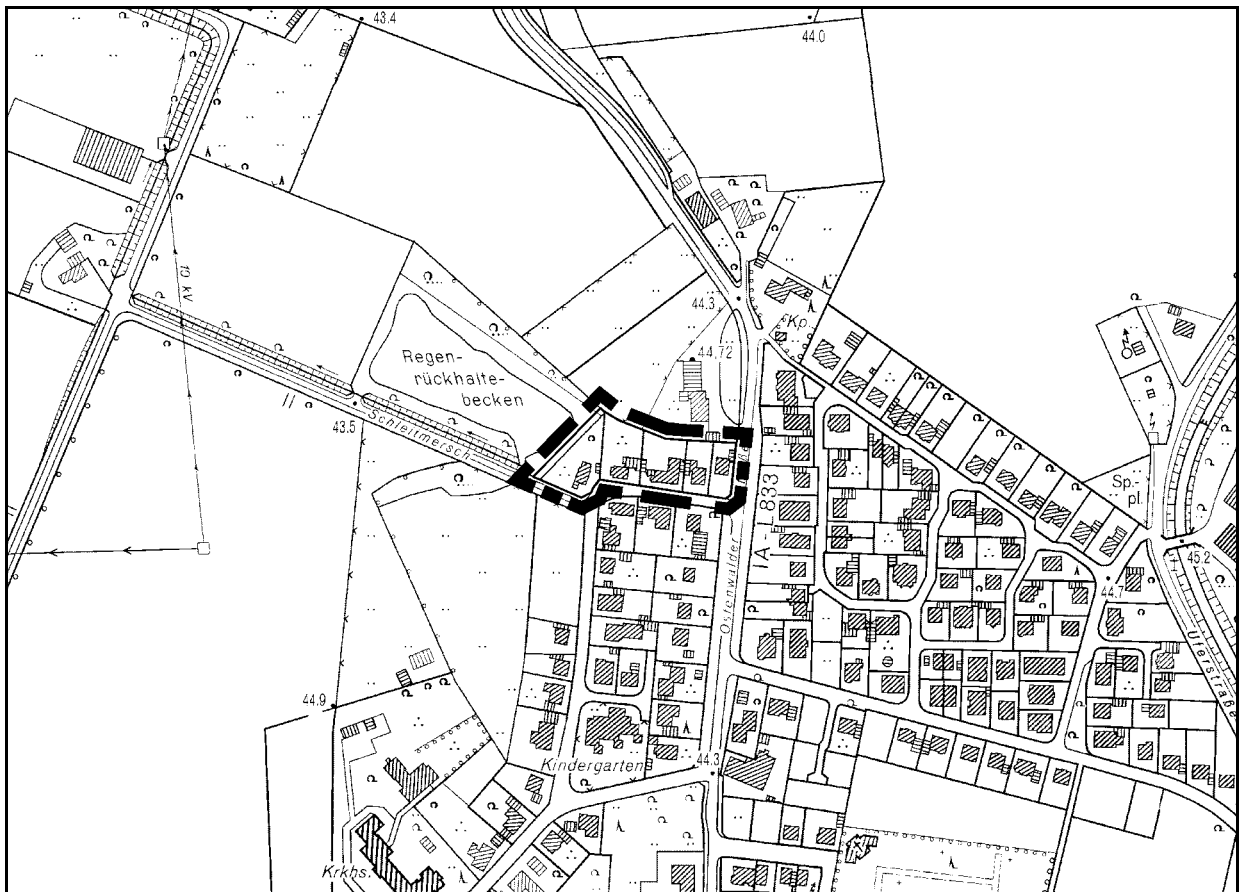




Begründung

zur vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hopstener Straße"



DGK 3611-33

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 29.03. 2017 / 01.06.2018 / 09.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

2. Übergeordnete Planung

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass und Ziel der Planung

3.2 Abwägung

3.3 Geplante Nutzung und Festsetzungen

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.5 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

