



Stadt Isseburg

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 „Linders Feld“

gem. § 13 BauGB

Begründung gemäß § 9 VIII BauGB

16.06.2020

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 der Stadt Isselburg

Inhaltsverzeichnis:

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
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	Landesplanerische Vorgabe	5
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	5
5.	Planungsziele des Bebauungsplans	6
6	Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung	6
6.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
6.3.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
6.4	Immissionsschutz / Altlasten / Hochwasserschutz / Bau- und Bodendenkmale / bodenordnende Maßnahmen.....	6
7.	Rechtsgrundlagen	7

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Rat der Stadt Isselburg hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 „Linders Feld“ gem. § 13 BauGB beschlossen.

Ziel der Änderung ist es, die Anfüllung der im Geltungsbereich liegenden Grundstück im hinteren Grundstücksbereich zum Altbestand zu ermöglichen und die Flächen auf das Niveau der Erschließungsstraße anzuheben. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Anholt BO 3 „Linders Feld“ und dessen Änderungen bleiben unverändert.

Der ursprüngliche Hinweis Nr. 10 wurde in den Bebauungsplan Anholt BO 3 aufgenommen, da im rückwärtigen Bereich des Änderungsbereichs eine Entwässerungsleitung des angrenzenden Krankenhauses verlegt ist. Diese ist aufgrund der Neukonzeption der Entwässerung der Gesundheitseinrichtung nicht mehr erforderlich, sodass diese vom Netz getrennt und funktionslos gemacht wurde. Die in den Kaufverträgen des angrenzenden Altbestands aufgeführte Klausel zur Sicherung der Leitung wurde aufgehoben, sodass diese nun nicht mehr im hinteren Grundstücksbereich abfallen müssen. Um eine Angleichung der neu geschaffenen Baugrundstücke an den Altbestand zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes und die Streichung des v.b. Hinweises erforderlich. Durch die Festsetzung der Anhöhung der neu geplanten Grundstücke auf das Straßenniveau wird auch im westlichen Teil die Erhöhung ermöglicht.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Isselburg die Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3.

Planungsrechtliche Erläuterung zum Verfahren nach § 13 BauGB (alle genannten Rechtsquellen beziehen sich auf das BauGB in seiner jeweils aktuellen Fassung):

Da durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes keine Grundzüge der Planung berührt sind und auch die übrigen im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Tatbestände erfüllt sind, wird das Verfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

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

Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind, wird auf die 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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnatur-

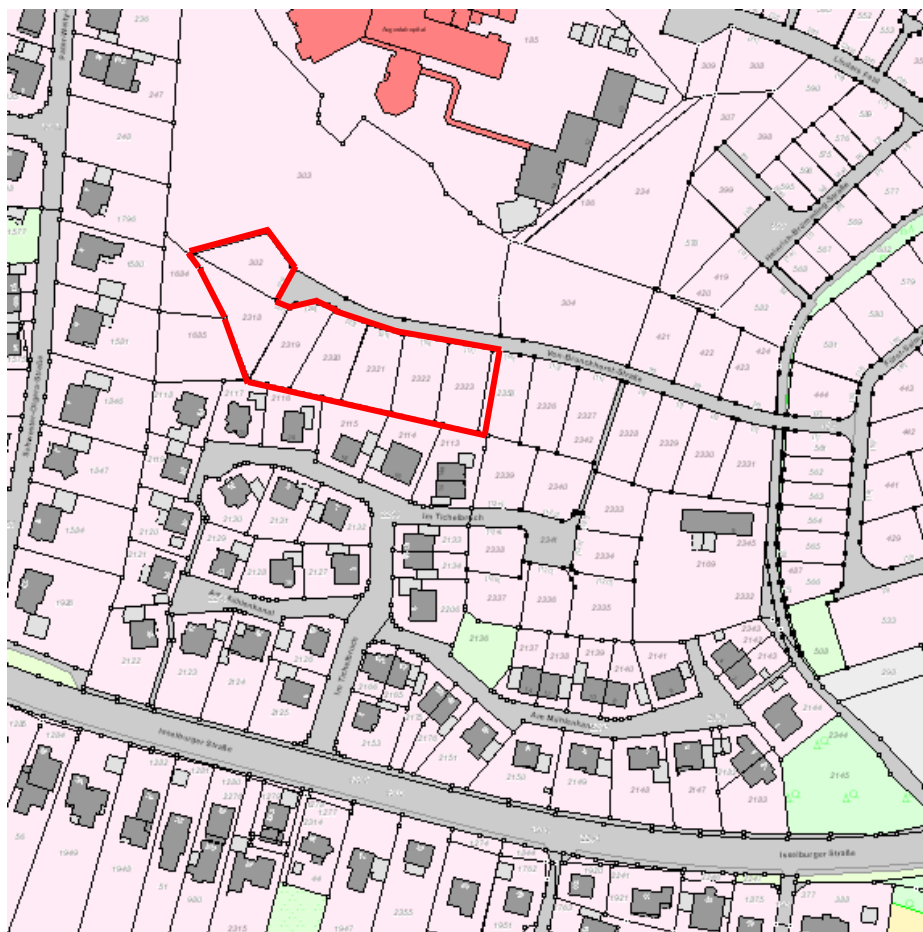
schutzgesetzes nicht beeinträchtigt, da sich derartige Gebiete nicht im Geltungsbereich und nicht im Umgebungsbereich des Vorhabens befinden. Weiterhin wird auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht ausgelöst. Entsprechend kann das vereinfachte Verfahren angewendet und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 umfasst eine Fläche von etwa 0,3 ha und grenzt:

