

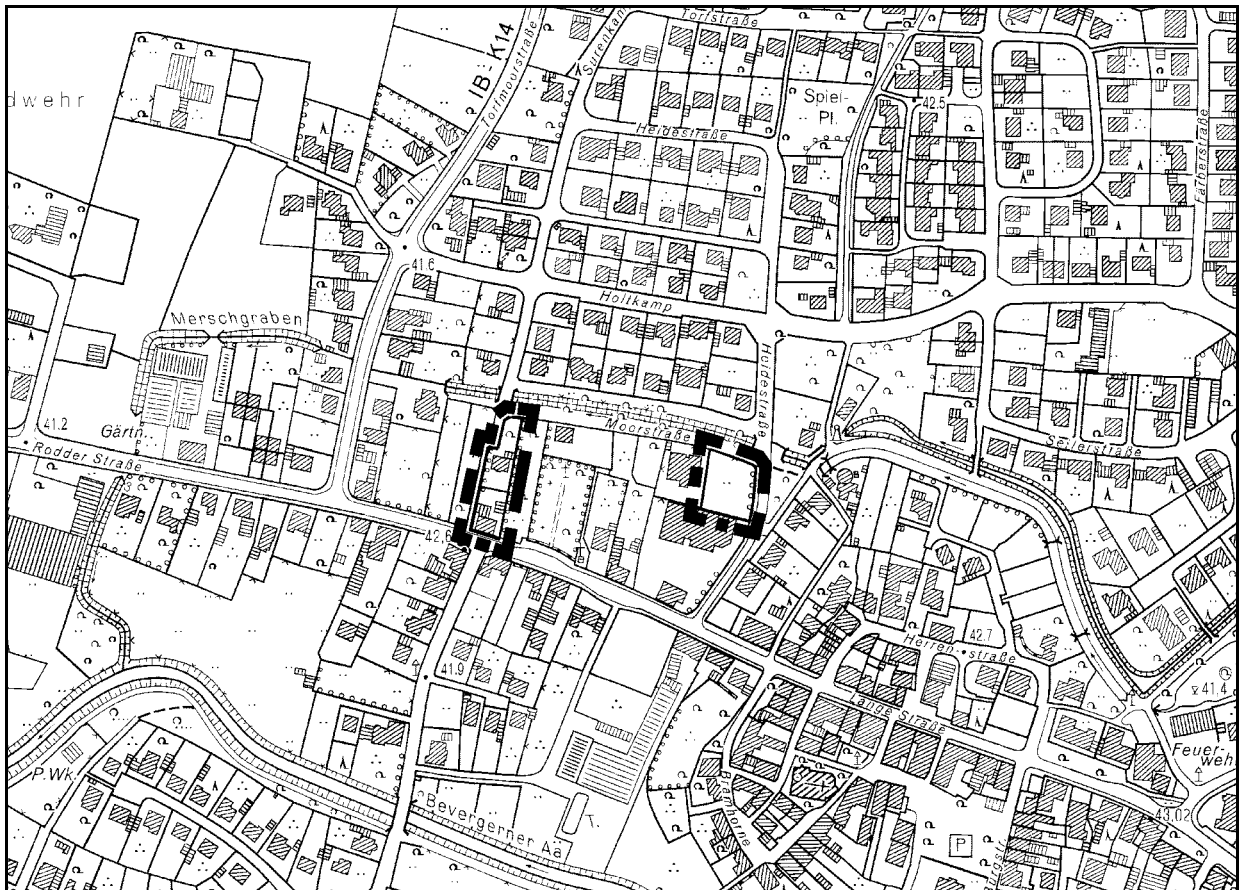
STADT HÖRSTEL

Stadtteil Bevergern



Begründung

zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3 "Großer Surenkamp"



DGK 3711-03

Verfahren gemäß § 13 BauGB
Verfahrensstand: § 4 a (3) BauGB

Stand: 21.11.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss, **Planverfahren** 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, **Planverfahren** und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Surenkamp“ 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung hat in der Zeit vom 26.09.2016 - 26.10.2016 öffentlich ausgelegen. Die in diesem Zusammenhang beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zu der Änderung keine Anregungen vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit ist angeregt worden, das an den westlichen Änderungsbereich südlich angrenzende Grundstück Flurstück 260 in die Änderungsplanung einzubeziehen, um hier einen Ersatzbau näher zur östlichen Grundstücksgrenze und abgesetzt von der *Lange Straße* platzieren zu können. Der Änderungsbereich 1 wird entsprechend um das Flurstück 260 erweitert. Da die Planung somit nach dem vorangegangenen Verfahren nach § 3 (2) bzw. 4 (2) BauGB geändert bzw. ergänzt worden ist, erfolgt eine erneute Auslegung der Planung auf der Grundlage von § 4 a (3) BauGB.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist im Planteil durch eine gerissene Linie gekennzeichnet, umfasst zwei Änderungsbereiche - Flurstücke 259 und 260 im Änderungsbereich 1 und Flurstück 495 im Änderungsbereich 2 - südlich der Moorstraße in Hörstel-Bevergern.

Die Änderung ist im Planteil durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig dargestellt.

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

Zum Änderungsbereich 1 (Flurstück 259)

Um dem Generationswechsel Rechnung zu tragen ist ein Anbau an das vorhandene Einfamilienhaus notwendig. Damit die Funktionalität auch innerhalb der vorhandenen Wohnnutzung gewahrt werden kann ist ein Anbau nach Norden bzw. Westen erforderlich. Die überbaubare Fläche weist jedoch einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen auf, so dass besonders auch mit Blick auf den schmalen Grundstückszuschnitt hier ein Heranführen der Baugrenze bis auf 3 m an die Verkehrsflächen erforderlich ist.

Zum Änderungsbereich 1 (Flurstück 260)

Unter Berücksichtigung privater Eingaben erfolgt die Ausweitung des Änderungsbereiches unter Einschluss des Flurstückes 260. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem sich nördlich anschließenden Flurstück 259 bis auf 3 m an die angrenzenden Verkehrsflächen heran geführt.

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.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird somit die überbaubare Fläche aufgeweitet und bis auf 3 m an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen herangeführt. **Gleichzeitig wird für den Änderungsbereich geregelt, dass der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäude zu Fuß-/Radwegen 1,50 m nicht unterschreiten darf.** Die übrigen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als da sind u.a. (Allgemeines Wohngebiet (WA), Geschossigkeit, Bauweise, Grundflächenzahl und Dachneigung (gemäß örtlicher Bauvorschrift)) werden von dieser Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Zum Änderungsbereich 2 (Flurstück 495)

Auf dem Grundstück mit der Lage Gemarkung Bevergern, Flur 7, Flurstück 295 ist die Errichtung eines Ärztehauses nebst Wohnungen bauordnungsrechtlich im Jahre 2015 unter Auflagen und Befreiungen genehmigt worden. Da das Vorhaben zur Sicherung der ländlichen Versorgungsstruktur dient und zudem direkt südlich der zentrale Versorgungsbereich mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt angrenzt, hat die Stadt Hörstel seinerzeit erklärt, im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung des Vorhabens im Rahmen einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung herbeizuführen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke in diesem Baugebietstyp allgemein zulässig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch im Jahre 1996 klargestellt, dass unter Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Krankenhäuser, zu verstehen sind und, dass sich somit die planungsrechtliche Zulässigkeit von Arztpraxen nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für Freiberufler) zu richten hat. Dieser beschränkt jedoch in allgemeinen Wohngebieten die Zulässigkeit von Nutzungen für Freiberufler auf einzelne Räume in Gebäuden. Die Nutzung kompletter Gebäude bzw. mehr als 50 % (hier rd. 70 %) durch diese Berufsgruppe ist somit in allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist zur Herstellung der planungsrechtlichen Absicherung des Ärztehauses eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt (Herrn Stiegemeier) wird für den Änderungsbereich ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. In diesem Zusammenhang erfolgt die Anhebung der zulässigen GRZ - Grundflächenzahl auf 0,5 sowie die Anhebung der GFZ - Geschossflächenzahl auf 1,0 und die geringfügige Ausweitung der überbaubaren Fläche. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit, die offene Bauweise, die zulässige Dachneigung (30 – 38°) sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift gelten, soweit von dieser Änderung nicht berührt, unverändert weiter.

Nach **§ 4 a BauNVO** definiert sich das Besondere Wohngebiet wie folgt:

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Über eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan wird geregelt, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, als da sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

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 und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

Die Anhebung der GRZ und die damit verbundene Versiegelungsintensität bedingt eine ökologische Kompensation. Hierauf wird unter Punkt 3.4 der Begründung näher eingegangen.

Abstand von Garagen, Carports etc. zu öffentlichen Straßen und Rad-/Fußwegen

Darüber hinaus wird für die dieser Änderung zugrunde liegenden Bereiche geregelt, dass Garagen, Carport, Nebengebäude und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (durch Baugrenzen festgesetzte Bereiche) allgemein zulässig sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der mit 3 Meter recht schmale Vorgartenbereich zwischen der Baugrenze und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. der 1,5 Meter breite nicht bebaubare Bereich zwischen den besonders festgesetzten Fuß-/Radwegen gärtnerisch gestaltet wird, um ein ansprechendes städtebauliches Bild für den öffentlichen Raum zu erzielen.

Zudem soll durch diese Festsetzungen eine verbesserte Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden, indem insbesondere Fußgänger und Radfahrer, gerade in Einmündungsbereichen von besonders festgesetzten Rad-/Fußwegen in öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch das Freihalten dieser Flächen von der Bebauung eine bessere Einsicht / Übersicht erhalten und selbst von anderen Verkehrsteilnehmer eher / besser wahrgenommen werden. Nicht selten werden diese besonders festgesetzten Rad-/Fußwege von Kindern als Schulweg oder Weg zu den Freizeit- und Sportanlagen genutzt. Der Landesgesetzgeber trägt dieser Problematik Rechnung, indem er in § 65 Abs. 1 Nr. 13 der Landesbauordnung NRW festgelegt hat, dass Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (hierzu zählen auch die besonders festgesetzten Rad-/Fußwege) bis zu einer Höhe von 1 Meter Höhe über der Geländeoberfläche keiner Baugenehmigung bedürfen.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Vorschrift, die seit mehreren Jahrzehnten im Stadtgebiet Hörstel üblich ist und sich sehr gut bewährt hat. Auf diese Weise wird verhindert, dass Garagen, Carports, Nebengebäude etc. bis direkt an die Straße bzw. an Rad-/Fußwege gebaut werden und dadurch das städtebauliche Gesamtbild stören sowie die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigen.

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.

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 (SMBI.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 Wohngebiet festgesetzt und wird auch entsprechend genutzt.

Zum Änderungsbereich 1 (Flurstück 259)

Für den Änderungsbereich wird lediglich der überbaubare Bereich ausgeweitet. 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.

Zum Änderungsbereich 2 (Flurstück 495)

Im Rahmen der Errichtung des Ärztehauses nebst Wohnungen sind im Vorgriff auf diese Änderung des Bebauungsplanes bereits Befreiungen, insbesondere mit Bezug auf die Überschreitung der Grundflächenzahl und der damit einhergehenden verstärkten Versiegelungsintensität, im Rahmen der Baugenehmigung ergangen. Diesbezüglich ist eine Kompensation durch Zahlung eines Geldbetrages entsprechend dem Rahmenvertrag zur Ablösevereinbarung der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt vom 21.09.2015 (Fläche von 300 m²) in die Umweltstiftung des Kreises Steinfurt mit dem anderthalbfachen Faktor der zusätzlich überbauten Fläche erfolgt. Eine darüber hinausgehende ökologische Kompensation ergibt sich aufgrund dieser Bebauungsplanänderung somit nicht.

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 07/2016). 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: 17.08.2016

Geändert: 21.11.2016

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

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister