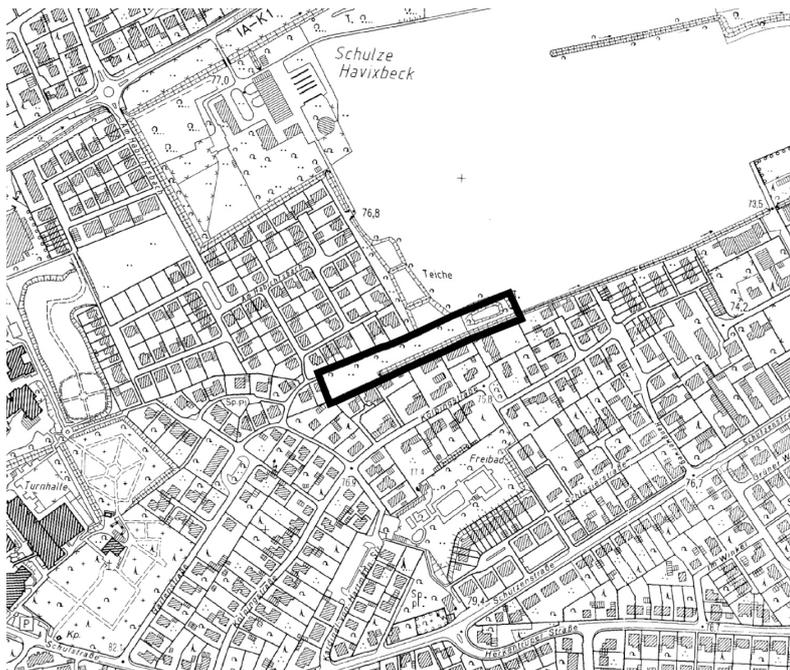


2. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Pfarrstiege / Dirkesallee“

Begründung
– Vorentwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB
Verfahrensstand gem. §§ 3(19) / 4(1) BauGB

Gemeinde Havixbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliches Konzept	5	
3	Änderungspunkte		Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Grundflächenzahl – Geschossflächenzahl	5	
3.2.2	Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.3	Überbaubare Flächen	6	
3.2.4	Maximale Zahl der Wohneinheiten	6	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
4	Erschließung	7	
4.1	Straßenerschließung	7	
4.2	Ruhender Verkehr	7	
4.3	Fuß- und Radverkehr	7	
5	Natur und Landschaft	7	
6	Sonstige Belange	9	
6.1	Ver- und Entsorgung	9	
6.2	Immissionsschutz	9	
6.3	Denkmalschutz	9	
7	Flächenbilanz	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher

Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 den erneuten Beschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Pfarrstiege / Dirkesallee“ gefasst.

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes „Pfarrstiege /Dirkesallee“ östlich der Pater-Hardt-Straße. Es wird begrenzt durch

- die südliche Grenze des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ im Norden,
- die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1023, Flur 13, Gemarkung Havixbeck im Westen,
- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 1137, 1125, 1093 , 625 und 345, Flur 24, Gemarkung Havixbeck im Süden,
- sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 224 und 955, Flur 13, Gemarkung Havixbeck im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Zwischen dem im Jahre 2007 durch den Rat der Gemeinde Havixbeck als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ und den südlich gelegenen Bebauungsplänen „Pfarrstiege /Dirkesallee“ und „Am Friedhof / Sportplatz“ befindet sich eine Grünfläche, die im Norden und Süden von Grabenstrukturen begleitet wird und deshalb bisher von einer baulichen Nutzung freigehalten wurde.

Im Zuge der Erschließung des Wohnpark Habichtsbach ist es vorgesehen, den südlichen Grabenverlauf in Teilbereichen zu verrohren.

Im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen soll nun der westliche Teilbereich dieser Grünfläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Da der Eigentümer der Flächen die Grundstücke in Erbpacht vergeben will, bietet sich für die Gemeinde Havixbeck mit der Planung – wenn auch im begrenzten Umfang – die Möglichkeit, der Nachfrage nach Erbbaugrundstücken in zentraler Lage in Havixbeck zu entsprechen.

Die Bebauung soll sich dabei harmonisch in das im Süden und Westen bereits vollständig bebaute Umfeld einfügen.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Havixbeck befindet und die zulässige Grundfläche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrstiege / Dirkesallee“ weniger als 20.000 qm beträgt, erfüllt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung daher entbehrlich. Sofern mit der Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, gilt dieser gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht genutzt. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Graben, der der Entwässerung der angrenzenden Wohnbauflächen dient.

Südlich und westlich grenzen die an der Pater-Hardt-Straße bzw. der Kolpingstraße gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke an. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein weiterer Graben mit begleitenden Gehölzstrukturen. Nördlich anschließend befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit Realisierung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für den das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Südlich, westlich und nördlich angrenzend sind entsprechend der derzeitigen bzw. der geplanten Nutzung Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen damit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrstiege / Dirkesallee“ erfolgt wie oben beschrieben auf der Grundlage des § 13 a BauGB.

Ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist demnach nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt entsprechend den Festsetzungen für den Änderungsbereich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Wohnbaufläche“.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Bebauungspläne „Wohnpark Habichtsbach“ im Norden, „Am Friedhof / Sportplatz“ im Süden und „Pfarrstiege / Dirkesallee“ im Westen, die für die Bauflä-

chen die Festsetzung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet in I und II-geschossiger Bauweise treffen.

2 Städtebauliches Konzept

Als Arrondierung der umgebenden Siedlungsflächen sollen die Flächen innerhalb des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung entwickelt werden. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Pater-Hardt-Straße.

Der im Süden des Plangebietes verlaufende Graben soll entsprechend der Entwässerungskonzeption des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ verrohrt werden und das Niederschlagswasser aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet aufnehmen.

Als langfristige Option soll im Plangebiet eine öffentliche Wegeverbindung in Ost-West Richtung entlang des Grabenverlaufs zur Verknüpfung der Wohngebiete in Richtung Freiraum gesichert werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des oben dargestellten Bauungs- und Nutzungskonzeptes zu schaffen, ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Pfarrstiege / Dirkesallee“ in folgenden Punkten erforderlich:

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den im Bebauungsplan „Pfarrstiege / Dirkesallee“ angrenzenden Bauflächen, werden die Flächen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung mit hoher Qualität zu sichern und insbesondere das mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen in den eng bemessenen Wohnstraßen zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl – Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

3.2.2 Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfarrstiege / Dirkesallee“ wird für das Plangebiet eine I-geschossige Bauweise festgesetzt. Damit fügt sich das Plangebiet in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein.

Auf die Festsetzung einer Baukörperhöhe wird in Anlehnung an den Bebauungsplan „Pfarrstiege / Dirkesallee“ verzichtet, da eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit in Verbindung mit der gem. § 86 BauO NRW festgesetzten Dachform und Dachneigung (s. Pkt. 3.3) ausgeschlossen ist.

Entsprechend dem Bebauungsplan „Pfarrstiege / Dirkesallee“ wird auch im Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert, die ausgehend von dem westlich angrenzend vorhandenen Gebäude (Pater-Hardt-Straße 22) eine einheitliche Bauflucht sichern. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein Grundstücksstreifen für die in östlicher Richtung vorgesehene öffentliche Wegeverbindung von der Bebauung freigehalten.

3.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen durch einen zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien für die Gestaltung der Wohngebäude zu sichern.

Im Sinne des Vertrauensschutzes der Nachbarn im Umfeld des Plangebietes entsprechen die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen den Festsetzungen, die bereits im Bebauungsplan „Pfarrstiege / Dirkesallee“ getroffen wurden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen: Ausrichtung der Gebäude, Sockel- und Drenpelhöhen, Dachneigung sowie Farbe und Material von Außenwänden und Farbe und Material der Dacheindeckung.

4 Erschließung

4.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pater-Hardt-Straße. Die Erschließung des östlichen Grundstücks wird durch die Festsetzung eines Geh-/ Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Anlieger in einer Breite von 3,50 m auch für Rettungsfahrzeuge sichergestellt.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit im Bereich der Pater-Hardt-Straße ist eine direkte Andienung der Grundstücke durch Müllfahrzeuge nicht möglich. Diese erfolgt im Bereich des nächstgelegenen Straßenabzweig Pater-Hardt-Straße.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. BauONRW erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

4.3 Fuß- und Radverkehr

Um langfristig eine Wegeverbindung für den nicht motorisierten Verkehr zwischen den Wohngebieten und dem weiter östlich befindlichen Freiraum zu sichern, wird in Verlängerung der Erschließungsstraße gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

5 Natur und Landschaft

5.1 Grünkonzept

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Hierin eingebettet liegt eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zur innerörtlichen Verbindung der bestehenden Wohngebiete. In südliche Richtung angrenzend werden zur Unterhaltung bzw. Sicherung des Markengrabens gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit aktualisiert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

5.4 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Die gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu beachtenden Belange (Vorrang der Innenentwicklung, Schonung forst- und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen) werden im vorliegendem Fall durch die Innenentwicklung beachtet.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Im östlichen Teilbereich am südlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft von westliche in östliche Richtung der Markengraben. Dieser wird durch die Festsetzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch Einleitung in den im südlichen Bereich verlaufenden künftig verrohrten Graben erfolgen. Dieser wird in seinem Verlauf durch die Festsetzung eines Geh-/Fahr- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Entsprechend der Entwässerungskonzeption des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ wird zur Sicherung des Trassenverlaufs der Regenwasserkanals aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet im östlichen Teil des Plangebietes ebenfalls ein Geh-/Fahr- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Änderung nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,59 ha	-	100,0 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	0,23 ha	-	38,5 %
• Verkehrsfläche	0,10 ha	-	17,7 %
• Öffentliche Grünfläche	0,13 ha	-	22,1 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft	0,06 ha	-	9,5 %
• Wasserfläche	0,07 ha	-	12,2 %

Erarbeitet für die Gemeinde Havixbeck

Coesfeld, im Oktober 2022

WOLTERS PARTNER

Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld