

Bebauungsplan Nr. 146 „An der Koppel“, Ortsteil Groß Reken**Begründung – Entwurf 20.06.2017**

Der Rat der Gemeinde Reken hat in seiner Sitzung am 00. Dezember 2017 den Bebauungsplan Nr. 146 „An der Koppel“, Ortsteil Groß Reken, gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), § 88 Abs 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1161) und §§ 7 und 41 Abs.1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV.NRW. 2016 S. 966) als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht als Teil der Begründung beschlossen.

1. Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „An der Koppel“, Ortsteil Groß Reken, liegt nördlich der Heidener Straße (K 11) und südwestlich der Velener Straße (K 11). Er grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 129 „Heidener Straße“ an und setzt die inzwischen als Baustraßen vorhandenen Straßen „An der Koppel“ und „Zum Wildgehege“ fort. Die Größe des Plangebietes beträgt 8.417 m² und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung: Groß Reken

Flur: 9

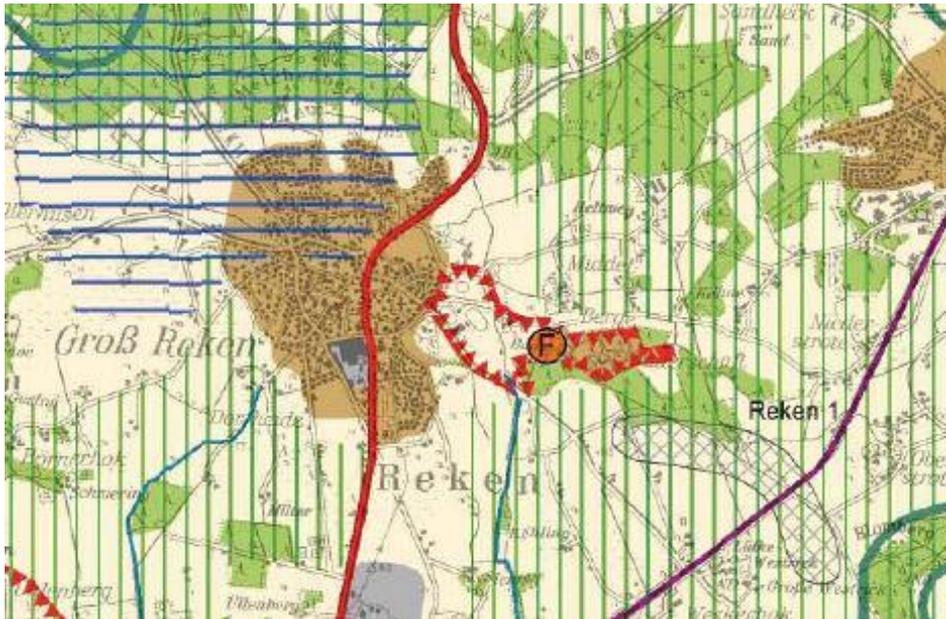
Flurstücke: 38, 47 tlw., 2665 tlw. und 4310 tlw.

(Katasterstand: 06.03.2017 – eventuelle Abweichungen bei den Flurstücksbezeichnungen können sich aus in der Zwischenzeit erfolgte Fortschreibungen des Katasters ergeben)

Im Plan ist der räumliche Geltungsbereich durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Situation und derzeitige Nutzung**2.1 Regionalplan Münsterland**

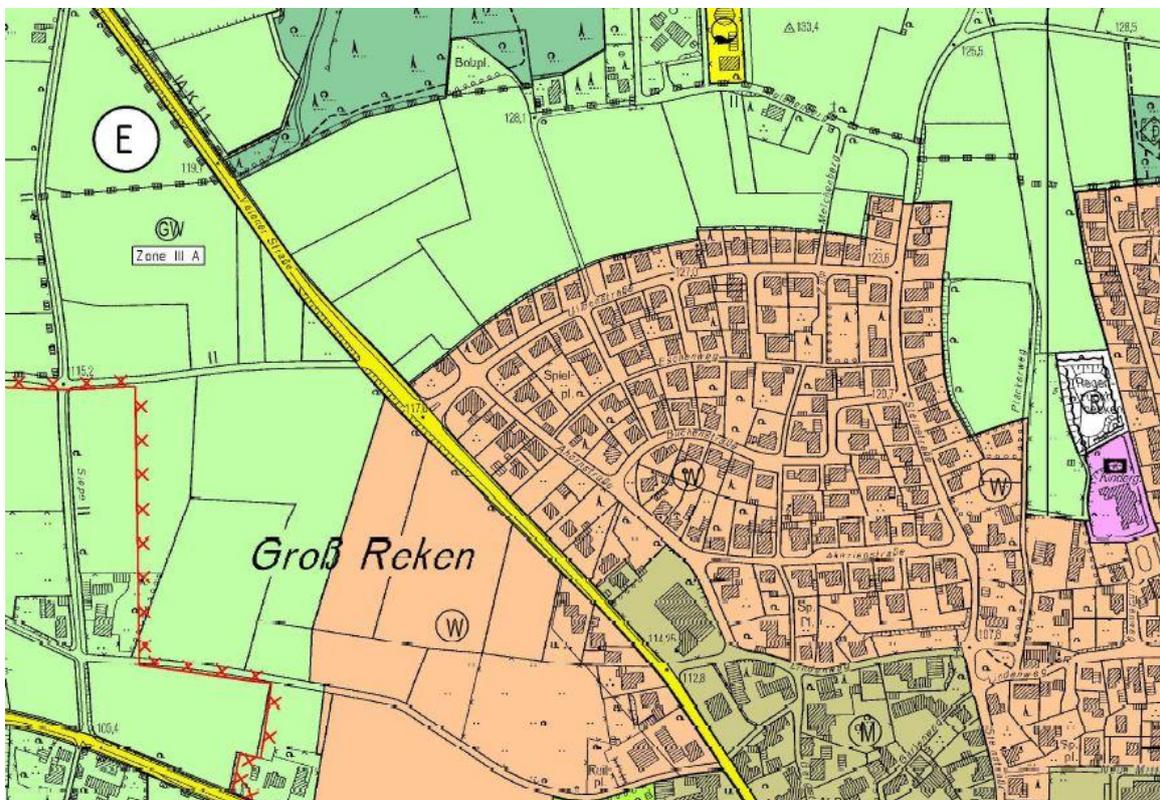
Im Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieser wird von einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, © Bezirksregierung Münster, 2016
(ohne Maßstab)

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reken

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (69. Änderung) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

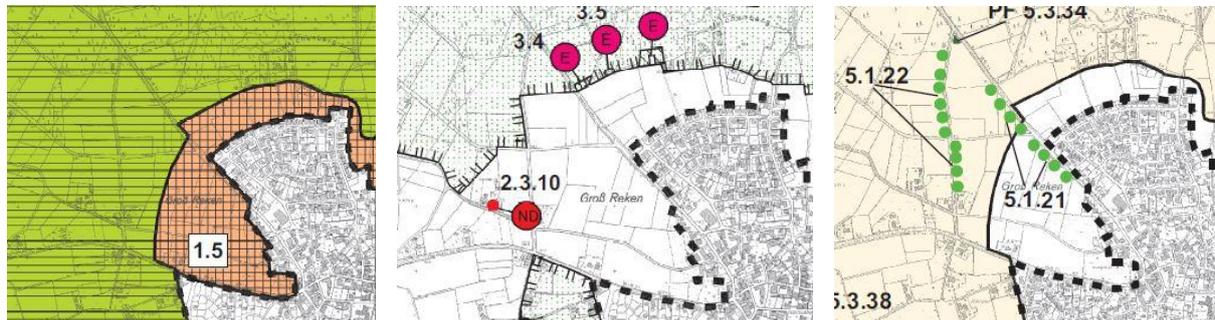


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reken, Stand: 23.03.2017 (ohne Maßstab)
Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland, Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Kreis Borken (2017)

2.3 Landschaftsplan „Rekener Berge“

In der Entwicklungskarte ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1.5 „Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild“ festgelegt. In den Erläuterungen heißt es dazu: „Berücksichtigung und Schutz des Reliefs und der Landschaftselemente bei der Bauleitplanung“ und „landschaftsgerechte Ortsrandbegrünung und Durchgrünung geplanter Baugebiete“. Das Plangebiet liegt zukünftig inmitten von geplanten bzw. in Umsetzung befindlichen Baugebieten, so dass es den zukünftigen Ortsrand nicht tangiert. Hinsichtlich der Durchgrünung hat die Gemeinde festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen im Wesentlichen gärtnerisch zu gestalten sind, entlang der nicht für andere zulässige Zwecke benötigten Ränder an den Grundstücksgrenzen ein Pflanzstreifen anzulegen ist und je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Außerdem werden in den verkehrsberuhigt auszubauenden Straßen regelmäßig Pflanz- und Baumbete angelegt, sodass diesen Aspekten des Landschaftsplanes voll Rechnung getragen wird, obwohl der Landschaftsplan mit Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplanes für dessen Geltungsbereich außer Kraft tritt, nachdem die Untere Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren beteiligt worden ist.

