

Satzung
über die 7. Änderung des Bebauungsplanes
„2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
vom

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ beschlossen.

§ 1

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ bezieht sich auf einen zwischen den Straßen „In de Kämp“ und „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes und umfasst das Grundstück, Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 239 teilweise. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und umfasst derzeit die Straßen im Baugebiet „Haus Holtwick“, die Spielplatzfläche und die noch nicht ausparzellierten Grundstücksflächen.

§ 2

Der zwischen den Erschließungsstraßen „In de Kämp“ und „Heinrich-Backensfeld-Straße“ geplante Fuß- und Radweg wird entsprechend der Darstellung in **Plan B** in seiner Länge auf 3 m reduziert.

§ 3

Für das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 239 tlw. wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem werden für dieses Grundstück Baugrenzen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem beigefügten **Plan B** festgesetzt.

§ 4

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ weiter.

§ 5

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** - Bestand -; **Plan B** - Änderung -) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur 7. Änderung des Bebauungsplanes
„2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ bezieht sich auf einen zwischen den Straßen „In de Kämp“ und „Heinrich-Backensfeld-Straße“ gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes und umfasst das Grundstück, Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 239 teilweise. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und umfasst derzeit die Straßen im Baugebiet „Haus Holtwick“, die Spielplatzfläche und die noch nicht ausparzellierten Grundstücksflächen.

Der Gebietsentwicklungsplan –Teilabschnitt Westmünsterland– sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Für das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 224, welches zwischen der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ und der Straße „In de Kämp“ gelegen ist, gibt es einen Kaufinteressenten, der auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze errichten möchte. Die geplante Garage besitzt jedoch aufgrund des vor dem Grundstück durch Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweges keine Erschließung. Eine Erschließung der geplanten Garage ist nur dann möglich, wenn der ausgewiesene Fuß- und Radweg in seiner Länge verkürzt wird. Der Eigentümer des nördlich angrenzenden bereits bebauten Flurstückes Nr. 225 wünscht nunmehr ebenfalls eine Verkürzung des vor seinem Wohnhaus ausgewiesenen Fuß- und Radweges.

Es ist somit vorgesehen, den ausgewiesenen Fuß- und Radweg zwischen der Straße „In de Kämp“ und der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ entsprechend dem **Plan B** auf eine Länge von 3 m zu reduzieren. Ein Durchgangsverkehr wird damit nicht möglich sein.

Die im Bebauungsplan südlich der Straße „In de Kämp“ ausgewiesene Spielplatzfläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der geplante Spielplatz soll nicht mehr realisiert werden, da derzeit in unmittelbarer Nähe der Generationenpark Haus Holtwick mit vielfältigen Spielmöglichkeiten entsteht.

Zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist es notwendig, die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ für dieses Grundstück im Bebauungsplan in „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern. Zudem werden für das Grundstück Baugrenzen festgesetzt, die dem beigefügten **Plan B** zu entnehmen sind. Die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen für die südlich angrenzenden Grundstücke.

Um den Ortsteil Holtwick in seinem Innenbereich zu entwickeln, wird der Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend geändert.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von weniger als 20.000 qm ist hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht berührt, da das Spielplatzgrundstück regelmäßig gemäht wird.

Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Das Vorhandensein von Altlasten an dieser Stelle ist nicht bekannt.

Ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich ist nicht bekannt, jedoch nicht auszuschließen.

Falls bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu benachrichtigen.

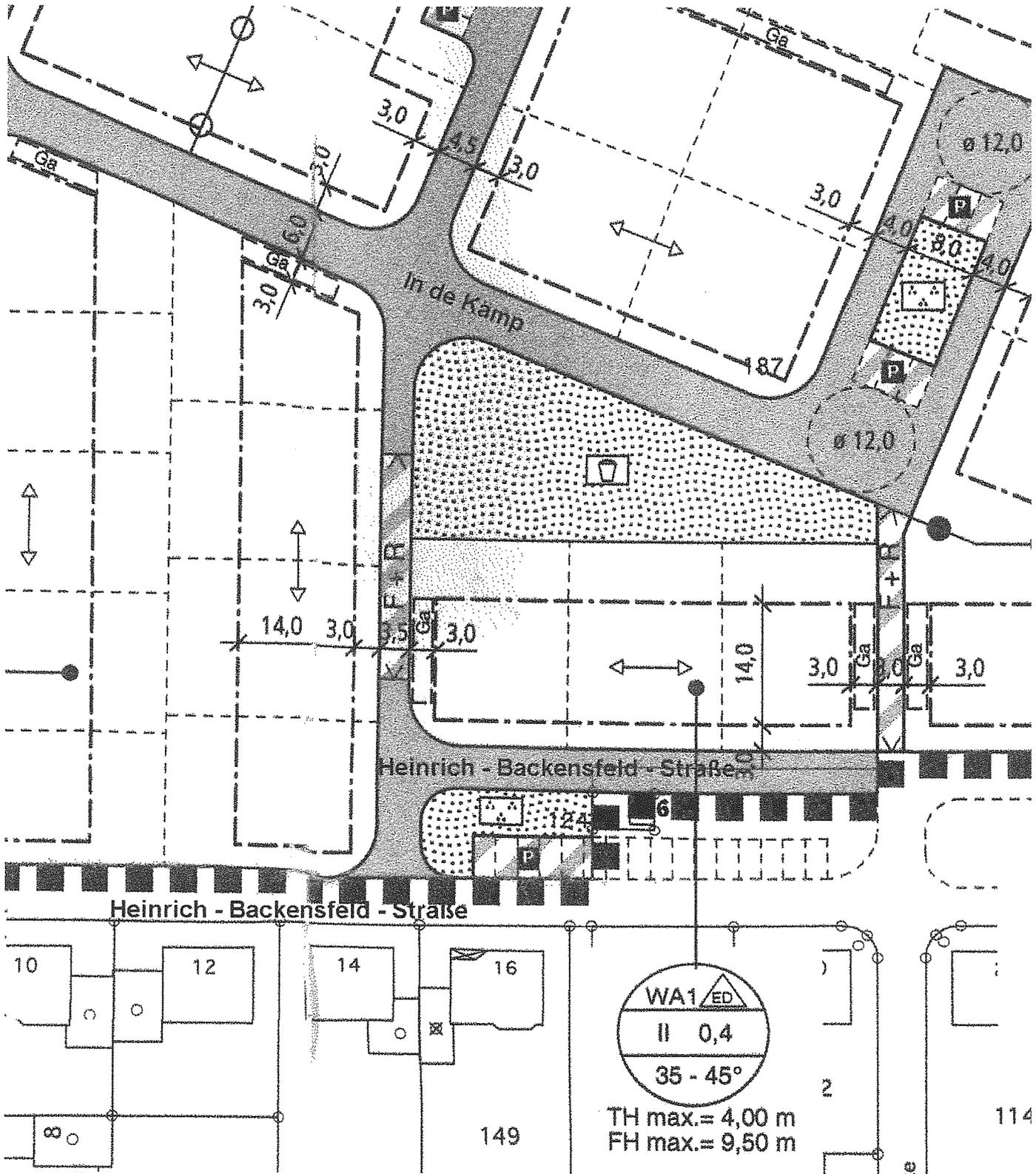
Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes sind somit städtebaulich zu vertreten.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Haus Holtwick“ weiter.

