

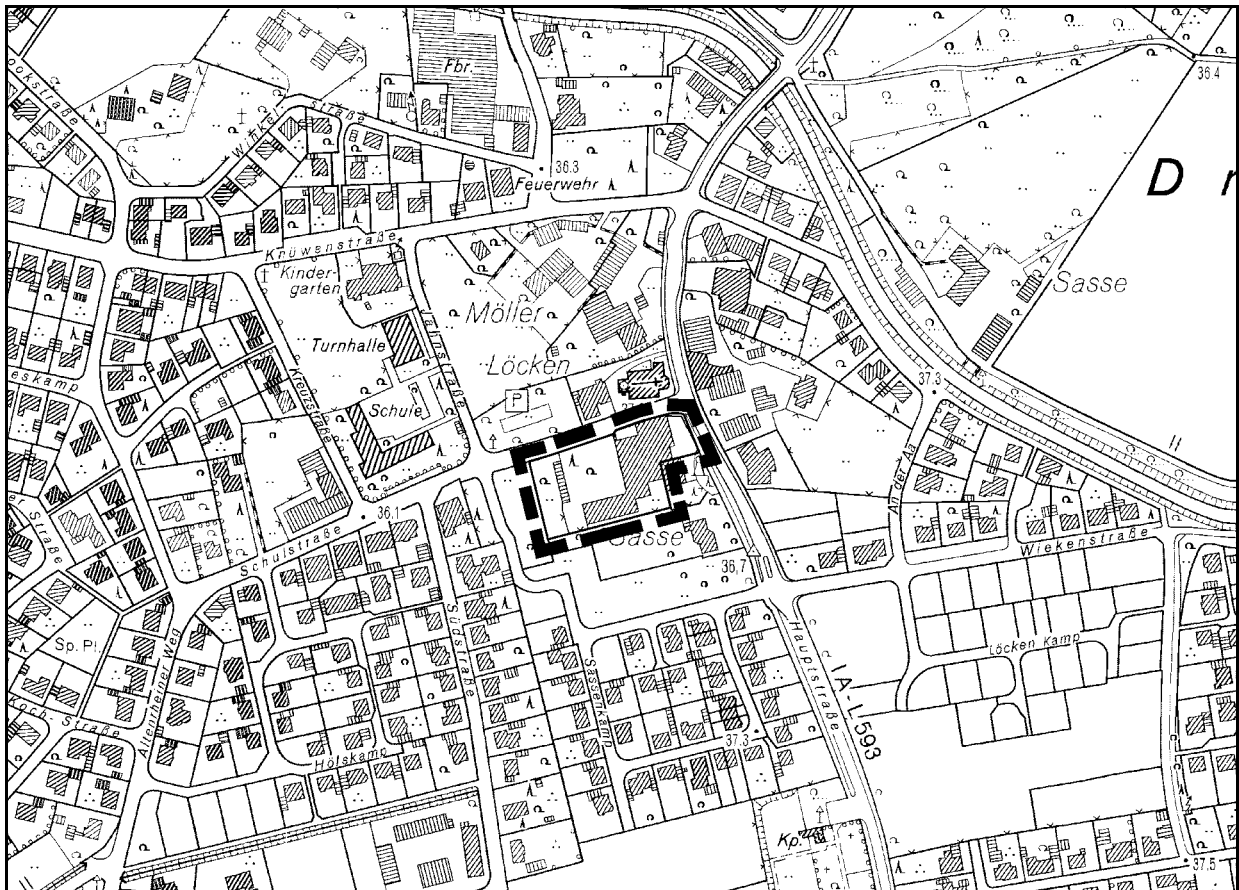
STADT HÖRSTEL

Stadtteil Dreierwalde



Begründung

zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63 "Sassen Kamp"



DGK 3611-19

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzungsbegründung

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 wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sassen Kamp“ eingeleitet.

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 gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Planung, geplante Nutzung und Festsetzungen

Auf dem Flurstück 656 in der Flur 11 in Dreierwalde (Eckbereich Hauptstraße/Schulstraße) wird die Erweiterung des vorhandenen Hotelbetriebes angestrebt.

Die Erweiterung des Hotelbereiches mit samt einer Tagungsebene im rückwärtigen Bereich des Hotelbetriebes soll - ähnlich der vorhandenen Gebäudestruktur vorn - im ersten und zweiten Obergeschoss erfolgen; dabei ist die Erweiterung insgesamt mit drei

Vollgeschossen beabsichtigt. Hierzu wird die jetzige Dachkonstruktion des bestehenden Gebäudes, das noch landwirtschaftliche Züge aufweist, aufgegeben.

Im Zuge der 2007/2008 erfolgten Erweiterung ist der vordere Bereich planungsrechtlich bereits für eine dreigeschossige Bebauung aufbereitet worden. Für das nun anstehende Erweiterungsvorhaben, welches ebenfalls dreigeschossig ausgeführt werden soll, sieht der Bebauungsplan lediglich eine Zweigeschossigkeit (IIA) vor.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angefragte Erweiterung des Hotelbetriebes zu schaffen, ist daher die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 „Sassen Kamp“ erforderlich. In diesem Zusammenhang wird die bisher zulässige Dreigeschossigkeit nach Westen ausgedehnt. Für den übrigen Bereich verbleibt es bei der Zweigeschossigkeit (IIA). ~~Für den dreigeschossigen Bereich soll zudem abweichend von der festgesetzten Dachneigung (30° – 48°) auch ein 20° – 30° geneigtes Dach zulässig sein, wenn dieses als Satteldach ausgeführt wird.~~ Diese Festsetzung entfällt nach öffentlicher Auslegung auf der Grundlage der Stellungnahme des Landschaftsverbandes vom 02.08.2016 im Rahmen der öffentlichen Auslegung. An dieser Stelle wird die unter 3.3 Denkmalschutz formulierte Festsetzung neu aufgenommen.

