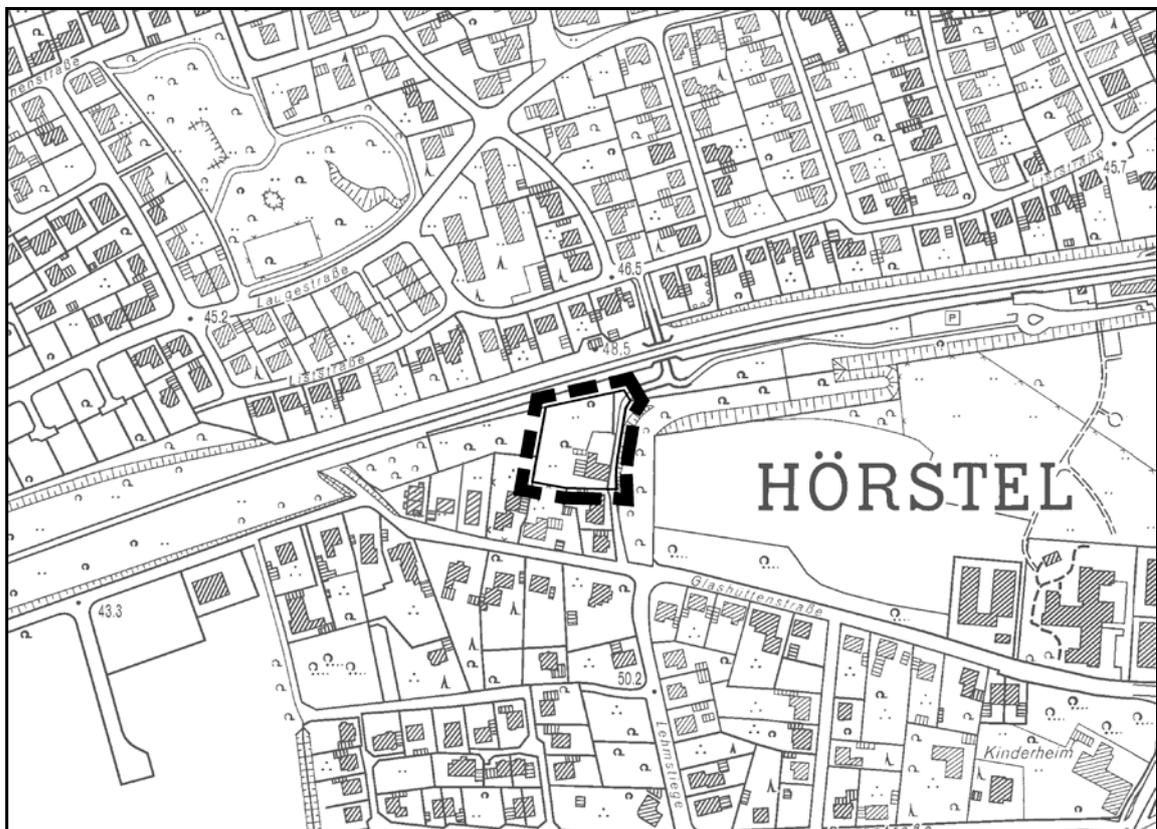




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128
“Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof“

1. vereinfachte Änderung



3611-33

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**
- 2. Übergeordnete Planung**
- 3. Planungsinhalte**
 - 3.1 Anlass und Ziel der Planung, geplante Festsetzungen
 - 3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer
 - 3.3 Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel,
 - 3.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Immissionsschutz, Luft und Klimaschutz
 - 3.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 3.6 Flächenbilanz, bodenordnende sowie Umsetzung der Maßnahmen, Quellen

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof" eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 128 "Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof", ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren im Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

2. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsinhalte

3.1 Anlass und Ziel der Planung, geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 128 "Alte Glashüttenstraße – Wohnquartier Eichenhof" hat im Jahr 2020 Rechtskraft erlangt.

Zwischenzeitlich sind hierzu die Detailplanungen für die Beantragung einer Baugenehmigung erstellt.

Eine Umsetzung des Vorhabens macht nachstehende Änderungen bzw. Ergänzungen von planungsrechtlichen Regelungen erforderlich.

- o Änderung der bisherigen Geh-/Fahr-/ und Leitungsfläche zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger in eine private Verkehrsfläche
- o Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,5
- o Ergänzung der Regelung zu den geforderten 1,5 Stellplätzen um den Zusatz „bzw. gemäß Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung -“

Begründung:

Vorstehende Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich aus der besonderen Lage des vorhandenen Grundstückes, welches ursprünglich mit einer Bauruine bestanden war. Die Umsetzung der Planung mit Blick auf die sehr umfangreichen Maßnahmen zur Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen (Bahnanlage, Haupteisenbahnstrecke Löhne – Rheine), wodurch in allen schutzbedürftigen Räumen gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind, bedingen größere Zuwegungen u.a. auch zu Nebenanlagen, Stellplätzen etc. wodurch eine Einhaltung der Obergrenze der bisher festgesetzten Grundflächenzahl nicht gewährleistet werden kann. Auch findet die bisher als Allgemeines Wohngebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete private Erschließung Eingang in die Ermittlung der Grundflächenzahl. Um hier Abhilfe zu schaffen, wird diese private Erschließung im Rahmen dieser Änderungsplanung künftig als private Verkehrsfläche festgesetzt. Mit der Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte um 0,1 überschritten.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, ist unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen die Anhebung der Grundflächenzahl um 0,1 aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen.

In der Vergangenheit war bei den Stellplatznachweisen auch die Ablösesatzung der Stadt Hörstel eingebunden. Aus Sicht der Bauordnung wird derzeit jedoch bei entsprechender Anwendung eine Ergänzung in der textlichen Festsetzung bzw. in der Begründung gefordert. Da diese Handhabung auch künftig gelten soll, wird die textliche Festsetzung um den Zusatz „bzw. gemäß Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung -“ ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden von dieser Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt wie bisher über den östlich angrenzenden öffentlichen Gemeindeweg. Im Rahmen dieser Änderung wird lediglich die bisher mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht belegte private Erschließung künftig als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Änderungen in der Erschließungsführung gehen damit nicht einher.

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

Gewässer sind innerhalb des Verfahrensbereiches 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, Denkmalschutz, Kampfmittel

Die in diesem Zusammenhang im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in 2020 eingestellten Festsetzungen und Hinweise werden von dieser Änderungsplanung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Immissionsschutz, Luft und Klimaschutz

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima. Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bauleitplänen, wodurch neues Baurecht begründet wird.

Die Auswirkungen der generellen Planung auf die Umweltbelange - Artenschutz, Boden-/Flächenschutz, Immissionsschutz, Luft und Klimaschutz sind für diesen Planbereich erst kürzlich (Satzungsbeschluss 2020) zum Abschluss gebracht worden. Eine darüber hinausgehende Untersuchung drängt sich von daher nicht auf, zumal davon auszugehen ist, dass die hier geplante Änderung bzw. Ergänzung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorgenannten Umweltbelange auslöst. Dies auch, da die in den Bebauungsplan eingestellten Textlichen Festsetzungen und Hinweise von dieser Änderung unberührt bleiben und unverändert weiter gelten.

3.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der geplanten Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 wird eine intensivere Nutzung des Planbereiches ermöglicht. Aufgrund der Geringfügigkeit kann ein ökologischer Ausgleich vernachlässigt werden, zumal hier eine ehemals bebaute Brachfläche für eine Bebauung in Anspruch genommen wird. Dennoch ist vom Bauherrn ein Energiestandard von 55 KfW vorgesehen. Dieser Energiestandard liegt über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen, so dass hier ein wesentlicher Beitrag im Sinne des Umweltschutzes geleistet werden kann.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

<i>Flächenbilanz</i>	
<u>Geltungsbereich</u>	<u>3.135 m²</u>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	2.560 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	313 m ²
Verkehrsfläche privat (vormals GFL-Fläche)	262 m ²

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Hörstel sind nicht erforderlich.

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>

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden

Aufgestellt: Februar 2021
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister