



Änderung des Bebauungsplans
Nr. 78 „Appelhülsen Nord“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

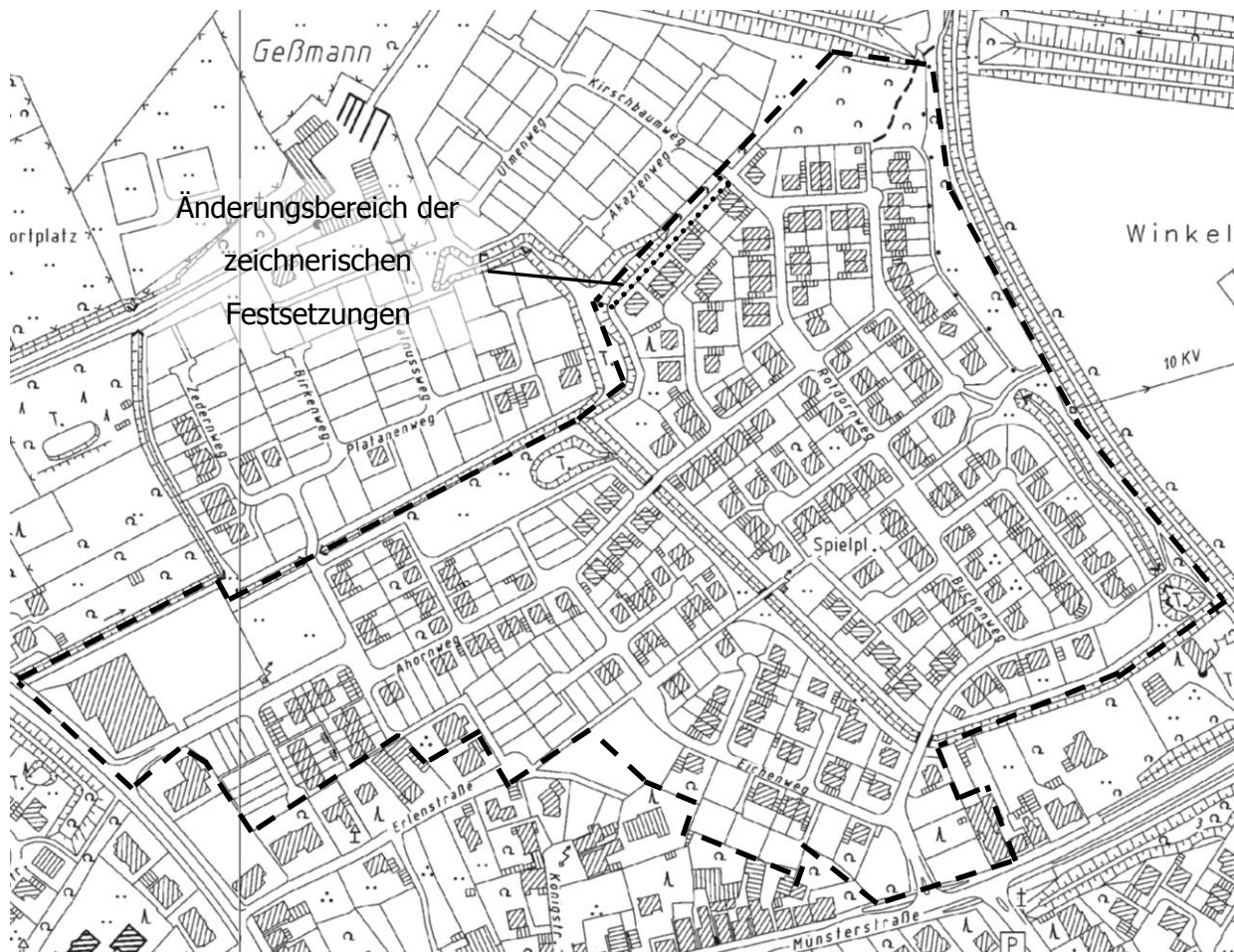
Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Appelhülsen Nord“ liegt im Norden des Ortsteils Appelhülsen, südlich der Autobahn 43, östlich der Stever und westlich der Lindenstraße. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst zum einen Teile der derzeitigen öffentlichen Grünfläche zwischen der Wohnbebauung des Rotdornwegs und des Akazienwegs am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 481 (tlw.), 482, 483, 484 und 485 der Gemarkung Appelhülsen, Flur 17 auf einer Fläche von ca. 500 m². Die genaue Planabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zum anderen erfolgt eine Änderung einer textlichen Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Festsetzungen trifft.



- — — Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 (Änderungsbereich für eine textliche Festsetzung)
- Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen

Ziele und Zwecke der Planung

Die bisherige Festsetzung der Grünfläche als öffentliche Grünfläche hat sich im Änderungsbereich als nicht zielführend herausgestellt. Entsprechend der ursprünglichen Plankonzeption wird im Gebiet des Bebauungsplanes ein gegliedertes Grünstrukturkonzept verfolgt, das die ursprüngliche Gliederung der Ackerfläche insbesondere bestehend aus Gräben mit angrenzender Eingrünung aufnimmt und erhält. Im nördlichen Planbereich diene diese Eingrünung vor allem dem Übergang zum Freiraum. Dieses Ziel ist mit der Entwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebiets „Appelhülsen Nord II“ obsolet geworden. Die öffentliche Grünfläche erfüllt in diesem Bereich keinen Zweck – weder ist sie tatsächlich der Öffentlichkeit zugänglich noch ist sie an dieser Stelle erforderlich, um etwa das teilweise angrenzende Regenrückhaltebecken zugänglich zu machen.

Ziel der Planänderung ist es, die bislang öffentlich Grünfläche im Änderungsbereich den angrenzenden privaten Gartenbereichen zugänglich zu machen. Ein Verkauf der Flächen an die angrenzenden Eigentümer ist erwünscht. In diesem Zusammenhang ist auch die Änderung einer textlichen Festsetzung erforderlich, um eine gärtnerische Nutzung dieser Grünflächen zu ermöglichen.

Das Ziel einer Gliederung des Plangebiets durch eine Grünstruktur bleibt dabei dennoch erhalten. Auch eine Festsetzung als private Grünfläche verhindert eine Überbauung beispielsweise mit Wohngebäuden. Außerdem verbleibt der angrenzende eigentliche Grabenbereich sowie das Regenrückhaltebecken als Grünzäsur zwischen den Wohngebieten (festgesetzt im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“).

Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind erfüllt, da durch die Änderung von „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 78 bleibt unverändert. Weiterhin führt die Änderung nicht zur Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete).

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB auf Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) verzichtet werden. Im Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78 soll auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

verzichtet werden. Eine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB findet jedoch statt.

Weiterhin ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abzusehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.03.2009 bis zum 29.04.2009. Aufgrund von Änderungen bzgl. der Eingriffsbilanzierung findet eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit statt (Verfahren gem. § 4a Abs. 3 S.4). Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden; eine Änderung der Festsetzungen findet nicht statt.

Festsetzungen

Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ wird im Bereich eines 5 m breiten und 115 m langen Streifens entlang der Privatgärten in „private Grünfläche“ geändert. Die Festsetzung als „private Grünfläche“ erfolgt statt einer Miteinbeziehung dieser Flächen in das Allgemeine Wohngebiete, um das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Grünkonzept dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft am äußerst Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nur linienförmig auf der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) ist nicht mehr erforderlich, da diese im zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch nicht existierenden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“, wo erforderlich, festgesetzt wird.

Die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität kann ebenfalls entfallen und in „private Grünfläche“ geändert werden, da die dazugehörige Anlage an dieser Stelle nicht realisiert wurde und stattdessen eine Anlage im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Appelhülsen Nord II“ entstanden ist.

Weiterhin ist eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 14 d für den gesamten Geltungsbereich erforderlich. Da der ursprüngliche Bebauungsplan nur öffentliche Grünflächen enthielt, unterscheidet diese Festsetzung nicht zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen. Dies ist jedoch in Zukunft erforderlich, um eine gärtnerische Nutzung der

privaten Grünflächen zu ermöglichen. Dementsprechend wird die Festsetzung auf öffentliche Grünflächen beschränkt.

Auswirkungen auf Umweltbelange

Durch die Änderung von „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ kommt es regelmäßig zu einer Nutzungsintensivierung in diesen Bereichen. Die Fläche kann nicht mehr in gleichem Maße ihrer im Bebauungsplan zugewiesenen Ausgleichsfunktion nachkommen. Dennoch ist die Nutzungsänderung aus den genannten Gründen sinnvoll. Weiterhin wird durch den Verbleib des Grabens in einer Breite von ca. 6 m das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Grünstruktur- und Entwässerungskonzept gesichert.

Die o.g. unvermeidbaren Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Zum Ausgleich werden entsprechend der im Anhang 1 aufgeführten Bilanzierung 1.072 Punkte vom Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld abgebucht.

Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft

Obwohl die Festsetzung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ entfällt, sind die Belange der Wasserwirtschaft gewahrt. Die Festsetzung ist seit Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“, der hier die geeigneten Festsetzungen trifft nicht mehr erforderlich. Das angrenzende Regenrückhaltebecken und die öffentliche Grünfläche werden in ihrer Funktion auch durch die Änderung von öffentliche in private Grünfläche nicht beeinträchtigt. Die Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens zu Wartungszwecken ist sichergestellt.

Auswirkung auf private Belange

Den privaten Belangen wird umfassend Rechnung getragen. Die angrenzenden Bewohner können, wenn gewünscht, die öffentlichen Grünflächen erwerben und so ihre privaten Gärten erweitern. Die Bewohnern im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da eine Grünzäsur durch eine öffentliche Grünflächen bzw. eine Fläche für die Wasserwirtschaft in einer Breite von mindestens 5-6 m erhalten bleibt.