

Gemeinde Ascheberg:

Begründung zum Bebauungsplan H 3 „Altenhamm“, 11. Änderung*

1. Bebauungsplan H 3 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der **Bebauungsplan H 3 „Altenhamm“** im Ortsteil Herbern der Gemeinde Ascheberg ist seit dem Jahr 1974 rechtskräftig. Überplant wurden zunächst die damals weitgehend geschlossenen und gemischt genutzten Bauzeilen nördlich der Altenhammstraße – die die Randbebauung des verdichtet bebauten Ortskerns darstellten – und der Münsterstraße. Festgesetzt wurden **Dorfgebiete** gemäß § 5 BauNVO sowie im Bereich eines vorhandenen Gewerbebetriebs an der Münsterstraße ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO.

Im Anschluss an diese gemischten Nutzungen wurden auf den ortskernnahen Freiflächen Neubaugebiete

- im direkten Anschluss an das Dorfgebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO und
- weiter abgesetzt in rückwärtiger Lage als **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Ziel war hier die Weiterentwicklung der Ortslage durch die damals typischen Bauformen mit teilweise verdichteten kleinen Hausgruppen, Ein- und Zweifamilienhäusern, zentralen Stellplatzanlagen etc.

Bislang wurden für den Bebauungsplan H 3 „Altenhamm“ neun Änderungsverfahren durchgeführt. Die 10. Änderung befindet sich derzeit ebenfalls im Verfahren. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Originalplans einschließlich seiner Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

Die **städtebauliche Situation** im Plangebiet wird durch den Übergang zwischen der stark verdichteten Altortslage und den jüngeren, gemäß Bebauungsplan H 3 ab den 1970er Jahren erschlossenen Wohngebieten geprägt. Die Randbebauung der Altenhammstraße wird überwiegend durch zweigeschossige Bauten in geschlossener oder halboffener Bauweise mit Klinkermauerwerk und Satteldach bestimmt (tlw. 2. Geschoss im Dachraum). In den nördlich anschließenden, unterschiedlich bebauten Wohngebieten befinden sich gemäß Ursprungsplan H 3 sog. 1½- bis 2-geschossige Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen sowie einzelne Mehrfamilienhäuser überwiegend in offener Bauweise. Auch hier ist die prägende Dachform das Satteldach mit braunen, roten oder anthrazitfarbenen Eindeckungen. Gemäß Ursprungsplan sind im Plangebiet je nach Teilfläche unterschiedliche Dachneigungen zwischen mindestens 25° bis maximal 48° vorgegeben.

* Stand: Oktober 2018

Der vorliegende **Änderungsbereich** umfasst ein bisher i. W. kleingewerblich genutztes Grundstück an der Neuenhammstraße im mittig gelegenen Teilbereich des Ursprungsplans H 3 (Flurstücke 83 bis 87, 104, 105, 138 bis 142, 148 und 149, Flur 43, Gemarkung Herbern). Das Grundstück ist überwiegend mit einer Gewerbehalle und Nebenanlagen bebaut. Die frühere Gewerbenutzung (ehem. Böttcherei) lag am Nordrand der Dorfbebauung an der Altenhammstraße. Im Laufe der letzten 40 Jahre wurde das Umfeld wie oben dargelegt durch Wohnbebauung neu entwickelt bzw. nachverdichtet, so dass die Gewerbebauten heute einen Fremdkörper in diesem Umfeld darstellen.

2. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 11. Änderung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung liegt im mittleren Plangebiet des Ursprungsplans. Das Grundstück Neuenhammstraße 31 ist bereits seit Jahrzehnten mit einer Gewerbehalle bebaut und mit zugehörigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen weitgehend versiegelt. Anlass der vorliegenden Änderungsplanung sind die Aufgabe der Gewerbenutzung und der Antrag zur Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses als Anbau an die im Osten bestehende Hausgruppe auf dem o. g. Grundstück.