Plan A

- Bestand -

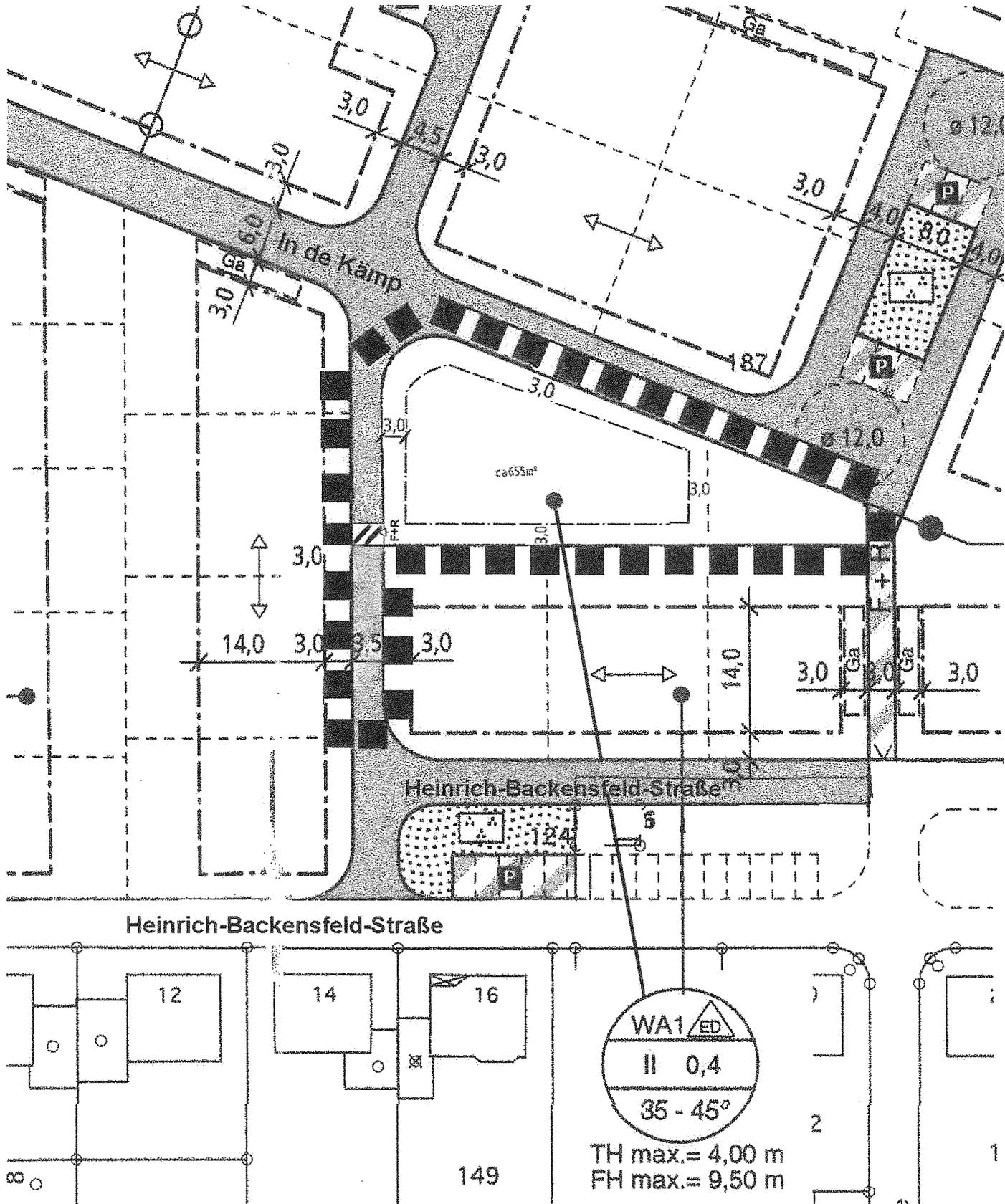
2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick



Plan B

7. Änderung des Bebauungsplanes

"2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick"



■■■■ Änderungsbereich