobei Tiefgaragen eine positive Lösung wären.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die in den öffentlichen Straßen „Münsterstraße“ und „Schützenstraße“ verlaufenden Leitungen möglich und gesichert.

6 Denkmalschutzbelange

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen

7 Umweltbelange

Der Änderungsbereich ist derzeit bebaut und fast vollständig versiegelt. Durch diese Änderung wird die Nachverdichtung durch Wohnbebauung ermöglicht. Bei einer Neubebauung ist – dem heutigen Standard entsprechend – mit einer höheren Energieeffizienz zu rechnen.

Ein Eingriffsausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird nach der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB fingiert, dass durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden.

Artenschutzkonflikte sind – bei der bislang schon nahezu vollständig versiegelten, innerörtlichen Fläche – durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten. Einzelheiten können ggf. im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung geregelt werden.

8 Immissionsschutz

Der gebotene Immissionsschutz im Hinblick auf den Schutz von Vorhaben im Änderungsbereich vor Verkehrslärm von der angrenzenden Schützen- und Münsterstraße kann auf Genehmigungsebene sichergestellt werden. Bei den heute üblichen Dämmstandards ist – ohne nähere Prüfung – davon auszugehen, dass ein hinreichender Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm besteht. Maßnahmen auf Planungsebene sind nicht erforderlich.

Auch die Verträglichkeit der Nachverdichtung mit der Wohnnachbarschaft kann ohne weiteres auf Genehmigungsebene geklärt werden. Angesichts der zentralen Lage des Plangebiets und der gegebenen Vorbelastung durch die frühere gewerbliche Nutzung für einen Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Zu- und Abgangsverkehr kann auch eine verdichtete Wohnbebauung umgebungsverträglich gestaltet werden. Die gebotene Rücksichtnahme wird auch dadurch sichergestellt, dass die Stellplatzflächen unmittelbar straßennah festgesetzt werden und der ruhende Verkehr im Übrigen in Tiefgaragen verwiesen wird.