Gemeinde Lienen – 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Auf der Höhe“ - Entwurf

Begründung

Abbildung 1: Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Auf der Höhe“

GERHARDJOKSCH
Planung und Beratung für Kommunen und Mittelstand

Verwendete Rechtsgrundlagen und Quellen:

Baugesetzbuch – BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, in der zuletzt geänderten Fassung, BGBl. I S. 3634

Regionalplan Münsterland, i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27. Juno 2014, BzR MS (Hrsg.), Münster 2014

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lienen

Gemeinde Lienen Bebauungsplan Nr. 30 „Auf der Höhe“

Dipl.-Ing. Gerhard Joksch

Stadtbaurat a. D.

Planung & Beratung für Kommunen & Mittelstand

Zumsandestraße 31 - 48145 Münster

Tel.: 0251 714954

Mobil: 0160 97290895

info@gerhard-joksch.de

Inhalt:

1. **Anlass der Planung, Planungserfordernis und Planverfahren ……4**

2. **Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich ……5**

3. **Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben ……5**
   - **3.1 Regionalplanung Münsterland**
   - **3.2 Flächennutzungsplan Lienen**
   - **3.3 Bebauungsplan Nr. 30 “Auf der Höhe“**

4. **Beschreibung des Planbereichs ……7**

5. **Städtebauliches Planungskonzept und Festsetzungen ……7**
   - **5.1 Art der baulichen Nutzung**
   - **5.2 Maß der baulichen Nutzung**
   - **5.3 Bauweise**
   - **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**
   - **5.5 Baugestaltung**
   - **5.6 Pflanzgebote/Begrünung**

6. **Verkehrsflächen/Erschließung ……8**

7. **Auswirkungen der Planung auf öffentliche Belange ……8**

8. **Flächenbilanz ……8**

9. **Gesamtabwägung ……8**

10. **Verfahrensablauf ……9**

1. Anlass der Planung, Planerfordernis und Planverfahren

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 30 ist der Wunsch eines Kindergartenträgers, im Nahbereich der im Aufbau befindlichen Schule an der Friedhofstraße eine 3-Gruppen Kindertagesstätte (Kita) zu errichten und diese als Träger zu betreiben. Da die neue Kita die Versorgung in Lienen mit Kita-Plätzen verbessern würde, unterstützt die Gemeinde die Absicht des Trägers.

Standort für die Kita und Baugrundstück soll der südliche Teilbereich des sog. Tennenplatzes an der Friedhofstraße werden. Der Träger hat die Gemeinde gebeten, einen rd. 4.800 qm großen Teilbereich des insges. rd. 9.600 qm großen Areals (Flurstück Nr. 629) an ihn zu veräußern. Da der Platz schon seit längerem nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt wird, ist die Gemeinde zur Veräußerung oder Verpachtung der Teilfläche an den Kindergartenträger bereit.

Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30

Der B-Plan Nr. 30 setzt das Baugrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf und mit dem Nutzungszweck “Schule“ fest. Die Absicht, hier eine Kita zu errichten und zu betreiben, wird durch die Bindung an den Nutzungszweck „Schule“ verwehrt. Die planungsrechtliche Zulassung des Vorhabens bedarf einer Änderung des B-Plans. Der Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ muss um den Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ ergänzt werden.

Ebenfalls geändert werden muss der wirksame FNP. Auch hier muss die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck „Schule“ um den Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ erweitert werden.

2. Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich

In seiner Sitzung am 08. Juno 2020 hat der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Gemeinde Lienen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 zu ändern. Ebenfalls wurde beschlossen, im Parallelverfahren den wirksamen FNP zu ändern. Für beide Änderungen soll das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB genutzt werden.

Die Änderung des B-Plans Nr. 30 berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die bisherige Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf bleibt erhalten. Auch die übrigen in § 13, 1 BauGB genannten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt:

- Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten liegen nicht vor und
- Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen („Seveso“) liegen ebenfalls nicht vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3, 1 u. § 4, 1 BauGB) und damit von der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens abgesehen. Es bleibt aber bei der Offenlegung des Planentwurfs und damit bei der zweiten Stufe der Beteiligung (§ 3,2 und § 4,2 BauGB). Weiter bestimmt § 13 BauGB, dass im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die Veröffentlichung von weiteren umweltbezogenen Informationen entfallen können.

Das vereinfachte Planverfahren kann durch diese Regelungen gegenüber dem „Normalverfahren“ wesentlich verkürzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung wird durch das Flurstück Nr. 629 gebildet. Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von rd. 9.600 qm.