- im Norden an die vorhandene Verkehrsstraße „Von-Bronckhorst-Straße“ und das Flurstück Gemarkung Anholt, Flur 14, Flurstück 303
- im Osten an das Baugrundstück Gemarkung Anholt, Flur 4, Flurstück 2325
- im Süden an die Baugrundstücke Gemarkung Anholt, Flur 4, Flurstücke 2113, 2114, 2115, 2116 und 2117
- im Westen an die Baugrundstücke Gemarkung Anholt, Flur 4, Flurstücke 1684 und 1685

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Anholt, Flur 4, die Flurstücke 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323 und 2324 und das Flurstück 302, Flur 14 in derselben Gemarkung. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets (rot eingegrenzt) im Stadtteil Anholt. Die genauen räumlichen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



- unmaßstäblich

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

Die v.b. Grundstücke befinden sich innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplanes Anholt BO 3 „Linders Feld“. Derzeit ist in diesem ein Hinweis aufgeführt, in dem ein Teil der im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke zur nördlich verlaufenden Straße von einer Basishöhe von 15,9 m NHN hin ansteigen müssen bzw. eine Nachbarzustimmung zur Anschüttung erforderlich ist.

3.2 Bestandssituation in der Umgebung

Ein solcher Hinweis in Bezug auf das Abfallen bzw. Ansteigen des Grundstückes wurde für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes Anholt BO 3 nicht gefasst. Durch die Stilllegung einer nicht mehr benötigten Entwässerungsleitung besteht auch für den Altbestand die Möglichkeit, die bisher abfallenden Grundstücke im hinteren Bereich anzufüllen. Weiterhin ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes, die Grundstücke ebenerdig zur Erschließungsstraße zu gestalten. Dies ist in den anderen Bereichen, die nicht an den Altbestand grenzen, über eine Generalnachbarzustimmung des Projektentwicklers ermöglicht worden.

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 „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Sonstige Zielaussagen des Regionalplanes existieren für das Plangebiet nicht.

Insofern beachtet die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 die Ziele der Raumordnung.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit leitet sich das Vorhaben aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab.

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).

5. Planungsziele des Bebauungsplans

Das wesentliche städtebauliche Ziel, das mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 verfolgt wird ist:

- Zulässigkeit von Anfüllungen im südlichen und westlichen Grundstücksbereich auf das Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße und Verzicht auf die Absenkung auf 15,9 m NHN bzw. an das Bestandsniveau.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Anholt BO 3 bleiben unverändert.

6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung

6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Änderung hat keine Auswirkung auf das Bebauungs- und Erschließungskonzept der Ursprungsplanung. Sie dient lediglich der Schaffung von effizienter nutzbaren Gartenbereichen in einem Teilgebiet der Gesamtmaßnahme.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Grundstücke sind gemäß der textlichen Festsetzung auf das Straßenniveau anzufüllen. Weiterhin wird der Hinweis, welcher die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Grundstückseigentümer zum Anschüttung bzw. Absenkung des Grundstückes verpflichtet, gestrichen.

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

Der Planbereich zur vorstehenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 ist bereits durch bestehendes Planungsrecht erfasst. Auf eine gesonderte Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

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

Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken keine, an die städtebauliche Planung zusätzliche Anforderungen stellende Immissionen ein.

Altlasten

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

Hochwasserschutz und Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt.

7. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Anholt BO 3 sind:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -**PlanzV90**) 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 – Landesbauordnung - (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 411), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).
 -
-

Aufgestellt:



STADT ISSELBURG
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

- Welling -

16.06.2020