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.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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 (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. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen- weist darauf hin, dass in

direkter Nachbarschaft die Kirche St. Anna steht und diese seit 1986 ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW ist. Die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbetriebes unterliegt damit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NRW. In diesem Zusammenhang wird nachstehende Textliche Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bau O NRW neu für den Änderungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW sind alle Anlagen, die in der engeren Umgebung von Baudenkmalern (hier: St. Anna Kirche) errichtet, verändert oder beseitigt werden, erlaubnispflichtig. Die hierzu erforderlich denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Hörstel, im Rathaus II, Sünthe-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck zu beantragen und wird von dieser im Benehmen mit dem LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen erteilt.“

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 Mischgebiet festgesetzt und wird auch entsprechend genutzt. 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.

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.

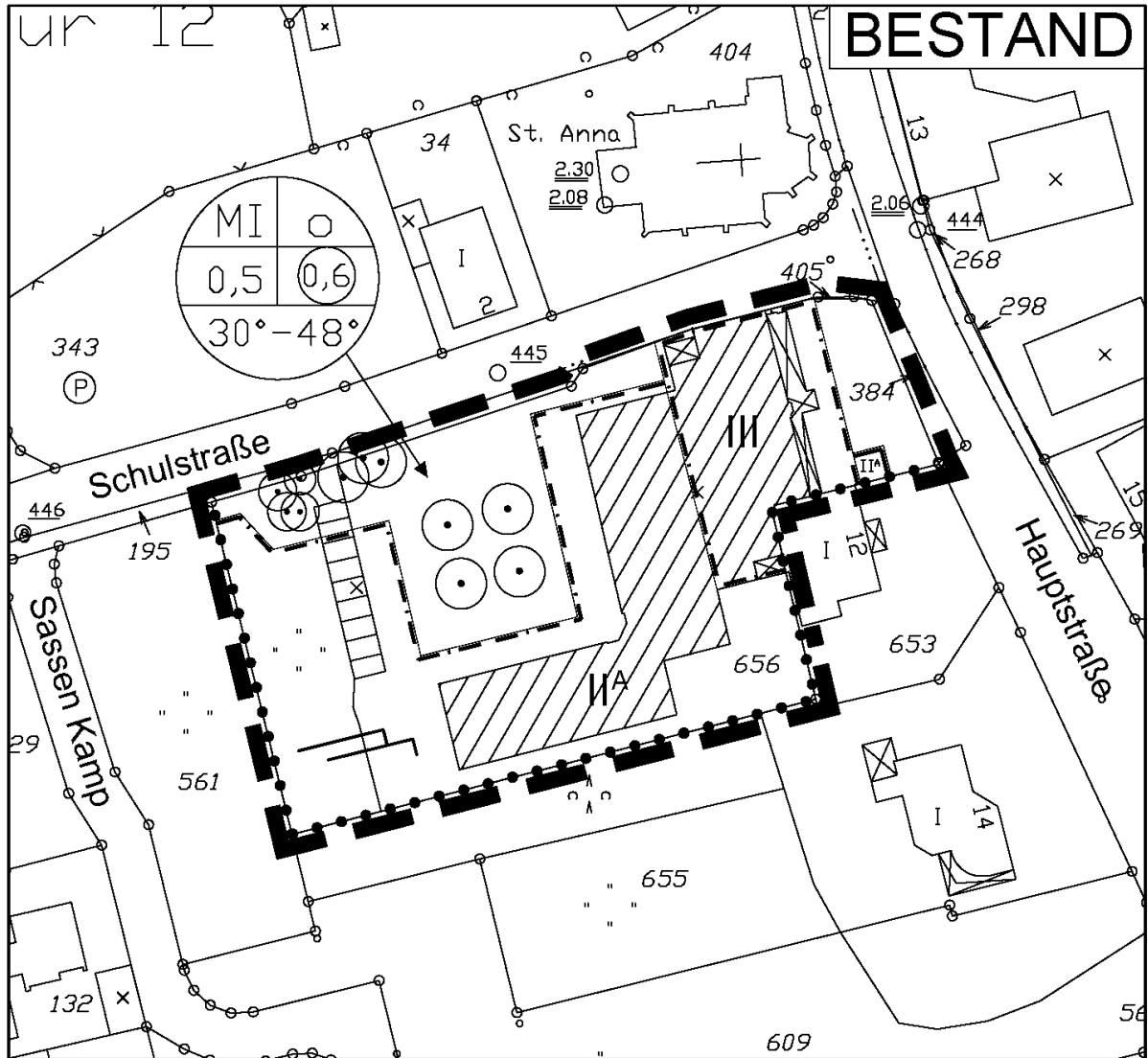
Artenschutz (Vorprüfung)

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 04/2016). 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: 29. April 2016
Ergänzt im Dezember 2016
gez. H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister
gez. Ostholthoff



**Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. 63 "Sassen Kamp" der Stadt Hörstel/ Stadtteil Dreierwalde**