

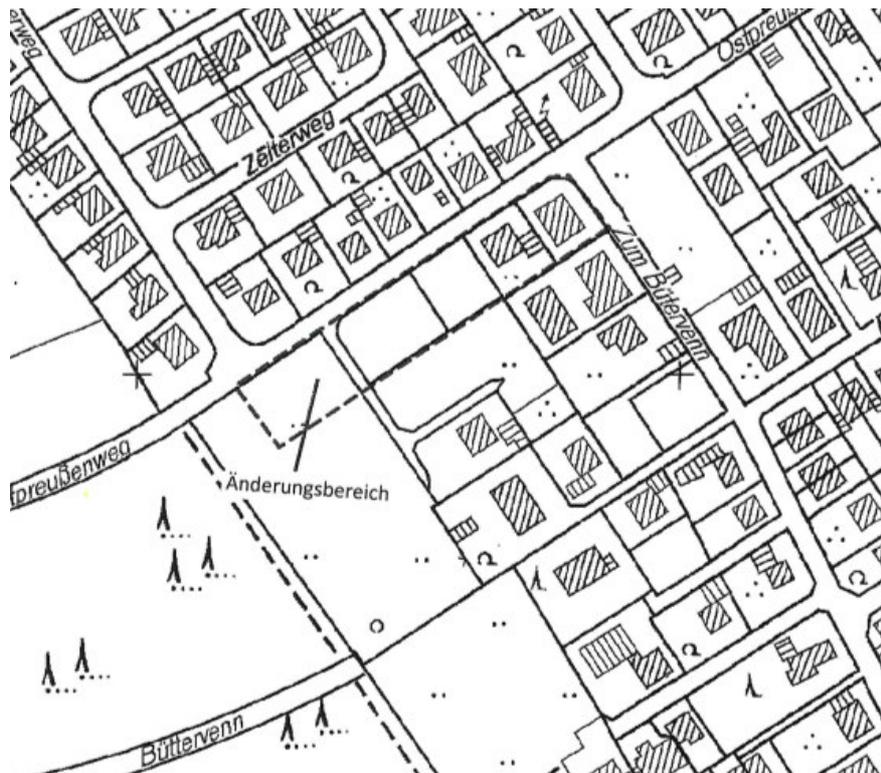
Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Bütervenn“

Ortsteil Schloß Holte

Begründung

Satzungsfassung



Verfahrensstand:

September 2022

Planverfasser:

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. **Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen**
2. **Einführung**
3. **Anlass der Planung, Voraussetzungen und städtebauliche Bestandsaufnahme**
 - 3.1 Anlass der Planung
 - 3.2 Voraussetzungen und städtebauliche Bestandsaufnahme
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.6 Gewässer
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Inhalt und Festsetzungen**
 - 4.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Erschließung und Verkehr
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft/Brandschutz
5. **Relevante Auswirkungen auf die Umwelt**
6. **Hinweise zum Verfahren**
7. **Zusammenfassung**

1. Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
- **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

2. Einführung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Bütervenn“ soll im Änderungsbereich (siehe Abbildung 1) eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Die Änderung bezieht sich auf den Bereich südlich des ‚Ostpreußenwegs‘ und westlich der Straße ‚Zum Bütervenn‘. Der Bereich liegt im Ortsteil Schloß Holte und betrifft eine Wohnbaufläche die schon seit vielen Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Bütervenn“ überplant, aber bisher nur teilweise in dem Bereich bebaut wurde. Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine I- u. II-geschossige Bauweise bereits jetzt schon in Teilbereichen möglich, jedoch nicht im Änderungsbereich. Im Fokus der heutigen städtebaulichen Rahmbedingungen steht u. a. die Verdichtung der Innenbereiche. Dies soll durch die Option einer II-geschossigen Bebauung in dem Änderungsbereich ermöglicht werden.

Zu dem Verfahren hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock am 03.05.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 37 „Bütervenn“

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Bütervenn“ bezieht sich auf den Bereich südlich des ‚Ostpreußenwegs‘ und westlich der Straße ‚Zum Bütervenn‘. In dem Bereich wird zukünftig in der 1. Bautiefe südlich des Ostpreußenwegs die Geschossigkeit anstelle der bisherigen I-geschossig, zukünftig als II-geschossig dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil

dieses Beschlusses ist, durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet. Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung von mehr Wohnraum auf den vorhandenen Flächen, durch die Änderung der Geschossigkeit.

2. Beschleunigtes Verfahren

Die 3. Änderung des BPL Nr. 37 „Bütervenn“ dient der Mobilisierung von Flächen im Innenbereich und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

3. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss/Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des BPL Nr. 37 „Bütervenn“ ist gemäß § 2 Absatz (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Gemäß § 13a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 2 i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

3. Anlass der Planung, Voraussetzungen und städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Anlass der Planung

Ausgangspunkt für die Überarbeitung war ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Bütervenn“. Im Antrag wurde eine II-geschossige Bauweise für zwei unbebaute Grundstücke beantragt. Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt derzeit dort eine I-geschossige Bebauung. Durch die II-Geschossigkeit soll erreicht werden, dass ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken errichtet werden kann. Es sollen somit zwei separate Wohnungen, für verschiedene Nutzungen entstehen.