In den Festsetzungskarten Teil 1 und Teil 2 sind keine Inhalte für das Plangebiet bzw. solche, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben, getroffen worden. Andere Festsetzungen des Landschaftsplanes werden, wenn überhaupt, nicht erheblich durch die Umsetzung dieser Bauleitplanung beeinflusst



Entwicklungskarte
Festsetzungskarte Teil 1
Festsetzungskarte Teil 2
Auszüge aus dem Landschaftsplan „Rekener Berge“, (© Kreis Borken, Stand: 16.07.2008 – ohne Maßstab)

2.4 derzeitige Nutzung des Plangebiets

Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Am Ostrand befinden sich zwei kleinere Bäume, die beide sehr knapp außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Ob diese erhaltenswert sind, auch vor dem Hintergrund einer späteren Weiterentwicklung des Wohngebietes nach Osten hin, ist für diesen Bebauungsplan nicht klärungsbedürftig. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 129 „Heidener Straße“ sind hier keine Brutstätten bzw. Quartiere von Vögeln und Fledermäusen festgestellt worden.



Luftbilddaten © Datenlizenz Deutschland, Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Land NRW (2017), Bildflug 12.06.2015, mit Eintragung des ungefähren räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146 „An der Koppel“ durch die Gemeinde Reken

3. Planungsanlass und Planverfahren

3.1 Planungsanlass

Von den im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 129 „Heidener Straße“ von der Gemeinde Reken zu vergebenden 28 Baugrundstücke sind derzeit bis auf wenige alle an Bauwillige veräußert worden. Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich. Den vom Gemeinderat festgelegten Grundsätzen des Grundstücksein- und -verkaufs folgend kann die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan weitere ca. 14 Grundstücke, die teilweise in privatem Eigentum stehen, zur Baureife bringen. Für die Baulandbereitstellung sind die ökologischen, erschließungstechnischen und landesplanerischen Voraussetzungen gegeben bzw. nach Inkrafttreten des Planes kurzfristig umsetzbar.

3.2 Planverfahren

Aus den o.g. Gründen hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Reken in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 „An der Koppel“, Ortsteil Groß Reken, gefasst.

Dieses Kapitel wird je nach Planungsstand fortgeschrieben!

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 129 sind zur Gewährleistung eines möglichst störungsfreien Wohnens die in einem WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen worden. Da die Gemeinde weitgehend Eigentümerin der Baugrundstücke ist, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte und den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde und der Nachbarkommunen zu erwarten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dürfen die zulässigen baulichen Anlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Um eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Anlagen zu gewährleisten hat die Gemeinde, dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend, auf einschränkende Festsetzungen weitgehend verzichtet. Die Festlegung der maximalen Sockelhöhe und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante gewährleistet eine in der Gemeinde Reken übliche Kubatur baulicher Anlagen in Wohngebieten. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Bei maximal zwei Vollgeschossen hat die Gemeinde die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung ist eine offene, abweichende Bauweise festgesetzt worden. Die Verhinderung von Bauten in offener Bauweise mit einer Länge von maximal 25 m (siehe § 22 Abs. 2 BauNVO) gewährleistet eine kleinteilige, der vorhandenen bzw. entstehenden Umgebung entsprechende Kubatur der Baukörper.

Die überbaubaren Flächen, welche mittels Baugrenzen festgesetzt wurden, lassen ein Höchstmaß an flexibler Baugestaltung zu. Durch die frei wählbare Stellung der baulichen Anlagen kann die Ausnutzbarkeit der Sonne für thermische Solar- oder Photovoltaikanlagen optimal gewählt werden.

4.4 verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Heidener Straße (K 11) und die Dr.-Benson-Straße, die gerade als Baustraße hergestellt wurde und mittels des geplanten Kreisverkehrsplatzes an die K 11 angebunden wird. Nach dem später vorgesehenen Durchbau der Dr.-Benson-Straße bis zur Velener Straße (K 11) ist dann auch von Norden her eine verkehrsgerechte Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben. Die vorhandenen Baustraßen „An der Koppel“ und „Zum Wildgehege“ aus dem Plangebiet Nr. 129 werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

hinein verlängert und dienen der inneren Erschließung. Um weitere Flächen, die derzeit nicht Gegenstand gemeindlicher Bauleitplanung sind, später einmal erschließen zu können, ist im Nordosten des Plangebietes eine Stichstraße festgesetzt worden, die dann später einmal bis auf den zu verlängernden Hünenweg geführt werden kann. Die Gemeinde gibt der Anlegung von ringförmigen Straßensystemen stets den Vorrang vor Stichstraßen, da so Verkehrsströme entzerrt und die Andienung der Grundstücke mit größeren Fahrzeugen deutlich erleichtert wird.

In den Straßenflächen können aufgrund der festgelegten Breiten die notwendigen Leitungssysteme zur Ver- und Entsorgung verlegt werden.

4.5 gestalterische Festsetzungen

Auch die gestalterischen Festsetzungen entsprechen denen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 129 „Heidener Straße“. Durch die planerische Zurückhaltung sind den Bauherrenschaften auch hier größtmögliche Freiheiten eingeräumt worden.

4.6 öffentliche Grünfläche

Im Südosten des Plangebietes ist eine kleine gemeindliche Grünfläche geplant, die den zukünftigen Bewohnern als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche dienen soll. Ein Spielplatz wird in dem später folgenden, nordwestlich angrenzenden Plangebiet festgesetzt werden, ein weiterer Spielplatz liegt südlich im Bereich des Nausdorfer Weges und ist über eine Fußwegeverbindung zu erreichen. Ein Bolzplatz befindet sich an der Lenzener Straße

4.7 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich nach den Festsetzungen die folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Größe	prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.886 m ²	81,8 %
Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigt)	1.479 m ²	17,6 %
Grünfläche	52 m ²	0,6 %
Summen	8.417 m²	100,0 %

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich I (L I), der in der verkehrlichen Situation auf der K 11 und den dort gelegenen Gewerbebetrieben (Tankstelle, Omnibusunternehmen und KFZ-Werkstatt) seinen Ursprung hat. Die für den Lärmpegelbereich geltenden Festsetzungen sind aus dem für den Bebauungsplan Nr. 129 erarbeiteten Lärmgutachten abgeleitet worden und finden sich wortgleich auch in diesem Bebauungsplan wieder.

Unzulässige Immissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht zu erwarten, auch gehen von dem neuen Baugebiet keine unzulässigen Emissionen aus. Lediglich während der Bauzeit kann es zu Emissionen (Lärm, Staub und Erschütterungen) kommen, die aber die geltenden Grenz- und Richtwerte einhalten müssen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 städtebauliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird den (zukünftigen) Eigentümern die Möglichkeit gegeben, die zulässigen Anlagen auf den Grundstücken zu errichten. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art sind nicht zu erwarten. Durch die Planung kann eine angemessene Versorgung mit den heutigen Anforderungen entsprechenden Wohnraum geboten werden.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Auf den bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen werden neben den durch die baulichen Anlagen versiegelten Flächen zukünftig zum überwiegenden Teil Nutz- und Ziergärten mit einer entsprechend höheren Artenvielfalt entstehen. Alternativflächen, die kurzfristig zur Baureife gebracht werden können, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Gemäß § 1 a BauGB ist für den Eingriff ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Neben den geplanten Festsetzungen innerhalb des Plangebietes wird der fehlende ökologische Ausgleich in der Größenordnung von 5.754 Punkten auf dem im Ökopol der Gemeinde befindlichen Grundstück Gemarkung Groß Reken, Flur 38, Flurstück 2, angerechnet. Hier wurde im Frühjahr 2017 ein überwiegend mit Nadelhölzern bestockter Wald durch Voranbau in einen standortheimischen Laubwald umgewandelt.

Der mögliche Eingriff kann somit voll ausgeglichen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist im Zuge der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heidener Straße“ abschließend durchgeführt worden. Die notwendigen Maßnahmen wurden abschließend als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 129 übernommen. Gebiete des Systems Natura 2000 der Europäischen Union, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte bzw. schützenswerte Biotop nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

6.3 Auswirkungen auf die klimatischen Gegebenheiten

Aufgrund fehlender Daten und wegen der geringen Größe des Plangebietes sind klimatische Auswirkungen nicht zu erkennen. Kleinräumig werden sich die in Reken

in Ortsrandlagen üblichen kleinklimatischen Bedingungen nach Nordosten ausdehnen, wobei die dort vorhandene Bebauung an der Velener Straße dem Plangebiet auch den Charakter einer Baulücke verleiht. Großräumig wird es keine klimatische Änderung durch diese Planung geben. Kaltluftentstehungsgebiete und entsprechende Schneisen in die bebaute Ortslage hinein sind von der Planung nicht betroffen. In ländlichen Räumen mit ihrer niedrigen und aufgelockerten Bebauung kommen diese in der Regel auch nicht vor. Der geplante ökologische Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes führt zu einem Ausgleich der Folgen des Klimawandels und der Klimaanpassung (siehe auch Angaben zur Entwässerungsplanung).

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die angrenzenden vorhandenen Systeme und durch Verlängerung der in Bau befindlichen Leitungen im südwestlich angrenzenden Wohngebiet „Heidener Straße“ (Bebauungsplan Nr. 129). Für notwendige Netzergänzungen wurden und werden ausreichend Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrswege bereit gestellt. Bei Verdrängung aus öffentlichen Flächen sind die Leitungen entweder umzulegen oder grundbuchlich zu sichern.

7.1 Abwasser

Das Abwasser kann durch Verlängerung der Kanäle in den Straßen „An der Koppel“ und „Zum Wildgehege“ schadlos abgeleitet werden. Die Kanalnetzberechnung für das Baugebiet „Heidener Straße“ berücksichtigt die Bauflächen bereits. Alle Maßnahmen werden auf der Grundlage genehmigter wasserrechtlicher Planungen durchgeführt werden.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage im Bereich Aeckern im Ortsteil Bahnhof Reken zugeleitet und dort gereinigt.

Das Regenwasser kann dem bestehenden Rückhaltebecken im Bereich „Hestern“ zugeführt werden. Nach Aussage des planenden Büros kann es bei der Größenordnung des Plangebietes auch noch ohne den für einen späteren Zeitpunkt vorgesehenen Bau des konzipierten Sammelkanals parallel zur Lenzener Straße schadlos entsorgt und dem Rückhaltebecken und dann dem Oberlauf des Kusebachs zugeleitet werden.

Die Gemeinde begrüßt es, wenn das anfallende Regenwasser auch als Brauchwasser genutzt wird.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an das Kanalisationsystem angeschlossen werden.

7.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes kann durch die Ergänzung des Netzes der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim, sichergestellt werden.

7.3 Gas

Die Gasversorgung wird durch die Erweiterung des Netzes der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH sichergestellt.

7.4 Strom

Das Stromnetz in der Gemeinde Reken wird zurzeit von der Westnetz GmbH bereitgestellt und unterhalten. Die Bauflächen sollen durch Erweiterungen des Netzes mit Strom versorgt werden.

7.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung der Bevölkerung wird leitungsgebunden durch das Netz der Deutschen Telekom AG sichergestellt. Auch hier ist eine entsprechende Erweiterung des Netzes vorgesehen. Derzeit läuft auch die Verlegung eines Glasfasernetzes im Ortsteil Groß Reken durch die Deutsche Glasfaser GmbH, Borken. Ob das Unternehmen später auch im Plangebiet tätig wird, ist derzeit nicht bekannt.

Weitere Versorgungsnetze (Kabel-TV etc.) sind in der Gemeinde Reken nicht vorhanden.

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz und -pflege

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe, werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Naturdenkmäler befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet bzw. dessen Einwirkungsbereich.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

9. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes entstehen der Gemeinde die folgenden Kosten:

Kanalbau	ca. 87.000,00 €
Baustraße	ca. 60.000,00 €
Straßenendausbau	ca. 140.500,00 €
Straßenbeleuchtung	ca. 12.000,00 €
	=====
Summe:	ca. 299.500,00 €

Sie sollen in den Haushaltsplänen 2018 ff bereitgestellt werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation wird nicht von der Gemeinde Reken finanziert.

Reken, 00. Dezember 2017

Manuel Deitert
Bürgermeister

Annegret Kemper
Schriftführerin