Die bestehende Gewerbehalle wurde bereits durch den Ursprungsplan H 3 überplant. Dieser setzt für den Großteil des Änderungsbereichs ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Nur der südliche Teilbereich der zu diesem gewerblichen Zusammenhang gehörenden Anlagen (Flurstücke 104 und 105) ist bisher als **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Auf einer östlichen Teilfläche (Flurstück 87) sind bereits überbaubare Grundstücksflächen definiert, vorgesehen war hier eine 2-geschossige Bebauung als Fortsetzung der bestehenden Hausgruppe (geschlossene Bauweise, Anbau an vorhandene Brandwand). Die übrigen Flächen im Änderungsbereich sind im Ursprungsplan H 3 bislang als nicht überbaubare Grundstücksflächen und als Fläche für Garagen festgesetzt.

Das geplante Mehrfamilienhaus an der Neuenhammstraße lässt sich auf Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans H 3 nicht realisieren. Daher hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Ascheberg in seiner Sitzung am 22.11.2016 das Vorhaben geprüft und im Ergebnis beschlossen, für dieses Vorhaben ein Änderungsverfahren einzuleiten. **Übergeordnetes städtebauliches Ziel** der Gemeinde ist die Mobilisierung und Nutzung vorhandener Reserveflächen bzw. Umnutzungspotenziale im Sinne der **Innenentwicklung** und der effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Angesichts des derzeit erheblichen Bedarfs in der Gemeinde an Wohnraum nicht nur in Ein-/Zweifamilienhäusern, sondern auch an Wohnungen in unterschiedlicher Größenordnung in Mehrfamilienhäusern wird die angestrebte Nachverdichtung in innerörtlicher Lage begrüßt. Die flächen- und bodensparende Nachverdichtung im gut erschlossenen Innenbereich schont zudem bisher nicht versiegelte Flächen in Ortsrandlage und bietet auch eine fußläufige Verknüpfung mit der Innerortslage und mit dem ÖPNV (Stichwort Verkehrsvermeidung). Diese Aspekte sprechen in der Summe aus städtebaulicher Sicht für das Vorhaben, dass an dieser Stelle als Ersatz für eine - ansonsten weiter mögliche und ggf. nochmals konflikträchtige - kleingewerbliche Nutzung sinnvoll ist und nachbarschaftsverträglich gestaltet werden kann.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden im eng begrenzten Änderungsbereich eine Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie eine teilweise Anpassung der baugestalterischen Festsetzungen an den heutigen Sachstand in begrenztem Umfang vorbereitet. Die Gemeinde Ascheberg ändert den Bebauungsplan in einem **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**, da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung nicht berührt und die Anforderungen des § 13 BauGB erfüllt werden.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans H 3 sieht eine Neuordnung des zuvor i. W. kleingewerblich genutzten Bereichs an der Neuenhammstraße vor und erweitert die **überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)** um eine Nord-Süd-gerichtete Baumöglichkeit. Diese Nord-Süd-Erweiterung ist analog zum bisherigen Bestand und zu nördlich liegender Bebauung vertretbar. Beibehalten wird im rückwärtigen Bereich die Abstufung auf ein Vollgeschoss im Sinne der Konfliktminderung zum östlichen Flurstück 227. Insgesamt wird ein flexiblerer Spielraum für die bauliche Nutzung ermöglicht, die **geschlossene Bauweise** mit vorgegebenem Anbau an die östliche Hausgruppe (Brandwand) wird jedoch beibehalten.

Im Änderungsbereich werden künftig im Sinne einer etwas größeren Gestaltungsfreiheit **Dachaufbauten** allgemein ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, jedoch auf Gebäude bzw. Gebäudeteile in Nord-Süd-Ausrichtung begrenzt. Zusätzlich wird für den betroffenen Änderungsbereich aus optischen Gründen eine **Änderung der zulässigen Dachneigung** von 30° bis 38° vorgenommen. Die maximal zulässige **Traufhöhe** wird angelehnt an die ortstypische Bebauung mit 6,50 m festgesetzt, die **Firsthöhe** wird zur Begrenzung der Gesamthöhe auf 10,50 m begrenzt, sodass sich die Bebauung in diesem Rahmen in das städtebauliche Umfeld einfügt. Darüber hinaus werden einzelne baugestalterische Festsetzungen (Außenmauerwerk, Dachdeckung, Höhe Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, Garagen) aus dem Ursprungsplan H 3 übernommen. Die restlichen gestalterischen Festsetzungen des Altplans sollen im vorliegenden Änderungsbereich nicht mehr aufgenommen werden.

Für den südlichen Teilbereich mit den zum bisher gewerblichen Zusammenhang gehörenden Anlagen (Flurstücke 104, 105, bisher Dorfgebiet) wird analog zum Vorhabengrundstück ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Regelungen erlauben insgesamt eine mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen vertretbare Nachverdichtung. Die Erweiterung der Baugrenzen sichert ein höheres Maß an Flexibilität, Dichteprobleme und Verschattungen gegenüber der Nachbarbebauung können aber weiterhin vertretbar begrenzt werden. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Neuordnung des Grundstücks führt im Sinne des Immissionsschutzes zu keinen heute erkennbaren negativen Auswirkungen, die Sammelgaragenanlage wird aufgegeben. Ein ggf. relevantes, kritisches größeres Verkehrsaufkommen durch das Mehrfamilienhaus ist in dem großzügig ausgebauten Erschließungssystem nicht zu erwarten, die Garagenanlage wurde offenbar in der damals angedachten Form nicht benötigt. Die endgültige Aufgabe der kleingewerblichen Nutzung im Vorhabenbereich mindert dagegen das künftige Konfliktpotenzial.

Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht durchgreifend berührt. Die Neuordnung betrifft jedoch private Belange der Anlieger. Bisher war eine Bebauung des westlichen Teilbereichs nicht möglich, die Erweiterung der Baugrenzen erlaubt nunmehr eine im Vergleich zum Ursprungsplan verdichtete Wohnbebauung in diesem Bereich. Eine ggf. wesentliche oder in der Abwägung nach heutigem Stand durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Bauvolumen oder Erschließung etc. wird im Verhältnis zur früheren Gewerbenutzung auf dem Grundstück und der Grundstückstiefen von etwa 35 m nicht gesehen. Die zusätzliche Verschattung durch einen im Vergleich zum Bestand höheren zweigeschossigen Baukörper betrifft das Nachbarflurstück im Osten in den Nachmittagsstunden, dafür wird der Neubau aber im Süden kürzer ausfallen als der Gebäudebestand. Gleichwohl kann ein größerer Neubaukörper als nach dem bisherigen Bebauungsplan H 3 entstehen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und aufgrund der o. g. Zielsetzung der Nachverdichtung wird die Änderung in der Summe aber in dieser Innerortslage für vertretbar gehalten und als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Festsetzungen ersetzen mit Inkrafttreten die entsprechenden bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans im vorliegenden Änderungsbereich. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans H 3 in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern die 11. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist und ob/inwieweit zusätzlich Eingriffe ermöglicht werden. Im Ergebnis ist zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i. S. gesetzlicher Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen.

Planungsziele und -inhalte werden in Kapitel 2 dieser Begründung erläutert. Im vorliegenden Fall betrifft die Frage insbesondere die unterschiedliche (rechtliche) Eingriffswirkung durch die Änderung. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Ortslage Herbern und stellt eine weitgehend bebaute und versiegelte Fläche dar. Eine Inanspruchnahme der Böden ist bereits vor Jahrzehnten erfolgt, auch die bisherige Bebauungsplan-Fassung sieht eine weitgehende bauliche Nutzung weiterhin vor (Bebauung und Garagenhof).

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird eine Umnutzung und behutsame Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge vorbereitet. Hierdurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringert und der Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB wird Rechnung getragen (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und im näheren Umfeld keine ökologisch wertvollen Strukturen sowie keine sonstigen geschützten Landschaftsbestandteile, schutzwürdige Biotop etc. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche

und die baugestalterischen Anpassungen führen im Ergebnis zu **keinem neuen Eingriff** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit im Grundsatz für folgerichtig und auch für vertretbar gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft gehalten.

Durch die Änderung wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht. Nutzungsmaße und Bauweise bleiben unverändert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird die bereits zulässige Gesamtversiegelung GRZ 0,4 hiervon im Ergebnis nicht berührt. Die Änderung führt somit im Ergebnis - und mit Blick auf die heute bestehende Bebauung - letztlich zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege. Es wird demnach kein zusätzliches Ausgleichserfordernis gesehen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Planverfahren keine Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen, eine zusätzliche Artenschutzprüfung wurde nicht für erforderlich gehalten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** Gebäude vor eventuell notwendigem Abbruch oder Dachausbau auf Besatz durch geschützte Arten zu kontrollieren sind (insbesondere Fledermäuse), notwendige Gehölzarbeiten sollten im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Bei Antreffen von geschützten Arten ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

4. Umweltprüfung

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für die Änderung des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Zudem führt die in Kapitel 2 erläuterte Nachverdichtung auch nicht zu verkehrlichen oder immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Gemäß § 13(3) kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

5. Sonstige Belange

a) Die kleinflächige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang berührt aus Sicht der Gemeinde keine **überörtlichen Belange**.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans H 3 als Wohnbaufläche dargestellt. Die 11. Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO ist daher gemäß § 8(2) BauGB weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Gemäß Karte der schutzwürdigen **Böden**¹ stehen im Plangebiet Sandböden als typischer Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley an. Die Kriterien der landesweit

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

- c) Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- d) **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).
- e) Der Änderungsbereich ist an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll auf Grund der Rahmenbedingungen und Bodenverhältnisse in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass zur **Sicherstellung der Löschwasserversorgung** eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich ist. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW Aufgabe der Gemeinde. Das Gesamtgebiet ist bereits weitgehend erschlossen, konkrete Probleme mit der Versorgungsinfrastruktur sind bisher nicht bekannt.

Die Gelsenwasser AG hat auf schriftliche Anfrage bezüglich der **verfügbaren Löschwassermenge** mit Datum vom 21.08.2017 mitgeteilt, dass aus den in der Nähe der geplanten Baumaßnahme befindlichen Leitungen bzw. Hydranten für den Grundschutz im Brandfall grundsätzlich eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/h über eine Dauer von mindestens 2 Stunden entnommen werden kann. Ein evtl. erforderlicher Objektschutz kann jedoch durch die Gelsenwasser AG nicht gestellt werden. Zu beachten ist, dass sich die Versorgungsverhältnisse sowie der Standort von Hydranten durch rohrnetztechnische Maßnahmen und durch Umstände, die außerhalb des Unternehmens liegen, ändern können. Auch muss während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“).

6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Fachausschusses und des Rates der Gemeinde Ascheberg wird ergänzend verwiesen.

Im Zuge der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Sommer 2017 ist von den Anliegern im Umfeld teilweise erhebliche Kritik an dem damaligen Planungsstand u. a. aufgrund

der möglichen Gesamtgröße des Objekts, der Einhaltung nur der (Mindest-)Grenzabstände etc. vorgetragen worden.

Die Gemeinde Ascheberg hat im Rahmen der weiteren Abstimmungen eine Kompromisslösung aufgenommen, die u. a. geringere überbaubare Flächen und einen größeren Abstand des Vorhabens im Osten zu Flurstück 227 sowie Höhenbegrenzungen vorsieht. Auf dieser Grundlage wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt.

In der erneuten Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB vom 28.05.2018 bis zum 29.06.2018 sind aus der Öffentlichkeit bzw. von Anliegern keine Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen worden. Die Gemeinde Ascheberg geht danach davon aus, dass die Bedenken und Sorgen aus der Nachbarschaft in wesentlichen Punkten ausgeräumt werden konnten. Somit wurden die Unterlagen für die abschließende Beratung über das Planverfahren ausgearbeitet und dem Rat der Gemeinde Ascheberg für den Satzungsbeschluss im Oktober 2018 vorgelegt. Auf die umfangreiche Beratungsvorlage hierzu wird Bezug genommen.

Das Beratungsergebnis wird in der Satzungsfassung ergänzt.

Ascheberg, im Oktober 2018

Bearbeitung:

Gemeinde Ascheberg
Abt. Bauen und Wohnen | Klimaschutz | Bauleitplanung
Dieningstraße 7
59387 Ascheberg

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück