

GEMEINDE HÜNXE



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Högemannshof“ - 1. Änderung -



in der Fassung vom 11.10.2017

Exemplar zur öffentlichen Auslegung

Inhalt

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Verfahren	5
4	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
5	Planungsgebiet	9
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
6	Begründung der Festsetzung	11
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 den Bebauungsplan Nr. 48 „Högemannshof“ als Satzung beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Lt. § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Ermittlung der versiegelten Fläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze bis zu 50 vom Hundert (GRZ = max. 0,6) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Bisher war es zulässig, bei der Berechnung der versiegelten Fläche die Fläche von Stellplätzen, sofern sie mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt wurden, nur zur Hälfte anzurechnen. Diese Art der Berechnung ist jetzt nicht mehr zulässig. Die Flächen von Stellplätzen werden bei der Berechnung der versiegelten Fläche voll angerechnet. Dies führt dazu, dass mit der geplanten Bebauung und den dazugehörigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 nicht eingehalten werden kann. Aufgrund der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll es zulässig sein, mit der Anlage von Stellplätzen die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von max. 0,75 zu überschreiten.

Die geplanten Bauvorhaben erfordern eine Anpassung der festgesetzten GRZ für den gesamten Geltungsbereich und somit eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 48, um die Bauvorhaben planungsrechtlich zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erforderlich.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966)
- Satzung der Gemeinde Hünxe zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 23.02.1994, zuletzt geändert durch Satzung vom 24.02.1998

3 VERFAHREN

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13 a (2) Satz 3 angewendet werden, um einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Die lt. BauGB hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor:

- der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, die Plangebietsgröße beträgt ca. 15.000 qm

- durch die Änderung des Bebauungsplans wird 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (s. a. Kap. 7 Auswirkungen des Bebauungsplanes). Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung der Umweltauswirkungen).
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen. Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Verfahren nach § 13 a kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

In diesem Fall wird die öffentliche Auslegung durchgeführt, innerhalb derer auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung lediglich um die Änderung einer textlichen Festsetzungen mit geringfügigen Auswirkungen handelt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionalplanung

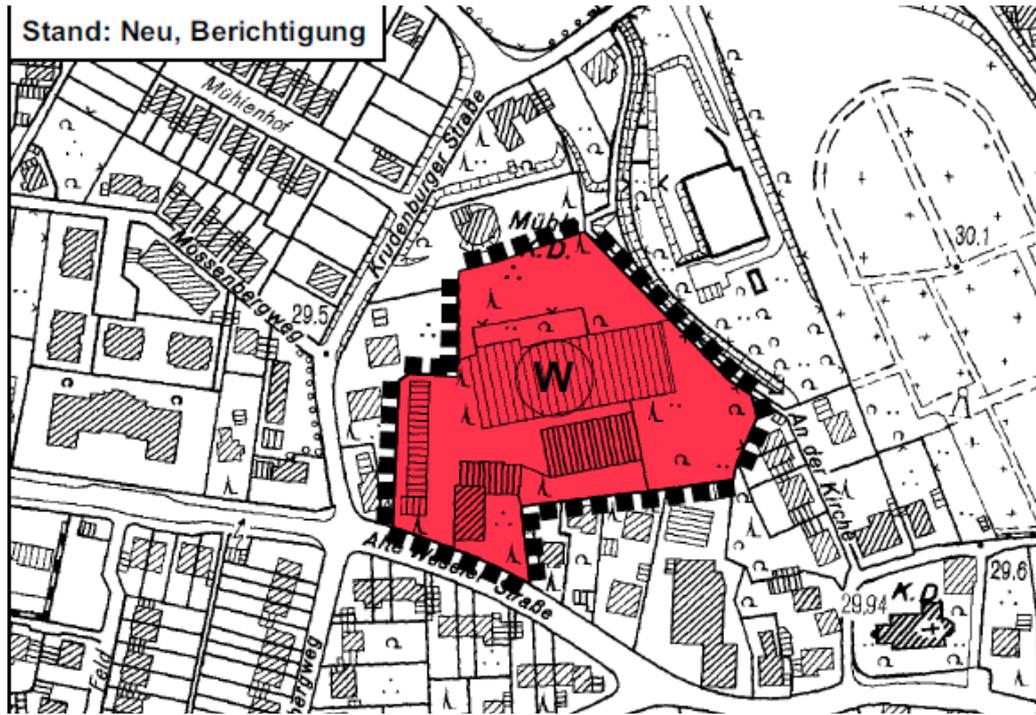
Der geltende Gebietsentwicklungsplan (GEP 99, Stand 08/2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Gemeinde Hünxe dar.



Ausschnitt Regionalplan

4.2 Flächennutzungsplan

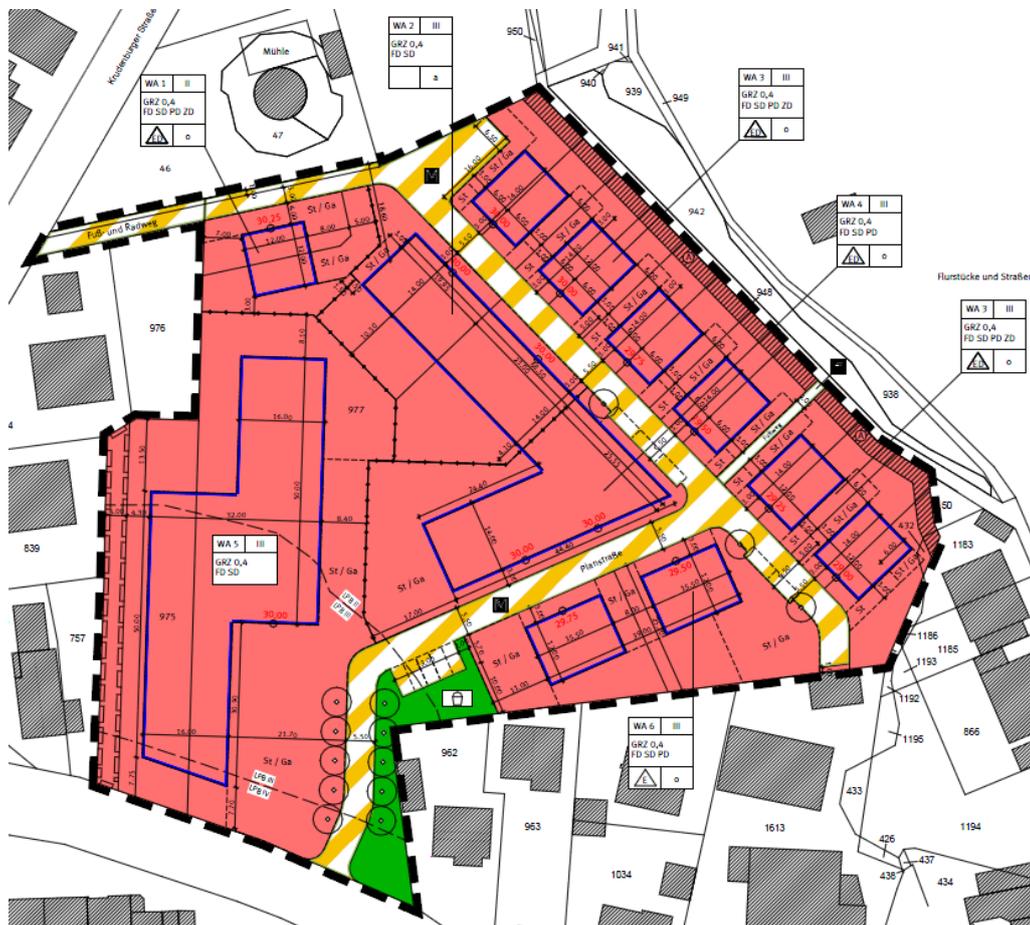
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgte, ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug gültiger FNP Gemeinde Hünxe

5. PLANUNGSGEBIET

5.1 Räumlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 48

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Gemeindegebietes unweit des Marktplatzes sowie der evangelischen Kirche im Ortsteil Hünxe. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Högemannshof“ umfasst die Flurstücke 432, 975 und 977 in der Flur 1 der Gemarkung Hünxe.

Die Planänderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 und seiner 1. Änderung wird im Ortskern ein allgemeines Wohngebiet mit in der Gemeinde Hünxe stark nachgefragtem barrierefreiem Wohnraum sowie einem Seniorenpflegezentrum entwickelt. Die Bebauung ist entsprechend der Lage in der Ortsmitte verdichtet, so dass die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um bis zu 50 vom Hundert (GRZ = max. 0,6) aufgrund einer veränderten Berechnungsgrundlage nicht mehr ausreicht, um die im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben zu realisieren. Bisher war es zulässig, bei der Berechnung der versiegelten Fläche die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sofern sie mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt wurden, nur zur Hälfte anzurechnen. Diese Art der Berechnung ist jetzt nicht mehr zulässig, was dazu führt, dass mit der geplanten Bebauung und den dazugehörigen Stellplätzen die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 nicht eingehalten werden kann. Gemäß dem § 19 Abs. 4 Satz 2 der Bau-nutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

In die Planzeichnung wird daher folgende Festsetzung eingefügt:

In den Baugebieten WA 1 – WA 6 ist es gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig, mit der Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,75 zu überschreiten.

Die maximal zulässige GRZ von 0,8 wird nicht erreicht.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 48 bleiben weiterhin gültig.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Zuge der Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplanverfahren Nr. 48 wurde für das Plangebiet in 08/2016 bereits eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung der planungsrelevanten Arten aufgrund der vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass die Zugriffsverbote bei Realisierung der aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben nicht eintreten werden

Im Plangebiet wurden zwischenzeitlich die Bestandsgebäude abgerissen, so dass sich die Empfehlungen der ASP 1 im Hinblick auf Fledermäuse zum Vorgehen bei Abriss und Rodung erübrigt haben.

Vor diesem Hintergrund sind keine Veränderungen zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 48 vom Juni 2017 zu erwarten. Es bestehen keine weiteren Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planungsgebiet. Die Durchführung der geplanten Änderung löst nach aktuellem Erkenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind demnach keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine erneute Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² wird mit der Plangebietsgröße von 15.000 m² deutlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundene zulässige Überschreitung der GRZ bis zum Faktor 0,75 statt bisher 0,6 hat nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 und seiner 1. Änderung wird im Ortskern ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Auf den Grundstücken im Planbereich befanden sich mehrere leerstehende Lagerhallen und Wohngebäude. Es handelt sich somit um einen bereits überformten Standort, bei dem sich der Umfang der Ver- und Entsiegelung durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändern wird, zumal die Stellplatzanlagen in den Baugebieten WA 4, WA 5 und WA 6 mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt werden. Die maximal zulässige GRZ von 0,8 wird nicht erreicht. Zusammenfassend sind daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Plangrundstücke sind sichert.

**Gemeinde Hünxe
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich III**

Hünxe, den 11.10.2017

Gisela Lehmkuhl

i.A. Gisela Lehmkuhl, Dipl. Ing. Architektin