



Begründung

zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 "Knobben II"



DGK 3611-33

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 20.01.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

2. Übergeordnete Planung

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 18.05.2016 und 06.07.2016 wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Knobben II“ eingeleitet.

Die Einleitungsbeschlüsse für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ umfassten zwei Anträge auf Heranführen der überbaubaren Fläche an die Verkehrsfläche und zwar auf den voneinander entfernt liegenden Flurstücken 851 und 52/53 an der Lüttmannstraße.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Änderung hat sich gezeigt, dass auch im nahen Umfeld, zu diesen Grundstücken, eine Anpassung der Verkehrsflächen an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und ein entsprechendes Heranführen der überbaubaren Fläche an diese Straßen mit einem Abstand von 3 m geboten ist, so dass dieser Änderungsplanung ein entsprechend größerer Verfahrensbereich zugrunde liegt.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

2. Übergeordnete Planung

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

Ausgangslage für diese Änderung des Bebauungsplanes waren zwei Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, den überbaubaren Bereich bis auf 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranzuführen. Die Altplanung sah hier neben extra ausgewiesenen Parkstreifen auch den Versatz bzw. das Zurückspringen von überbaubaren Flächen besonders im Eckbereich einmündender Verkehrsflächen vor.

Da die Ausgestaltung der Verkehrsflächen im Verlauf der Gärtnerstraße, Lüttmannstraße und dem Potthoffweg abgeschlossen ist, kann mit dieser Bebauungsplanänderung die Verkehrsfläche auch planungsrechtlich den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen angepasst (Verzicht z.B. auf den Parkstreifen im Nordwesten des Änderungsbereiches an der Gärtnerstraße) und der überbaubare Bereich an die Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3 m herangeführt werden.

Gleichzeitig wird entsprechend den aktuellen Vorgaben der Stadt Hörstel für den Änderungsbereich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten“.

Die übrigen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als da sind u.a. (Allgemeines Wohngebiet (WA), eingeschossige offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhaus zulässig, maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Dachneigung 38° – 48° (gemäß örtlicher Bauvorschrift)) werden von dieser Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Bebauungsplanänderung begrüßt, da vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innen- vor Außenentwicklung) hier innerhalb des Siedlungsbereiches eine Nachverdichtung erreicht werden kann.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung, der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung. Auch ist die Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land westlich, entlang der Flurstücke 849 und 852 unterirdisch noch vorhanden, so dass diese Leitung auch künftig mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers im Plan verbleibt. Arbeiten im Nahbereich dieser Leitung sind entsprechend den Handlungsempfehlungen des Versorgungsträgers mit der erforderlichen Sorgfalt auszuführen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Hörstel, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind, innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz

Der Verfahrensbereich ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird auch entsprechend genutzt. Für den Änderungsbereich wird vornehmlich der überbaubare Bereich ausgeweitet, wodurch eine optimalere Nachverdichtung innerhalb eines Siedlungsbereiches erreicht werden kann. Die Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt unverändert. Dementsprechend werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches in Bezug auf die Versiegelungsintensität nicht erhöht. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Artenschutz (Vorprüfung)

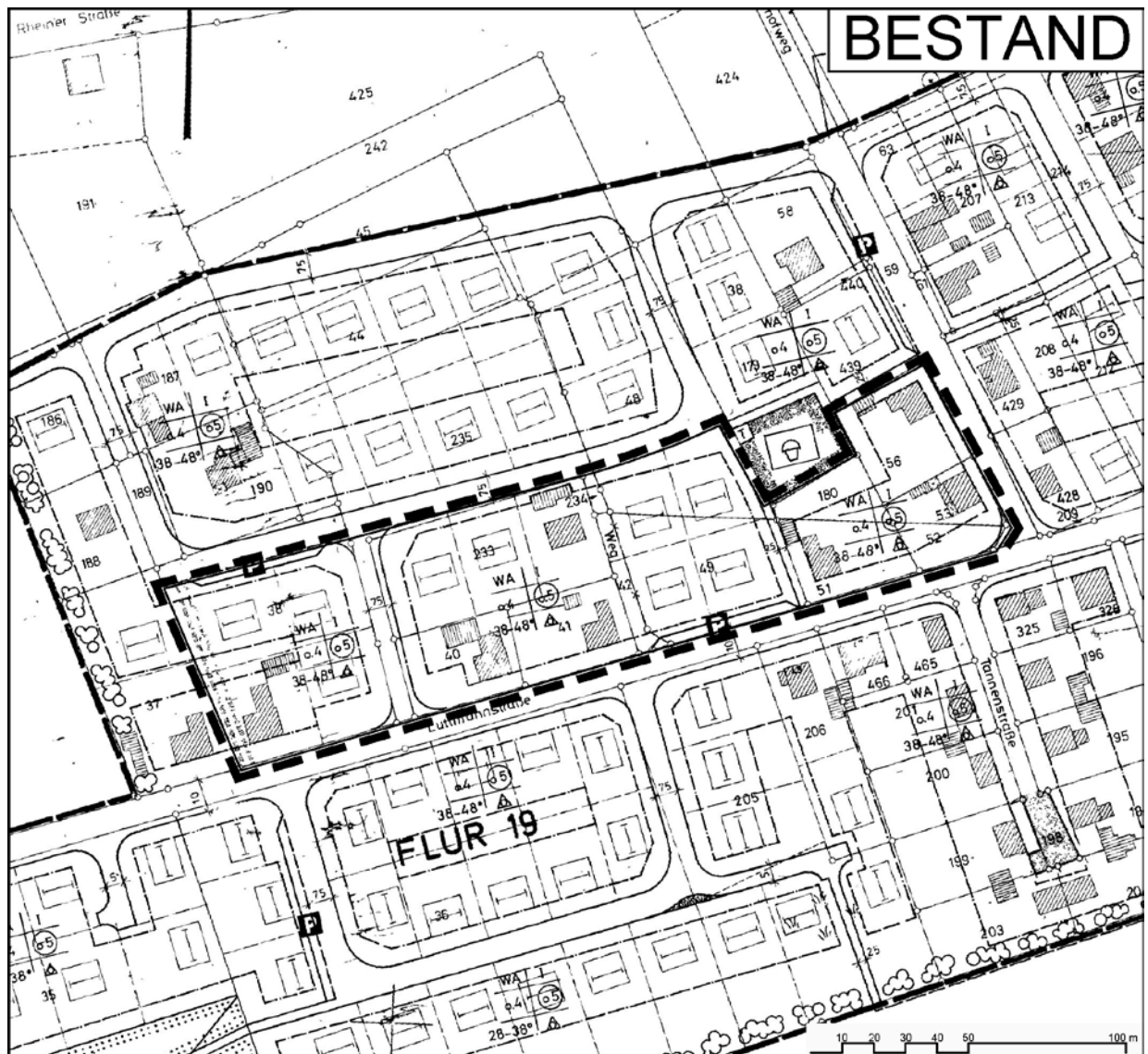
Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet (LINFOS 08/2016). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der

beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Aufgestellt: 20. Januar 2017
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister



**Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. 2 "Knobben II" der Stadt Hörstel**