3.6 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz, Boden-/
Flächenschutz, Klimaschutz

3.7 Quellen

4. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Hopstener Straße“

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 15.02.2017 wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hopstener Straße“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung und Ergänzung 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 mit nordwestlichem Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Anlass und Ziel der Planung

Um dem Generationswechsel Rechnung zu tragen ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Hörstel, Flur 22, Flurstücke 22 und 264 geplant. Der geplante Standort befindet sich teilweise außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches sowie in dem festgesetzten Pflanzgebot. Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, wird der geplante Neubau und die damit einhergehende Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt.

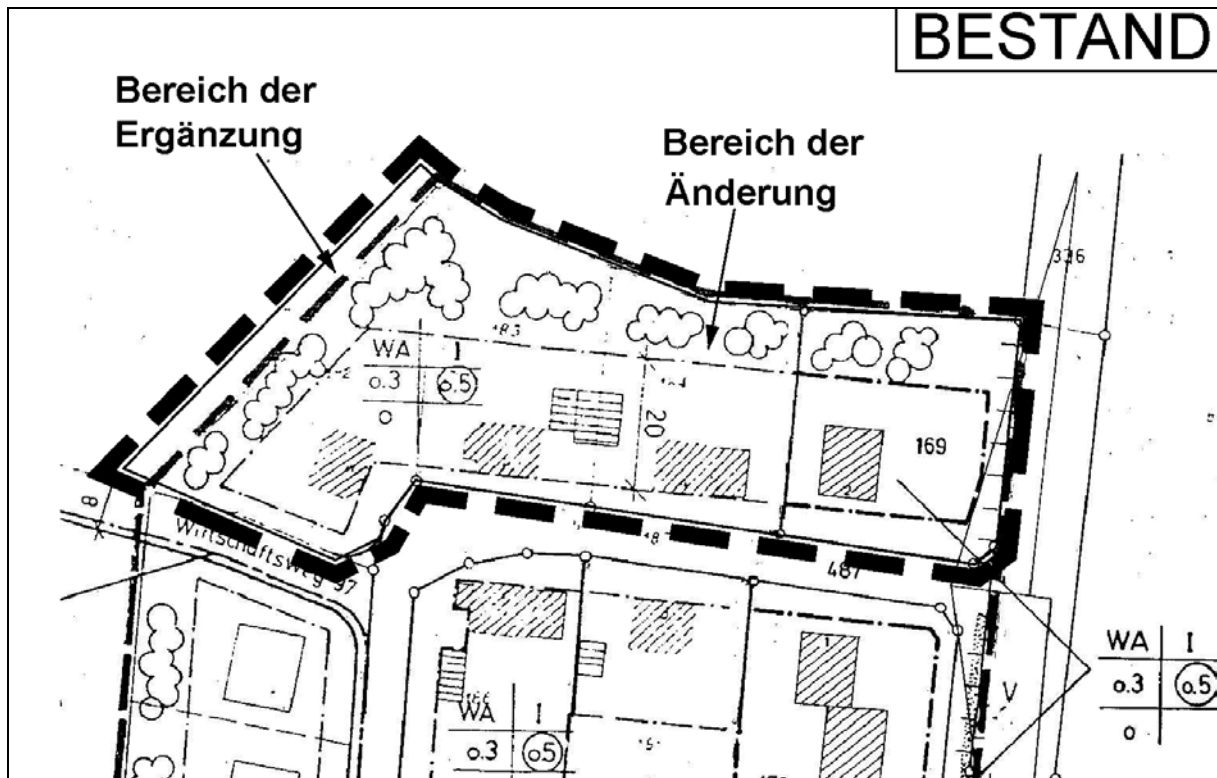
3.2 Abwägung

Auf der Grundlage eines Antrages des Eigentümers der Flurstücke 22 und 264 soll zum Zwecke der Nachverdichtung für den nachstehenden Planausschnitt eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hopstener Straße“ erfolgen.

