



Stadt Isselburg

7. vereinfachte Änderung

des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1

gem. § 13 a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 der Stadt Isselburg

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Beschreibung des Plangebiets.....	5
3.1	Bestandssituation im Geltungsbereich.....	5
3.2	Bestandssituation in der Umgebung	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	5
5	Planungsziele des Bebauungsplans	5
6	Grundzüge/ Auswirkungen der städtebaulichen Planung ...	5
6.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2.3	Bauweise, zulässige Hausformen.....	6
6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.2.5	Verkehrsflächen	6
6.2.6	Anzahl der Wohnungen	6
6.2.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
6.3	Örtliche Bauvorschriften	7
6.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
6.5	Immissionsschutz / Altlasten / Hochwasserschutz / Bau- und Bodendenkmale / Bodenordnende Maßnahmen	7
6.6	Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung	7
7.	Rechtsgrundlagen	10

Planungsrechtliche Erläuterung zum Verfahren nach § 13 a BauGB:

(alle genannten Rechtsquellen beziehen sich auf das BauGB in seiner jeweils aktuellen Fassung)

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Grundzüge der Planung (§ 13 Abs. 1 BauGB):

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplanes Heelden Nr. 1. Das Änderungsverfahren sieht eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen vor. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine Modifikation der gegebenen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes (Innenverdichtung) erzielt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet.

Umweltbericht / Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB):

Da die Änderung des vorstehenden Bebauungsplanes im Wege der vereinfachten Änderung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen diesseits nicht.

Ebenfalls werden durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt, da sich derartige Gebiete nicht im Geltungsbereich und nicht im Umgebungsbereich des Vorhabens befinden. Weiterhin wird auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht ausgelöst. Entsprechend kann das vereinfachte Verfahren angewendet und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Datum vom 06.11.2018 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 für den Bereich des Grundstückes "Feldstraße 23" (Gemarkung Heelden, Flur 3, Flurstück 595) beantragt. Das Grundstück soll mit einem zusätzlichen Doppelhaus bebaut werden.

Der Rat der Stadt Isselburg hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 gem. § 13 a BauGB beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Bestandssituation in der Umgebung

Der Änderungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 umfasst eine Fläche von 1.431 qm und grenzt:

im Norden	an die Verkehrsanlage „Feldstraße“
im Osten	an die vorhandene Wohnbebauung „Feldstraße 21“
im Süden	an die vorhandene Wohnbebauung „Uhlenburger Weg 25 A“
im Westen	an die Verkehrsanlage „Uhlenburger Weg“

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets (unmaßstäblich). Die genauen räumlichen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



3. Beschreibung des Plangebiets

Das Grundstück Gemarkung Heelden, Flur 3, Flurstück 595, befinden sich innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplanes Heelden Nr. 1. Es ist gegenwärtig als Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO ausgewiesen. Die bisherige Festsetzung beinhaltet lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Geschossflächenzahl von 0,2.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Vorgabe

Laut Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechtswirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist der Änderungsbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ (Kleinsiedlungsgebiet ohne Außenentwicklung) dargestellt. Sonstige Zielaussagen des Regionalplanes existieren für das Plangebiet nicht. Da es sich um eine reine Innenverdichtung handelt, beachtet die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 die Ziele der Raumordnung.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Insofern wird durch das beabsichtigte Änderungsverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

4.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Für das Plangebiet im Speziellen wie auch für das Stadtgebiet im Allgemeinen liegt ein Landschaftsplan vor. Der Änderungsbereich wird durch Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht berührt. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Auch der Landschaftsplan sieht keine entsprechenden Regelungen vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet, jedoch erfolgt keine Beeinträchtigung.

5. Planungsziele des Bebauungsplans

Das wesentliche städtebauliche Ziel, das mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 verfolgt werden, ist die

- Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,2 auf 0,4,
- Erweiterung der überbaubaren südöstlichen Grundstücksgrenze um 3,0 m,
- Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise,
- Zulässigkeit von vier Wohneinheiten,
- Dachneigung von 30 Grad und
- die maximale Gebäudehöhe von 8,50 m.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 bleiben unverändert.

6. Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung

6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Grundstück ist aktuell mit einem Einfamilienhaus bebaut. Um die Errichtung eines Doppelhauses im Rahmen der Innenverdichtung zu ermöglichen, ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straße „Feldstraße“, die sich ebenfalls innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 befindet.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Erhöhung der Geschossflächenzahl geplant. Weitere Festsetzungen sieht der Bebauungsplan aktuell nicht vor.

6.2.3 Bauweise, zulässige Hausformen

Im angrenzenden festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet ist eine aufgelockerte, offene Bebauung durch Wohngrundstücke entstanden.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Änderungsbereich verfügt bereits über eine überbaubare Grundstücksfläche. Im Zuge des vorstehenden Änderungsverfahrens soll die überbaubare Grundstücksfläche um 3,0 m südöstlich erweitert werden.

6.2.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen dargestellt. Es ist vorgesehen, den Ziel- und Quellverkehr über die Straße „Feldstraße“ dem Planbereich zuzuführen.

6.2.6 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen soll auf die Höchstanzahl von 4 Wohneinheiten festgesetzt werden.

6.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Planbereich zur vorstehenden 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 ist bereits durch bestehendes Planungsrecht erfasst. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als planerisch ausgeglichen und sind zulässig. Desweiteren findet von nun an die aktuelle BauNVO (statt BauNVO 1962) Anwendung, wonach Nebenanlagen einzurechnen sind, so dass hier eine zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten ist.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung, Fassaden- und Wandgestaltung

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 werden in ihrer jetzigen Form bis auf die Neufestsetzung der Dachneigung von 30 Grad beibehalten.

Garagen und Nebenanlagen

Für den Änderungsbereich bleiben die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 unverändert erhalten.

6.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

6.5 Immissionsschutz / Altlasten / Hochwasserschutz / Bau- und Bodendenkmale / bodenordnende Maßnahmen

Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken keine, an die städtebauliche Planung zusätzliche Anforderungen stellende Immissionen ein. Durch die planungsrechtliche Modifikation der zeichnerischen Festsetzung im Geltungsbereich fallen keine erheblichen unverträglichen Immissionen an.

Altlasten

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hochwasserschutz und Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Sonstige Festsetzungen dieser Art sind im Plangebiet nicht vorgesehen bzw. auch nicht im Bebauungsplan Heelden Nr. 1 festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt.

6.6 Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung

Löschwasser

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Durch das bereits vorhandene Wasserleitungsnetzes in der Straße „Feldstraße“ ist auch die Löschwasserversorgung für das Plangebiet über die zentrale Wasserversorgung gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Die beabsichtigte vereinfachte Änderung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die beabsichtigte Erschließungsanbindung über die Straße „Feldstraße“ und die Versorgung mit leitungsgebundener Infrastruktur. In der vorhandenen Straße „Feldstraße“ liegt ein Schmutzwasserkanal. Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

Versorger Gelsenwasser Energienetze

Das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Anlagen der Gelsenwasser Energienetze GmbH unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Das Merkblatt DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Es sind vorab die Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit dem Versorger abzustimmen.

Entwässerung

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert oder ortsnah eingeleitet werden. Entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Da ein natürlicher Vorfluter zur ortsnahen Gewässereinleitung im Sinne des § 51 a LWG in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden ist, ist eine Prüfung zur ortsnahen Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich.

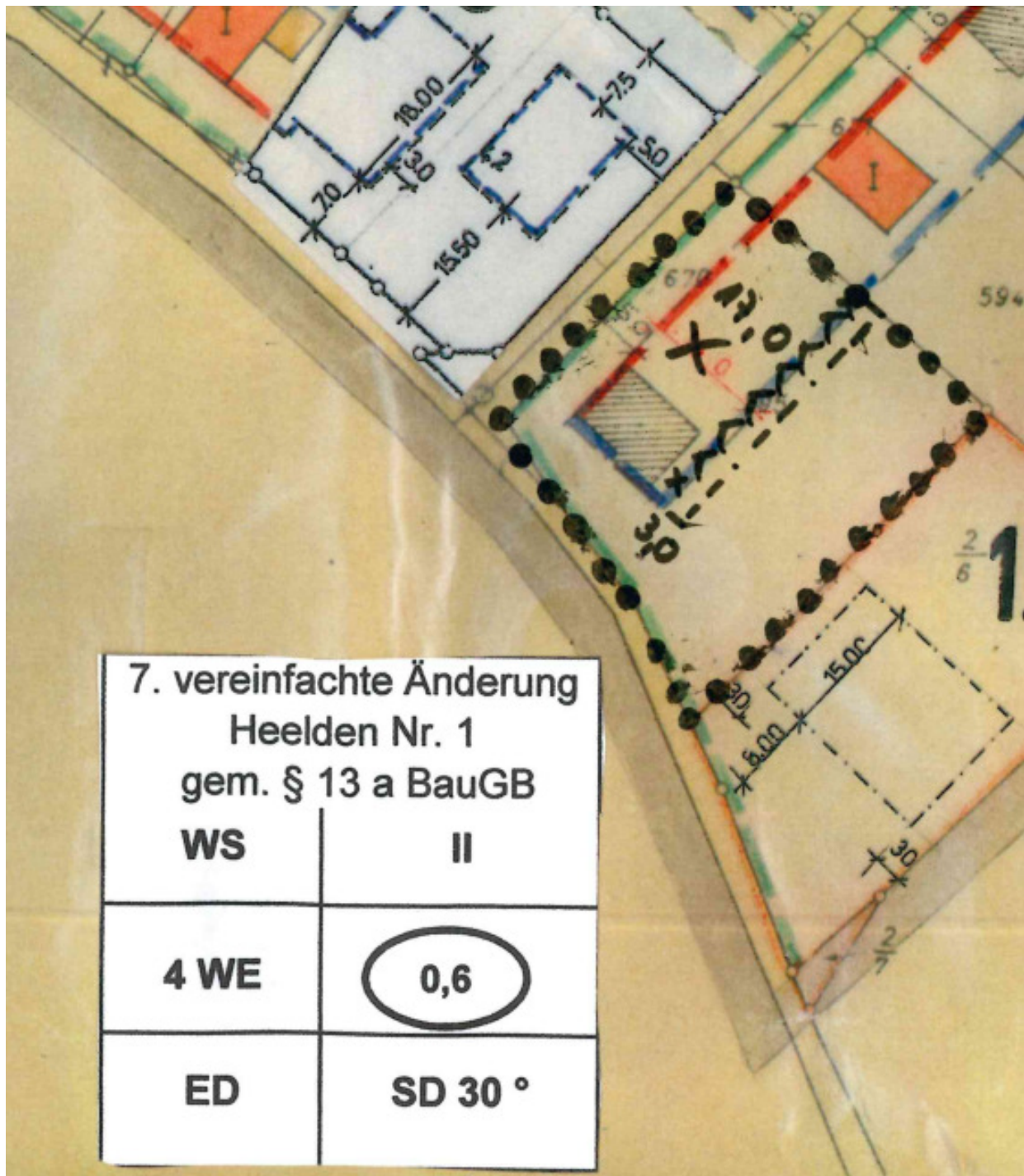
Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz (vorhanden in der Straßentrasse „Feldstraße“) sichergestellt, wobei die Kläranlage Isselburg diese Kapazität aufnehmen kann.

Abfallentsorgung

In der Stadt Isselburg erfolgt die Abfallentsorgung durch einen Privatunternehmer.

HINWEIS

Der Entwurf zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 1 ist im Anschluss an diese Begründung unmaßstäblich dargestellt.



7. Rechtsgrundlagen

Es erfolgt im Rahmen der Bauleitplanänderung eine Umstellung von der Baunutzungsverordnung von 1962 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind für den Geltungsbereich der Änderung von nun an auch u.a. Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Die Rechtsgrundlagen der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Anholt Heelden Nr. 1 sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 mit Wirkung zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz der Natur in NRW (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2016 (GV NRW S.934).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Aufgestellt am 25.02.2019
Stadt Isselburg
Der Bürgermeister

-Carbanje-