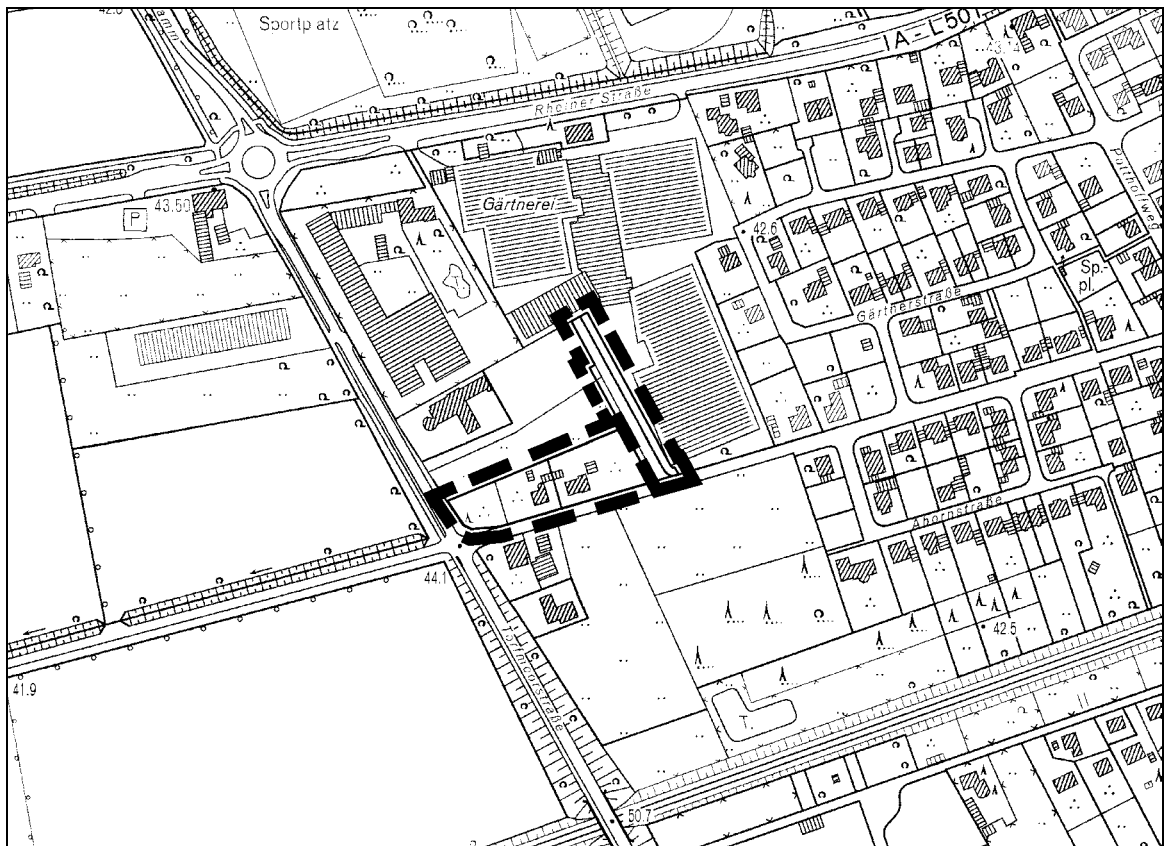




Begründung

zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet
Dreierwalder Damm"



DGK 3611-33

Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Übergeordnete Planung**
- 3. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung
 - 3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer
 - 3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Arten-, Boden-, Klimaschutz
 - 3.5 Bodenordnende Maßnahmen, Quellen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 02.11.2016 wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ eingeleitet.

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.

Diese Änderung umfasst die Flurstücke 893, 443 und 725 nördlich der Lüttmannstraße (ist im Plan als Änderungsbereich 1 gekennzeichnet) und die Verkehrsfläche auf dem Flurstück 826 (ist im Plan als Änderungsbereich 2 gekennzeichnet).

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

Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

2. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit Übergang zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich des Änderungsbereiches 1 schließt das Sondergebiet „Saisonarbeiter-Unterkünfte“ und südlich ein Mischgebiet an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung

Änderung Bereich 1

Im Zuge des Änderungsverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Saisonarbeiterunterkunft auf dem Firmengelände der Dominik GmbH & Co.KG ist aufgrund der Anregung der Privatanlieger der Lüttmannstraße 76 und 78 vom 31.08.2015 im Rahmen der Abwägung festgestellt worden, dass eine andere Nutzung als das derzeit planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet im Rahmen eines gesonderten Verfahrens unter Beteiligung entsprechender Fachbehörden geprüft werden muss. Dies soll nun im Rahmen dieser Änderungsplanung geschehen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet überplant. Die mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstücke (Änderungsbereich 1) waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden und werden seit mehr als 50 Jahren als Wohnhäuser genutzt. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer hat nie die Bereitschaft bestanden diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Da die Gewerbegebietsausweisung selbst für Um- bzw. Erweiterungsbauten zum Zwecke der Wohnnutzung mit Blick auf den Generationenwechsel ein Hindernis darstellt und auch eine andersartige Gebietsausweisung, die eine stärkere Wohnnutzung befördern würde, nicht gesehen wird, ist nunmehr im Rahmen dieser Änderung beabsichtigt, die für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen aufzuheben, so dass sich künftig die Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 34 BauGB richten.

Die Vorschriften des § 34 BauGB haben als Planersatz das Ziel, Vorhaben wie die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen auch ohne qualifizierten Bebauungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich hängt künftig davon ab, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Änderung Bereich 2

Ebenfalls im Zuge des vorgenannten Änderungsverfahrens ist festgestellt worden, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ dargestellte Stichstraße (siehe Anlage: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan) ausschließlich der Firma Dominik GmbH & Co.KG dient und in Teilen bereits als Stellplatzfläche genutzt wird. Zwischenzeitlich konnte eine Einigung mit der vorgenannten Firma zwecks Veräußerung dieser Fläche erzielt werden, so dass im Rahmen dieser Änderung die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung aufbereitet werden kann. Die Baugrenze wird entsprechend nach Westen hin mit einem Abstand von 5 m zu den dort angrenzenden Nutzungen erweitert.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung als da sind:

Gewerbegebiet, eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit, eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2

gelten unverändert weiter.

Hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten erfolgt die Gliederung wie bislang in Anlehnung an den „Abstandserlass“, bei dem die Fassung des Abstandserlasses aus 1982 zugrunde gelegt ist. Hiernach sind, entsprechend den Regelungen auf den sich anschließenden Gewerbeflächen, Betriebe im Änderungsbereich unzulässig, die der Abstandsklasse I-VIII zuzuordnen sind.

Im Übrigen gelten soweit von dieser Änderung nicht berührt die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikations-einrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

Die bisher als Verkehrsfläche ausgewiesene Parzelle 826 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung an den angrenzenden Gewerbetreibenden veräußert.

Gewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

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 (DSchG NW) 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, Arten-, Boden-, Klimaschutz

Der Verfahrensbereich ist planungsrechtlich als Verkehrsfläche und Gewerbegebiet festgesetzt. Die Änderungen bezogen auf die Ausweisung einer Verkehrsfläche als Gewerbefläche und einer Gewerbefläche als unverplanter Innenbereich stellen keine Relevanz für den Naturhaushalt dar. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, geht mit dieser Änderung nicht einher. Dementsprechend werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches in Bezug auf die Versiegelungsintensität nicht erhöht, so dass mit dieser Planänderung gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird.

Für den Änderungsbereich sind keine FFH-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale, Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) oder Biotope, die nach § 62 LG NRW geschützt sind, angegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitate), Vogelschutzgebiete). Beeinträchtigungen bezogen auf den Boden- und Klimaschutz sind ebenfalls nicht zu erkennen. Wesentliche Beeinträchtigungen der *Tier- und Pflanzenwelt* sowie der *biologischen Vielfalt* sind nicht zu erwarten da der Änderungsbereich ausschließlich Flächen mit geringer Artenvielfalt betrifft und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist.

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 01/2017).

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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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.

Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Planung vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Vorrang vor einer Außenentwicklung hat. Durch die Änderungen wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch ausgelöst, so dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf den Boden nicht zu erwarten sind.

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

3.5 Bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Die bisher als Verkehrsfläche ausgewiesene Parzelle 826 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung an den angrenzenden Gewerbetreibenden veräußert.

Quellen:

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in NRW, online unter: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter: <http://www.geoserver.nrw.de>

Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Aufgestellt: 06.02.2017
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister