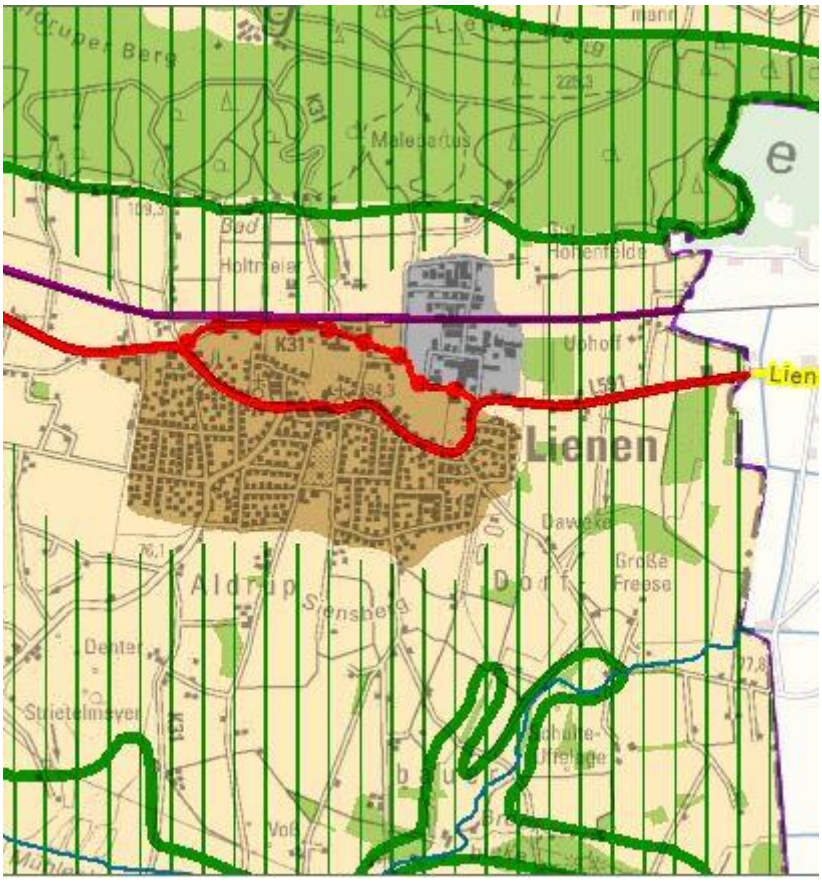
Der Geltungsbereich der 10. Änderung des B-Plans Nr. 30 ist identisch mit dem Geltungsbereich der 30. Änderung des FNP.

3. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland (gem. der Bekanntmachung vom 27.06. 2014) stellt für den Änderungsbereich sowie für den gesamten Ortskern von Lienen einen „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ dar. Die mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 bezweckte Zulassung einer Kita wird durch diese Darstellung gedeckt. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Münster hat ergeben, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung/Landesplanung vereinbar ist (Schreiben BzR MS v. 02.04. 2020).

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Münsterland (Blatt 4)



3.2 Flächennutzungsplan Lienen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lienen stellt für den Geltungsbereich der 10. Änderung des B-Plans Nr. 30 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck „Schule“ dar. Der mit der Änderung des B-Plans Nr. 30 beabsichtigte Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ wird dadurch nicht abgedeckt. Damit die Änderung des Bebauungsplanes dem Gebot entspricht, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8, 2 BauGB), ist die parallele 30. Änderung des FNP erforderlich.

3.3 Bebauungsplan Nr. 30 „Auf der Höhe“

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Auf der Höhe“ wurde 1984 aufgestellt. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf den gesamten südlichen Teil des Siedlungskerns. Für den Geltungsbereich der 10. Änderung setzt der Plan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Schule“ fest. Eine westlich angrenzende Parzelle (Flurstück Nr. 378) wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Weitere Festsetzungen, z. B. zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, trifft der Plan nicht.

Eine Kita gehört als soziale Einrichtung zu den Nutzungen des Gemeinbedarfs und kann deshalb auf einer Gemeinbedarfsfläche realisiert werden. Im vorliegenden Fall werden durch die ausdrückliche Zweckbestimmung „Schule“ jedoch nicht nur andere bauliche, sondern auch andere Gemeinbedarfsnutzungen ausgeschlossen. Die beabsichtigte Errichtung einer Kita bedarf deshalb der Änderung des B-Plans. Der Nutzungszweck „Schule“ muss durch den Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ ergänzt werden.

4. Beschreibung des Planbereichs

Der Planbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lienen. Er wird östlich durch die Friedhofstraße und westlich durch die Schulstraße begrenzt und erschlossen. Östlich und westlich daran anschließend beginnen locker bebaute Wohngebiete. Südlich folgt nach einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeparzelle der landwirtschaftlich genutzte Freiraum. Nördlich an den Planbereich grenzen die Freiflächen der Waldorf-Schule an.

An der östlichen und der südlichen Grenze des Planbereichs befinden sich durchgehende und dichte Baumreihen und Hecken. Sie fassen das Gelände ein und grenzen den Planbereich städtebaulich signifikant von der Umgebung ab.

Eine weitere ebenso hohe und dichte Baumreihe trennt das Plangebiet in eine größere (östliche)und eine kleinere (westliche) Teilfläche. Die östliche Teilfläche wird durch den Tennenplatz gebildet, die westliche Teilfläche wird bislang als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Planbereich ist nicht bebaut.

5. Städtebauliches Planungskonzept und Festsetzungen

Die Kita soll im östlichen Teilbereich des bisherigen Tennenplatzes entstehen. Geplant ist ein mehrgliedriges ein- bis 2-geschossiges Gebäude, das Platz für drei Kita-Gruppen sowie für bis zu drei Betriebswohnungen bietet. Die dazu gehörenden Freiflächen schließen sich in westlicher Richtung an. Die bestehenden Baumreihen und Hecken sollen erhalten werden, die Kita einrahmen und von der Umgebung städtebaulich signifikant abgrenzen. Erschlossen werden soll die Kita durch eine Zufahrt von der Friedhofstraße Einschließlich der Zuwegung und den notwendigen Stellplätzen für PKW benötigt die Kita ein Baugrundstück von rd. 4.800 qm. Die Erhaltung des Großgrüns wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Entsprechend diesem Plankonzept werden im Geltungsbereich der 10. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird – wie bisher – eine Gemeinbedarfsfläche. Auf der Fläche wird die Errichtung einer Kita mit Neben- und Freianlagen zugelassen. Durch textliche Festsetzung wird zudem die Errichtung von max. 3 betriebszugehörigen Wohnungen zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine einheitliche GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 1 - 2 Geschossen als Mindest- und Maximalwert festgelegt.

Mit Rücksicht auf die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in der näheren Umgebung wird die Gebäudehöhe auf 8 m max. festgesetzt.

5.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen u. Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Form und Größe des durch die Baugrenzen gebildeten „Baufensters“ nimmt die vom Träger vorgelegte skizzenhafte Planung für das Kita-Gebäude auf, lässt aber noch genügend Spielraum für die konkrete Planung.

5.5 Baugestaltung

Um die baukulturellen und -gestalterischen Grundsätze des Kindergartenträgers nicht einzuschränken, trifft der B-Plan keine baugestalterischen Festsetzungen.

5.6 Pflanzgebote/Begrünung

Die bestehende Begrünung des Plangebietes durch die Baumreihen und Hecken sollen erhalten bleiben. Durch textliche Erhaltungs- und Pflegegebote wird dieses Ziel gesichert.

Als Kompensation für die Versiegelung durch das Kita-Gebäude setzt der B-Plan textlich fest, dass die Stellplätze und Bewegungsflächen für PKW mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind.

6. Verkehrsflächen/Erschließung

Die Kita wird von der Friedhofstraße erschlossen. Ein Konzept für die Zu- und Abfahrt wird zusammen mit dem Bauantrag vom Kindergartenträger vorgelegt.

Durch textliche Festsetzung wird die Errichtung von 15 Fahrradstellplätzen in direkter Nähe zum Eingang der Kita und 8 PKW-Stellplätzen gesichert.

7. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

Die Zulassung einer Kita neben der bestehenden Schule auf der Gemeinbedarfsfläche lässt keine negativen Auswirkungen auf öffentliche Belange befürchten. Dafür sprechen insbes. folgende Gesichtspunkte:

- Die Schulnutzung wird nicht tangiert, die von der Schule genutzten Flächen werden nicht eingeschränkt, der Tennenplatz wird nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt,
- ein Eingriff in den Freiraum findet nicht statt,
- die den Standort der Kita einrahmenden Baumreihen und Hecken soll erhalten werden. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan soll dieses Ziel gesichert werden und
- negative Auswirkungen der Kita auf umliegende Wohngebiete sind nicht zu befürchten.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich der 10. Änderung	9.600 qm (100 %)
Davon entfallen auf:	
Überbaubare Flächen	700 qm (7 %)
Freiflächen	5.900 qm (62 %)
Flächen mit Pflanzbindungen	3.000 qm (31 %)

9. Gesamtabwägung

Durch die Errichtung einer Kita wird die Versorgung der Gemeinde mit Leistungen der sozialen Infrastruktur verbessert.

Die bestehende Schulnutzung wird nicht beeinträchtigt. Der als Standort der Kita vorgesehene Tennenplatz wird nicht mehr für sportliche Aktivitäten genutzt. Negative Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete sind nicht zu befürchten.

Die im Geltungsbereich der 10. Änderung befindlichen markanten Baumreihen und Hecken werden erhalten und durch Festsetzungen geschützt.

10. Verfahrensablauf

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss des Rates der Gemeinde Lienen hat die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Auf der Höhe“ am 08. Juno 2020 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom … bis zum … 2020 einschließlich öffentlich ausgelegen

Der Rat der Gemeinde Lienen hat die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und den Entwurf der 10. Änderung in seiner Sitzung am … 2020 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt	Festgestellt
Münster, den 10.06. 2020	Lienen, den 2020

Gerhard Joksch	……
(Dipl.-Ing. Raumplaner	……
Stadtbaurat a. D.)	