Dieses war bereits in der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 03.05.2016 und der Ratssitzung vom 18.05.2016 Gegenstand der Beratungen, dabei stand zu diesem Zeitpunkt lediglich der nordwestliche Bereich (Flurstücke 22 und 264) entsprechend des vorgenannten Antrages vom 07.03.2016 für eine Überplanung an.

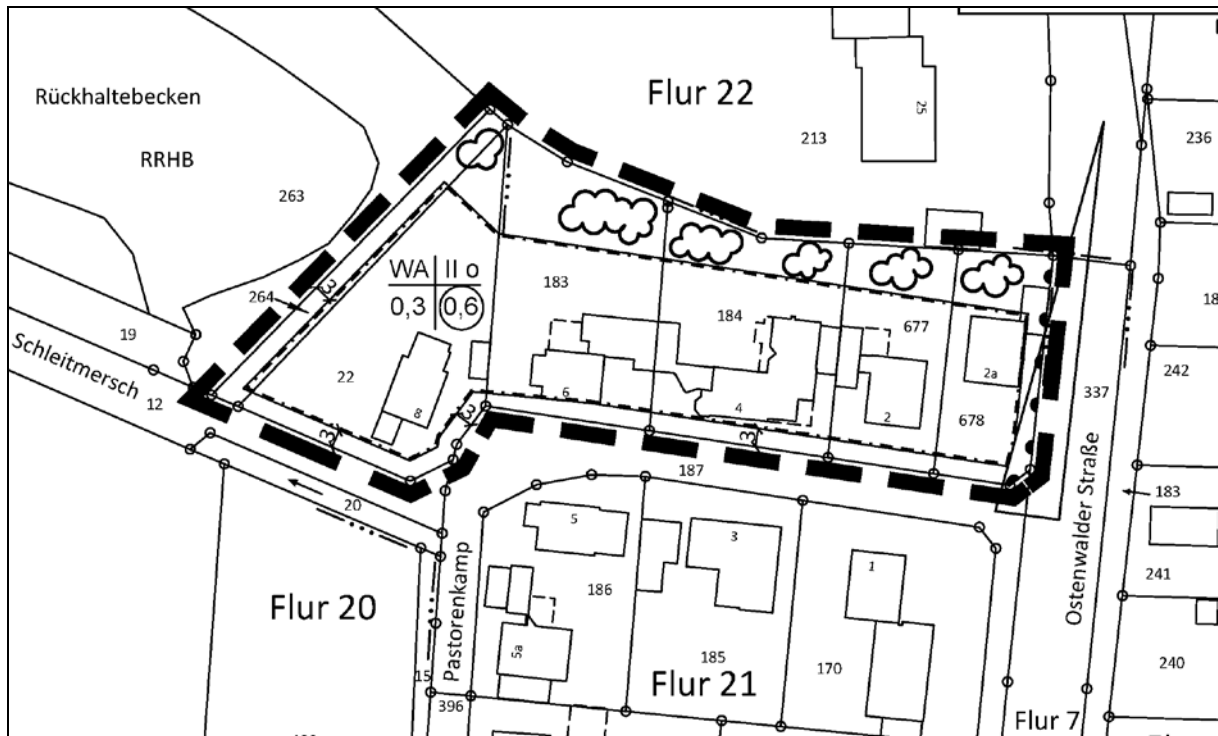
Um eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung zu erreichen und planerisch aufzubereiten ist für diese Bebauungsplanänderung, unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes die nördlich des Pastorenkamp bis zur Ostenwalder Straße hin gelegene Bebauung, als ein in sich geschlossener Bebauungsabschnitt (Quartier) gewählt worden.

Somit ist ein konkretes Bauvorhaben zwar Anlass, aber nicht ausschließlich Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Insofern handelt es sich auch nicht um eine Gefälligkeitsplanung. Auch ist das Gebiet hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigten Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt.