3.2 Voraussetzungen und städtebauliche Bestandsaufnahme

Grundsätzlich ist festzustellen, dass gem. § 1 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht. Dies bezieht sich auch auf Änderungen. Im Weiteren ist zu beachten, dass gem. § 1 Absatz 7 BauGB bei der Aufstellung (Änderung) stets die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die privaten Belange wurden im Änderungsantrag erläutert.

Im Weiteren sind die öffentlichen Belange zu prüfen. Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die Entwicklung von Bauflächen vorrangig im Innenbereich erfolgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). In Schloß Holte-Stukenbrock ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen mit immer mehr Schwierigkeiten verbunden. Die im Antrag aufgeführten Flurstücke befinden sich im Innenbereich und sind durch den BPL Nr. 37 „Bütervenn“ bereits überplant. Der BPL ist aus dem Jahr 1993. Zum damaligen Zeitpunkt und den damals vorliegenden Voraussetzungen wurde aus städtebaulicher Sicht für die Nutzung der Grundstücke ein wesentlich großzügiger Maßstab angelegt. Dieser Maßstab ist derzeit vor dem erhöhten Bedarf, der an Wohnraum benötigt wird, nicht mehr obsolet. Städtebaulich ist eine Änderung in der Regel sinnvoll, wenn ein größerer Bereich von der Änderung positiv partizipiert. Von der Verwaltung wurde daher geprüft, welcher Änderungsbereich möglich wäre. Im Ergebnis ist der aufgeführte Bereich ermittelt worden. **Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha (siehe Abbildung 1).** Durch die Änderung des Bebauungsplanes und dadurch der Möglichkeit der 2-geschossigen Bauweise kann eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im geplanten Änderungsbereich erzielt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der knappen Baulandressourcen positiv zu beurteilen. Es soll so ermöglicht werden, mehr neuen Wohnraum in einer bestehenden Bebauung zu schaffen. Dies kommt der steigenden Nachfrage nach Wohnraum entgegen. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist die Berücksichtigung des demografischen Wandels. Bei einer immer älter werden Gesellschaft ist es wichtig, Voraussetzungen zu schaffen, die ein Zusammenleben von „Alt und Jung“ ermöglichen. Bei der vorhandenen, älteren Bestandsbebauung (im westlichen Änderungsbereich) ist dies nicht

möglich. Auf Grund der Tatsache, dass zukünftig eine II-geschossige Bebauung dort möglich wird, wird diesem Punkt Rechnung getragen. Städtebauliche Gesichtspunkte sprechen nicht dagegen, da bereits im nordöstlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans eine II-geschossige Bebauung in der 1. Bautiefe möglich ist. Das Flurstück im südwestlichen Änderungsbereich ist nur teilweise überplant, um einen ausreichenden Waldabstand zu gewährleisten. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist festzustellen, dass ausreichende öffentliche Belange vorliegen, die eine Änderung rechtfertigen.

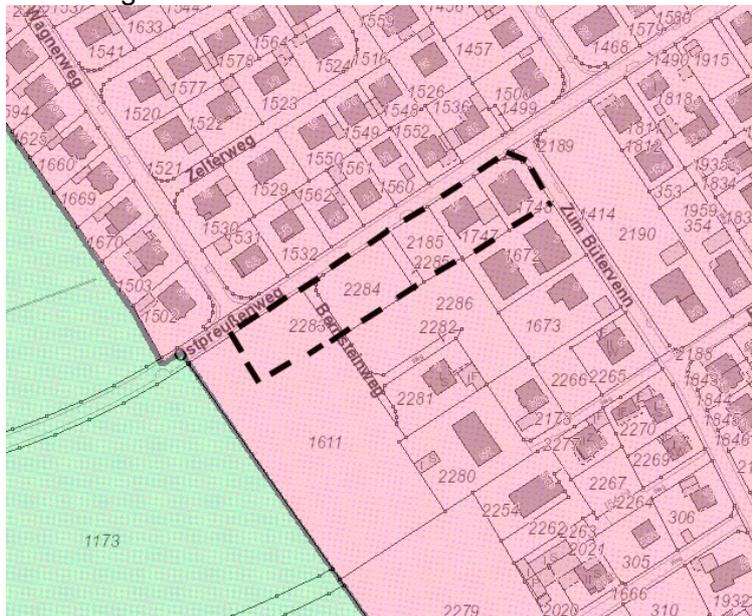
Abbildung 1



3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sowie im Entwurf des Regionalplans OWL aus dem Jahr 2020 ist der Änderungsbereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt*. Die geplante Änderung widerspricht nicht den landes- und regionalplanerischen Zielen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2). Durch die geplante Änderung entsteht eine effektivere bauliche Nutzung im Siedlungsbestand, unter Beibehaltung des Gebietscharakters eines „Reinen Wohngebietes“. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht der Darstellung im derzeit gültigen FNP.

Abbildung 2



3.4 Boden

Schutzwürdige Böden sind gemäß Bodenkarte NRW im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Änderungsbereich liegen weder Natur- oder Landschaftsgebiete und keine geschützten Landschaftsbestandteile. Westlich des Bereichs (ca. 250m), im Naturschutzgebiet GT-040, *Holter Wald u. Biotop BK-4017-096 Holter Wald im Umfeld des Liemker Weges*, das durch die Tenge-Rietberg-Straße vom Änderungsbereich getrennt ist, liegen verschiedene naturschutzrelevante Bereiche. Ca. 800 m das *Biotop BT-4117-0006-2015 Seggen- und binsenreiche Nasswiesen* und das *Biotop BT-4117-007-2015 Mesophiles Wirtschaftsgrünland incl. Brachen*. Südwestlich, ca. 500 m, befindet sich das *Biotop BT-4117-0023-1999 Buchenmischwald mit Nadelbaumarten*. Der Änderungsbereich unterliegt keinen Einschränkungen des Senne-Landschaftsplans. Im Süden (ca. 600 m) verläuft der Rodenbach (Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.35/Rodenbach zwischen Oststraße u. Gewerbegebiet östlich der Tenge-Rietberg-Straße). Es ist nicht erkennbar, dass durch die Änderung die unter 3.5 aufgeführten Bereiche, beeinträchtigt werden.

3.6 Gewässer

Nördlich, jenseits des Ostpreußenwegs (ca. 150m), verläuft ein namenloses Gewässer. Südlich des Änderungsbereichs verläuft der Rodenbach. Eine Beeinträchtigung der aufgeführten Gewässer durch die Änderung ist nicht erkennbar. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasser- oder Heilquellengebietes oder in einem Überschwemmungsgebiet.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt, da im Änderungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt sind.

4. Inhalt und Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll lediglich die Geschossigkeit von der bisherigen I-Geschossigkeit auf II-Geschossigkeit, gem. § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO), geändert werden.

4.2. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung ist über die im Umfeld bestehenden Straßen möglich. Dies trifft auch für die Einbindung des Fuß- und Radverkehrs zu.

Im Rahmen der Erschließungs-/Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereichs 10-kV-, 1-kV, Straßenbeleuchtungskabel sowie Gasleitungen befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

4.3 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt an der innerörtlichen Erschließungsstraße ‚Ostpreußenweg‘. Durch die Änderung des BPL werden, wenn überhaupt, keine oder nur marginale Immissionskonflikte ausgelöst. Auswirkungen auf die derzeitigen Regelungen des rechtskräftigen BPL sind nicht erkennbar.

4.4 Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft/Brandschutz

Der Änderungsbereich kann an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** (Trinkwasser, Schmutzwasserkanal u. Regenwasserkanal) angeschlossen werden. Erforderliche Ergänzungen sind im Zuge der Umsetzung der Änderung vorzunehmen. Das **Niederschlagswasser** kann in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Auf den vorbeugenden Brandschutz und die Löschwasserversorgung hat die geplante Änderung keinen Einfluss. Sie kann weiterhin als gesichert angesehen werden. Die Zugänglichkeit ist bei der Planung der Bauvorhaben zu gewährleisten. Die Prüfung der sicheren Erschließung der Grundstücke ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

5. Relevante Auswirkungen auf die Umwelt

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann abgesehen werden, da diese Vorgabe, bei Verfahren im Rahmen von Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, nicht erforderlich ist. Dies trifft für die BPL-Änderung zu. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs und des Planungsinhalts (II-Geschossigkeit) ist von keinen bzw. nur von geringfügigen Auswirkungen, gegenüber dem Ursprungsplan auf die Umwelt, auszugehen. Insgesamt kann dies als vertretbar angesehen werden. Der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB wird entsprochen, da durch die Änderung der Geschossigkeit eine effektivere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksflächen erfolgt und so dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen wird.

6. Hinweise zum Verfahren

Wie bereits ausgeführt liegt der Änderungsbereich im Innenbereich. Es handelt sich somit bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB kann ein/e Bebauungsplan-/Änderung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan/Änderung der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dies trifft für die Bebauungsplanänderung zu. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften (vereinfachtes Verfahren) nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann nach § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde in diesem Verfahren Gebrauch gemacht. Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist im vorliegenden Fall ebenfalls nicht erforderlich. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung/Anpassung des FNP ist somit nicht erforderlich. Änderungen an der überplanten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen nicht.

Zusammenfassung

In dem Änderungsbereich besteht bereits jetzt durch den bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit der Versiegelung durch I-geschossige Bebauung. Durch die vorliegende Änderung und der dadurch möglichen 2-geschossigen Bauweise, kann eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke, unter Berücksichtigung der Vorgaben des BauGB, insbesondere der Bodenschutzklausel, erfolgen. Im Ergebnis kann mehr Wohnraum, ohne Vergrößerung der zu versiegelnden Fläche, entstehen. Es kann so der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in Schloß Holte-Stukenbrock durch moderate, umweltverträgliche Maßnahmen nachgekommen werden.