

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a
BauGB

Nr. 73 Schniewindstraße/ Industriestraße

Ortsteil Heek der Gemeinde Heek

Bearbeitung:

Gemeinde Heek

Bahnhofstraße 60

48619 Heek

Bearbeiter:

Fachbereich 4

Dipl.- Ing. Sabine Nöldemann

INHALTSVERZEICHNIS

A. Grundlagen der Planung	4
1. Aufstellungsbeschluss	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Planungsanlass.....	5
4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	5
5. Plangebiet	6
6. Planungsvorgaben	6
B. Städtebauliche Planung	7
1. Bestandssituation/ Städtebauliche Konzeption	7
C. Erschließung	10
1. Verkehr.....	10
2. Ver- und Entsorgung	10
D. Auswirkung der Planung	11
1. Öffentliche Belange.....	11

A. Grundlagen der Planung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heek hat in seiner Sitzung am 21.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 73 "Schniewindstraße/ Industriestraße" aufzustellen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004(BGB. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl, 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV.NRW.S.838).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S.294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07. Juli 1987 (GV. NRW. S.

220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493).

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 23.06.2014

Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse und des Bürgermeisters vom 10.09.2014

in der jeweils gültigen Fassung.

3. PLANUNGSANLASS

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück ist das letzte unbebaute Grundstück im Bereich Industriestraße/ Schniewindstraße. Es handelt sich um eine Fläche, die der ehemaligen Molkerei zugehörig war. Mit dem Abbruch und der Übernahme des Geländes kam die Gemeinde Heek in Besitz der Fläche. Aufgrund der exponierten Lage zum Nahversorgungszentrum und des Altgewerbstandortes Schniewind'sche Fabrik wurde bis zur Entwicklung der Standorte mit der Vermarktung der Fläche gewartet. Nunmehr hat sich das Nahversorgungszentrum etabliert und die Entwicklung an der Schniewind'schen Fabrik ist gesichert.

Das zu überplanende Grundstück soll zukünftig mit einem Bürogebäude bebaut werden. Da das Gebäude über Eck 30 x 30m groß werden und die Stellplätze hinter dem Gebäude angeordnet werden sollen, kann es nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden, sondern erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4. AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufzustellen.

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 Schniewindstraße/ Industriestraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- Weniger als 20.000m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

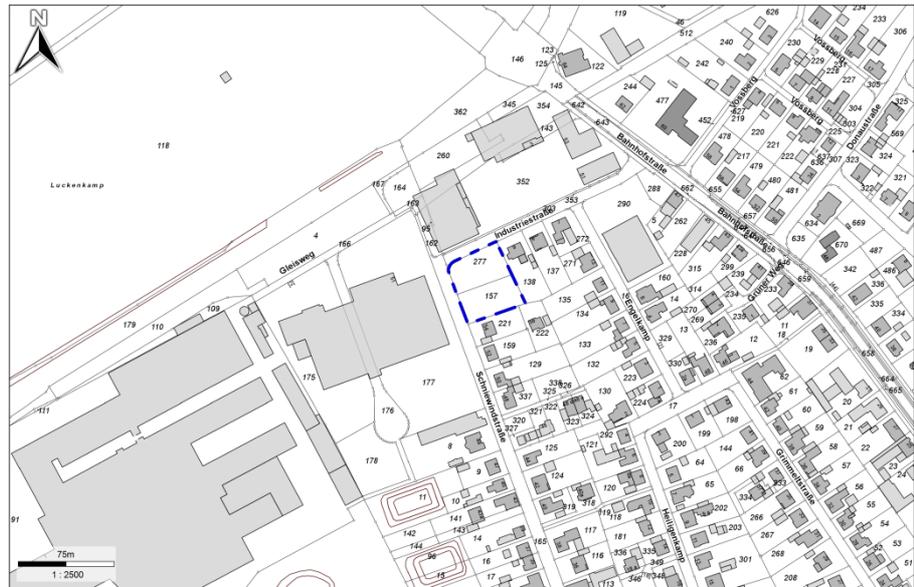
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 umfasst eine Gesamtfläche von 2.300m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13 a Ab.1 Nr.1 BauGB liegt.

5. PLANGEBIET

5.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich liegt zentral im nördlichen Bereich der Ortslage Heek. Der Bebauungsplan Nr. 65 Gabelpunkt Teil 2 grenzt im Westen und der Bebauungsplan Nr. 65 Gabelpunkt Teil 1 im Norden an. Das Plangebiet ist 0,23 ha groß.



6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995 (GV. NW. S. 532), der die bisherigen Landesentwicklungspläne I/II, III und IV zusammenfasst und fortschreibt, weist die Gemeinde Heek als Grundzentrum aus.

6.2 REGIONALPLAN

Der Regionalplan Münsterland weist für die Fläche „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

6.3 BAULEITPLANUNG

6.3.1 GELTENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heek vom 26.09.1978 in der aktuellen Fassung der 40. Änderung stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.

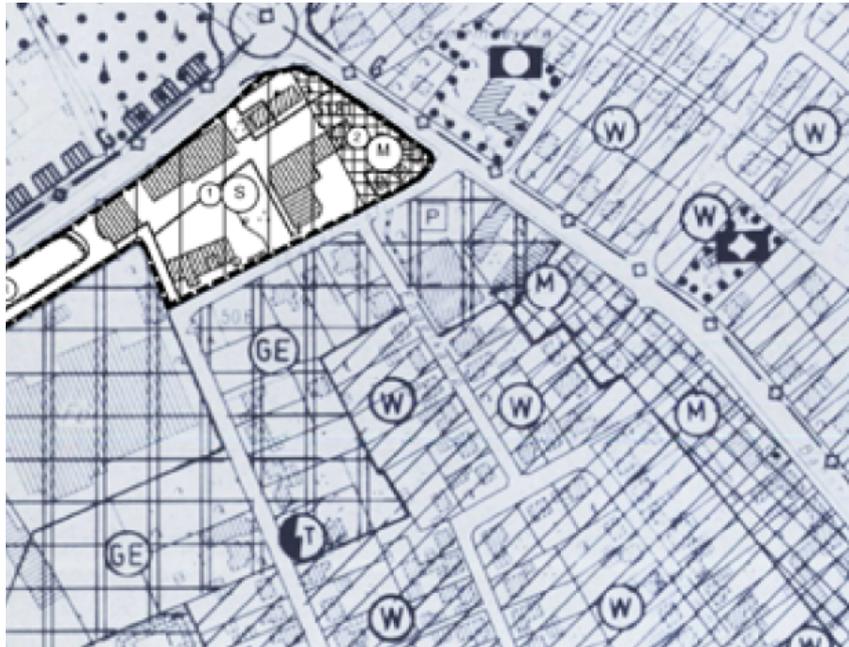
Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind wie folgt dargestellt:

Im Westen: Verkehrsfläche

Im Norden: Verkehrsfläche

Im Osten: Gewerbegebiet (GE)

Im Süden: Gewerbegebiet (GE)



Auszug FNP Heek

6.3.2 BEBAUUNGSPLÄNE, SONSTIGE SATZUNGEN NACH BAUGB UND LANDESBAUORDNUNG

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie weitere Satzungen nach BauGB und Landesbauordnung liegen in dem geplanten Änderungsbereich nicht vor.

B. Städtebauliche Planung

1. BESTANDSSITUATION/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Nachverdichtung im zentralen Dorfbereich von Heek erlangt werden.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster für das geplante Bürogebäude vor sowie Stellplätze im südöstlichen Bereich des Grundstückes.

Gestalterisch sind zwei zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern sowie einem zentralen Zeltdachverbindungsgebäude geplant. Aufgrund der geplanten Nutzung wird ein Mischgebiet- MI festgesetzt.

In Anlehnung an die umliegende Einfamilienhausbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO begrenzt. Im Bebauungsplan werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Um die benötigten Stellplätze des Verwaltungsgebäudes realisieren zu können, ist im MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i.S. des § 19 Abs.4 BauNVO bis max. 0,4 zulässig.

Das Grundstück ist erschlossen. Zur Sicherung einer zukünftig angedachten Nahverdichtung des angrenzenden Wohngebietes aus den 70 er Jahren wird an die südliche Grundstücksgrenze eine Fläche für eine Erschließungsstraße festgesetzt und gesichert.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§1 BIS 14 BAUNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die geplanten Flächen MI werden im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Durch die Festsetzung als Mischgebiet werden die Vorschriften des § 6 sowie der §§12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes des zukünftigen Verwaltungsgebäudes wird es erforderlich Flächen für Stellplätze vor dem Gebäude sowie im hinteren Grundstücksbereich zuzulassen. Zum Schutz des angrenzenden Wohngrundstückes haben diese allerdings einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 5 Metern einzuhalten. Um dies sicherzustellen, sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in den dafür vorgesehenen markierten Flächen zulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAUGB UND §§ 16 BIS 21A BAUNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4

GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i.S. des § 19 Abs.4 BauNVO bis max. 0,4 zulässig.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe (FH) max. 11,60m

Traufhöhe (TH) max. 7,80m

OKG max. 7,00m bei Flachdächern

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

Oberer Bezugspunkt für die Berechnungen

- der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante
- der Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage des Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Haupteerschließungsstraße (Oberkante des Abschlusses der endausgebauten Straße in der Fahrbahnmitte) in der Mitte der gemeinsamen Grenze der Baugrundstücke mit der Verkehrsfläche jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Die Höhenlage dieses Punkts ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzte Straßenhöhe zu ermitteln.

Für das MI- Gebiet gilt offene Bauweise.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 86 (4) BAUO NRW)

Für Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen

- Satteldach (SD) 35-40° Dachneigung
- Zeltdächer (ZD) 20- 30° Dachneigung
- Flachdach (FD) OKG max. 7,00m

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist die Verwendung von Dachmaterialien aus nicht behandeltem oder nicht beschichteten Kupfer, Zink, Blei oder Bitumen nicht zulässig.

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen gelten grundsätzlich auch für untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Dachgauben usw.) oder Nebengebäude.

C. Erschließung

1. VERKEHR

1.1 FLIEßENDER VERKEHR

1.1.1 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Folgende Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs ist für das Plangebiet von Bedeutung:

-Busverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle „Rathaus“ der Linien S 70 und R 77. Die Haltestelle ist in fußläufiger Entfernung (ca. 150m) zu erreichen.

1.1.2 INDIVIDUALVERKEHR

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen entlang des Plangebietes führenden öffentlichen Straßen Industriestraße und Schniewindstraße gesichert.

Der an das Plangebiet angrenzende Straßenraum weist eine Straßenbreite von 5,50 m (Fahrbahn) sowie von der Fahrbahn getrennte Gehwege mit Hochbord von 1,50 -2,00 m auf. Der Straßenraum kann die zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen.

2. VER- UND ENTSORGUNG

2.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Heek.

2.2.2 Trinkwasser

Sollte im Plangebiet eine Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkV) errichtet oder erstmalig wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie in ihren wasserführenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann oder geht das Eigentum oder Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage an eine andere Person über, so haben die Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage diese dem Fachbereich Gesundheit des Kreis Borken spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 TrinkV)

Im direkten Umkreis des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk Heek der Stadtwerke Ahaus GmbH. Durch die Baumaßnahmen und die Nutzung darf die Trinkwasserqualität nicht beeinträchtigt werden.

2.2.2 ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Gemeinde Heek. Kanäle sind in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden und für die Anbindung der geplanten Nutzung ausreichend dimensioniert.

Das Schmutzwasser wird im Trennverfahren der Kläranlage in Wichum zugeführt. Für das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine genehmigte Einleitungsstelle dem Donaubach zugeführt. Die örtlichen geologischen Verhältnisse lassen eine Versickerung vor Ort nicht zu.

2.2.3 ENERGIEVERSORGUNG

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Westnetz GmbH gewährleistet.

2.2.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung wird durch die Gemeinde Heek sichergestellt und erfolgt vertragsgemäß durch ein privates Unternehmen.

2.2.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über Tankfahrzeuge oder über die öffentliche Wasserversorgung über eingebaute Unterflurhydranten gesichert.

D. Auswirkung der Planung

1. ÖFFENTLICHE BELANGE

1.1 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer)

Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

1.2 KLIMASCHUTZ

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Teilflächen des Bebauungsplanes, die zukünftig bebaut werden, werden ihre bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen einbüßen und somit selbst zur Ausbildung von Stadtklimaeffekten beitragen. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Bebauungsareal selbst beschränken werden. Wichtige über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind dadurch nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der dem zukünftigen Dienstleistungsbetrieb hinreichend Spielraum zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) ist möglich.

Die Entscheidung zur Verwendung regenerativer Energien auch über die Energieeinsparverordnung hinausgehende Baustandards ist möglich.

1.3 AUSWIRKUNGEN AUF SONSTIGE BELANGE BENACHBARTE GEMEINDEN

Belange benachbarter Gemeinden sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.3.1 WIRTSCHAFT

Belange von Industrie und Handwerk sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

1.3.2 VERKEHR

Übergeordnete verkehrliche Belange sind nicht betroffen.

1.3.4 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

1.3.5 VERTEIDIGUNG UND ZIVILSCHUTZ

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind nicht berührt. Maximale Gebäudehöhen von 30 Metern werden nicht überschritten.

1.3.6 KAMPFMITTELEINWIRKUNGEN

Einwirkungen durch Kampfmittel im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.3.7 PRIVATE BELANGE

Private Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Aufgestellt am 23.06.2017

Gemeinde Heek/ FB 4

Nöldemann