Auf dieser Grundlage ist sodann der nachstehende Änderungsentwurf (Stand: 01.06.2018) konzipiert worden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Hörstel mit Grund und Boden sparsam umzugehen sollte somit für ein bereits bebautes Areal im Zuge der angestrebten Nachverdichtung, sowohl eine Erhöhung der möglichen Geschossigkeit als auch eine Aufweitung der überbaubaren Flächen erreicht werden. Die Zweigeschossigkeit wird dabei vorrangig am, im Stadtgebiet von Hörstel, nachgefragten Bedarf einer zukunftsorientierten modernen Bebauung und an dem vorhandenen zweigeschossigen Gebäude nördlich außerhalb des Planbereiches (Gebäude Nr. 25) festgemacht. In diesem Zusammenhang haben sich auch weitere Bewohner des Planbereiches diese Planung erläutern lassen, ohne dass hierzu Bedenken/Anregungen vorgetragen worden sind. Vielmehr wird hier die Chance gesehen, bei Bedarf eine entsprechende Nachverdichtung vorzunehmen, zumal eine zweigeschossige Bebauung zeitgemäß und besonders geeignet ist, zusätzlich erforderlichen Wohnraum mit Blick auf den Generationenwechsel zu generieren. Insofern ist eine hinreichende Berücksichtigung der Bestandsbebauung bzw. der Interessen der Nachbarn auch in Bezug auf die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen erfolgt.

Entwurf: Stand 01.06.2018

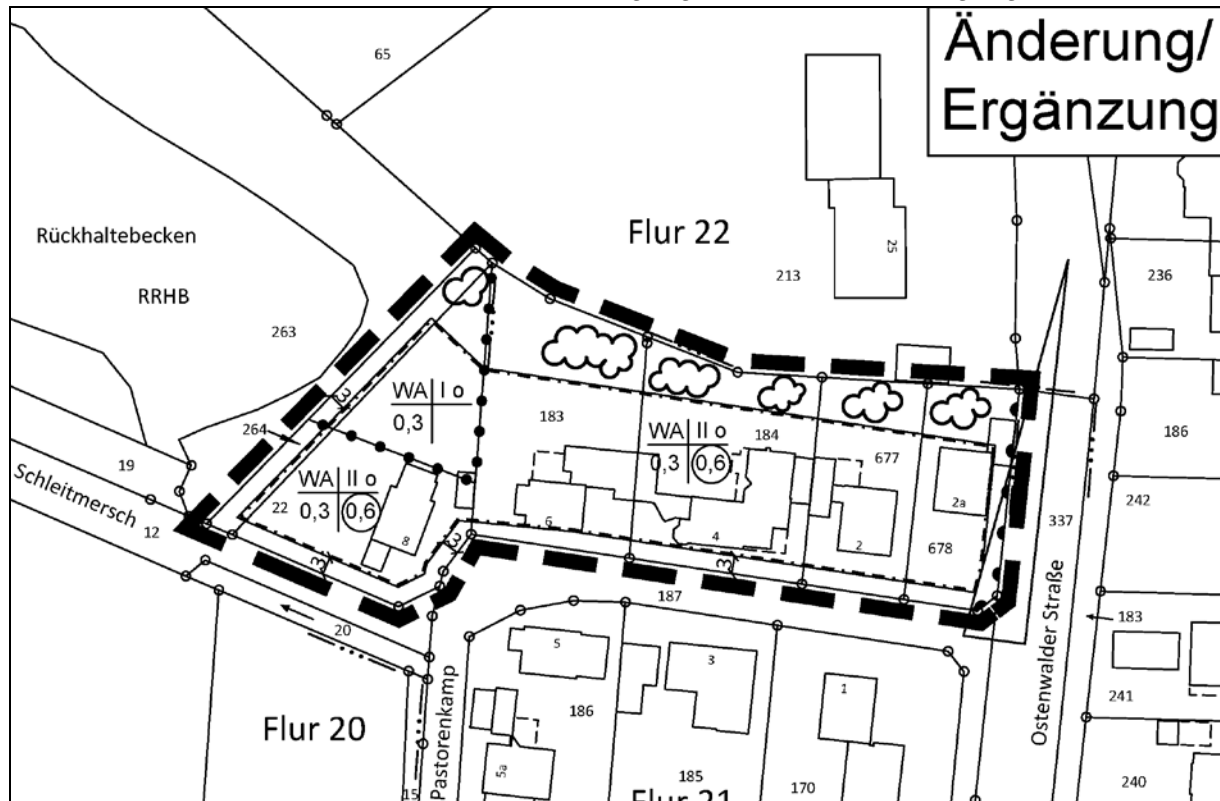


Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist ausgeführt worden, dass die Gefahr gesehen wird, dass bei Starkregenereignissen eine Überschwemmung, ausgehend vom Regenwasserrückhaltebecken erfolgen kann. In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass das Regenwasserrückhaltebecken die Aufgabe hat, das Regenwasser aus einer Regenwasserkanalisation gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Dabei ist es unerheblich, ob der Vorfluter hydraulisch in der Lage wäre die Wassermengen abzuführen. Die Drosselung dient dazu, die Kleinstlebewesen im Vorfluter nicht einer Stoßbelastung auszusetzen. Jedes Regenwasserrückhaltebecken verfügt neben dem Drosselauslauf auch über eine Hochwasserentlastung. Bei Starkregenereignissen wird der Wasserstand im Regenwasserrückhaltebecken ansteigen. Damit das Wasser dann das angrenzende Gelände nicht überschwemmt, wird die Hochwasserentlastung aktiviert und das Wasser wird ungedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. Dies zeigt, dass mit einer Überschwemmung bei Starkregenereignissen nicht zu rechnen ist.

Weiterhin ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine Verschlechterung des Ausblicks und Verschattung durch die geplante zweigeschossige Bebauung – hingewiesen worden. Unter Berücksichtigung dieser Anregungen soll nunmehr im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung die maximal zulässige Zweigeschossigkeit lediglich entlang der Erschließungsstraße verortet bleiben und der darüber hinausgehende ursprünglich vorgesehene zweigeschossige Bereich im nördlichen Bereich des Flurstückes 22 zugunsten einer Eingeschossigkeit zurück genommen werden.

Dem städtebaulichen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, kann somit weiterhin entsprochen werden. Die Inhalte des nachstehenden überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes sind das Ergebnis einer Abwägung zwischen der Notwendigkeit, vorhandene Baugebiete zu verdichten und dem Anspruch vorhandener Bewohner auf einer weitgehenden Beibehaltung der intakten Wohngebietsstruktur.

Entwurf: Stand Oktober 2018 unter Berücksichtigung vorstehender Abwägung



3.3 Geplante Nutzung und Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachverdichtende Bebauung zu schaffen, soll der seit 1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 „Hopstener Straße“ im Bereich Pastorenkamp/Ecke Schleitmersch geändert werden, bei gleichzeitiger Ergänzung des Änderungsbereiches um einen ca. 4 m breiten Streifen im Übergang zum sich westlich anschließendem Regenwasserrückhaltebecken. Das Grundstück läuft insgesamt spitz nach Norden zu, so dass für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses neben der Grundstücksverbreiterung die Heranführung des überbaubaren Bereiches bis auf 3 m an die nordwestliche Grundstücksgrenze bzw. die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist. Im Altplan ist zum Westen und Norden ein Pflanzgebot für Baum- und Strauchgruppen festgesetzt, ohne dass hier konkret Art, Umfang und Zeitpunkt der Anpflanzung vorgegeben worden ist. Diese Anpflanzung war ursprünglich als Abschirmung zur freien Landschaft vorgesehen. Da westlich ein naturnah angelegtes Regenwasserrückhaltebecken angrenzt ist nun die Notwendigkeit einer Abschirmung zur freien Landschaft durch eine Anpflanzung nicht mehr geboten, so dass mit der notwendigen Erweiterung des Baufeldes die Rücknahme des im Altplan festgesetzten Pflanzgebotes zu Gunsten eines externen ökologischen Ausgleichs einhergeht. Der Kompensationsbedarf wird im Absatz 3.6 dieser Begründung aufgezeigt.

Neben der Erweiterung des Baufeldes stehen auch u.a. die Altvorgaben zur Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachneigung (42° - 48°) im Widerspruch zur städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtung, so dass dieses u.a. zum Anlass genommen worden ist, die östlich angrenzenden Flurstücke 183, 184, 677 und 678 in diese Änderungsplanung einzubeziehen, um somit für einen in sich geschlossenen Abschnitt einheitliche Regelungen zu erhalten. Danach soll im Änderungs-/Ergänzungsbereich künftig eine maximal zweigeschossige offene Bebauung mit einer

Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig sein. Hiervon ausgenommen ist der rückwärtige Grundstücksteil des bebauten Grundstückes Pastorenkamp 8, der auch künftig nur eingeschossig bebaubar sein soll. In Ergänzung zur Geschossigkeit wird die Höhe der Traufe auf maximal 6,25 m und die Firsthöhe auf maximal 10 m festgesetzt. Zudem wird geregelt, dass Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind. Zur Vermeidung von extremen Wandhöhen, die durch sogenannte Pultdächer (diese Dächer haben nur eine Traufhöhe; für die gegenüberliegende Seite ist die zulässige Firsthöhe maßgebend) entstehen können ist im Bebauungsplan ergänzend festgelegt, dass einseitige Pultdächer nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig sind. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern. Um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zur Erschließungsstraße zu bewahren, müssen Garagen, Carports und Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 3,0 m zur südlich angrenzenden Gemeindestraße einhalten.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung-/ergänzung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften für den überplanten Bereich unwirksam.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzend vorhandene Verkehrsfläche. Zur Ostenwalder Straße wird wie bisher ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

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.

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.

3.5 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.

3.6 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Klimaschutz

Im Rahmen dieser Änderung und Ergänzung erfolgt eine Rücknahme von Geboten zum Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen bei gleichzeitiger Plangebietserweiterung um rd. 260 m² nach Westen.

Hierdurch wird ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung NRW wie folgt bilanziert wird.

Rd. 100 m² (Rücknahme von nicht näher konkretisierten zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchgruppen) x 4 WE (Werteinheiten) → **400 WE** zuzüglich rd. 260 m² Plangebietserweiterung (Acker bzw. Hausgarten) x 0,3 (GRZ-Versiegelung) → rd. 78 m² x 2 WE (Werteinheiten) → **156 WE** .

Dies entspricht einem externen Kompensationsbedarf von insgesamt 556 WE.

Es ist vorgesehen, dieses Kompensationsdefizit von 556 WE extern über eine Ablösevereinbarung zwischen der Naturschutzstiftung beim Kreis Steinfurt und dem Investor auszugleichen.

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 04/2018).

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.

Boden-/Flächenschutz

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/Fläche 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.

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.

Mit Blick auf den Klimaschutz bleibt festzuhalten, dass die Bebauung innerhalb des Planbereiches bereits überwiegend erfolgt ist. Darüber hinaus wird keine Firstrichtung vorgegeben, so dass eine Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur optimalen Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

3.7 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>

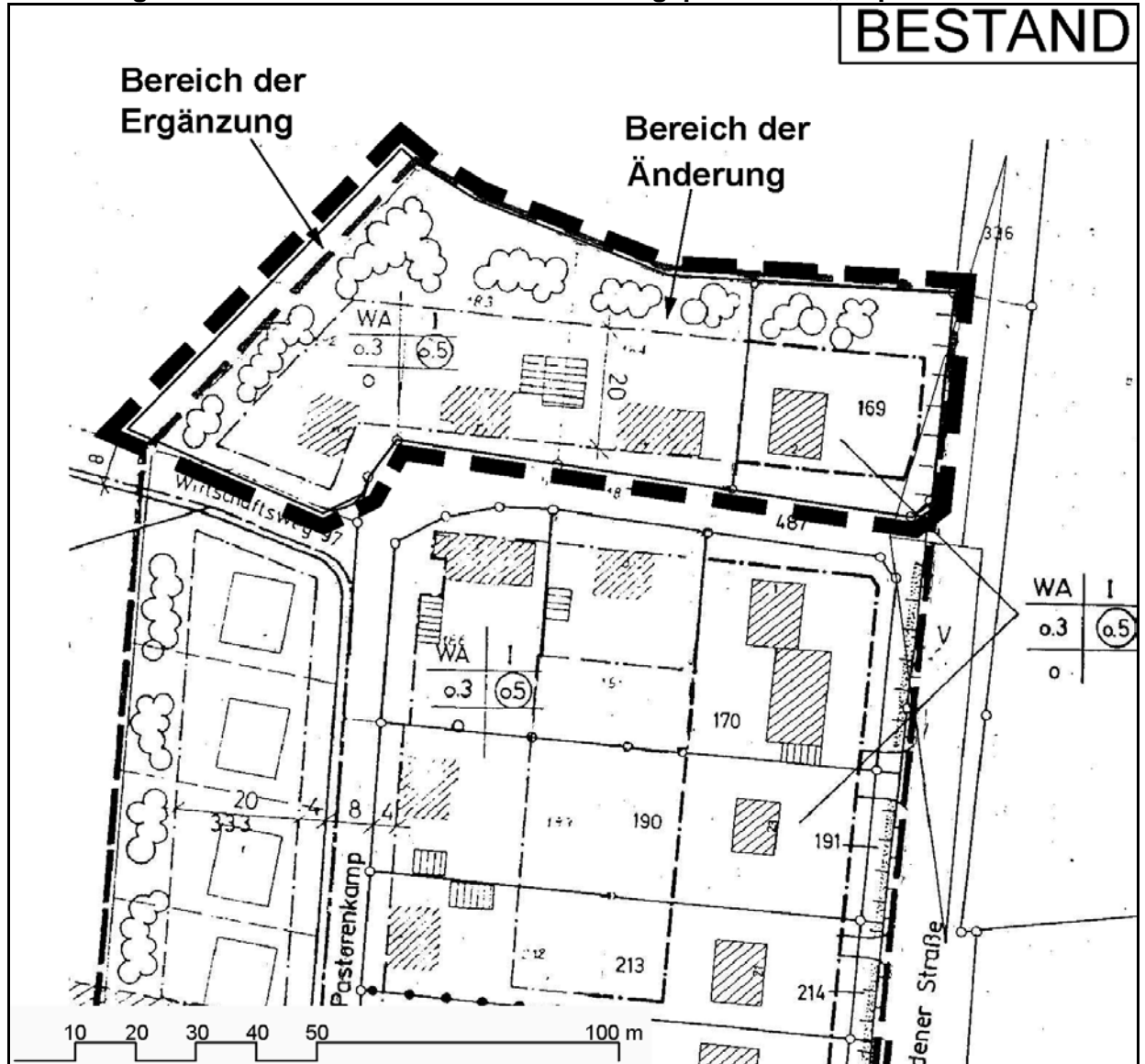
Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Aufgestellt: 29. 03. 2017 / 01.06.2018 / 09.11.2018

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

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister

4. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Hopstener Straße“



BESTAND

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. 10 "Hopstener Straße" der Stadt Hörstel