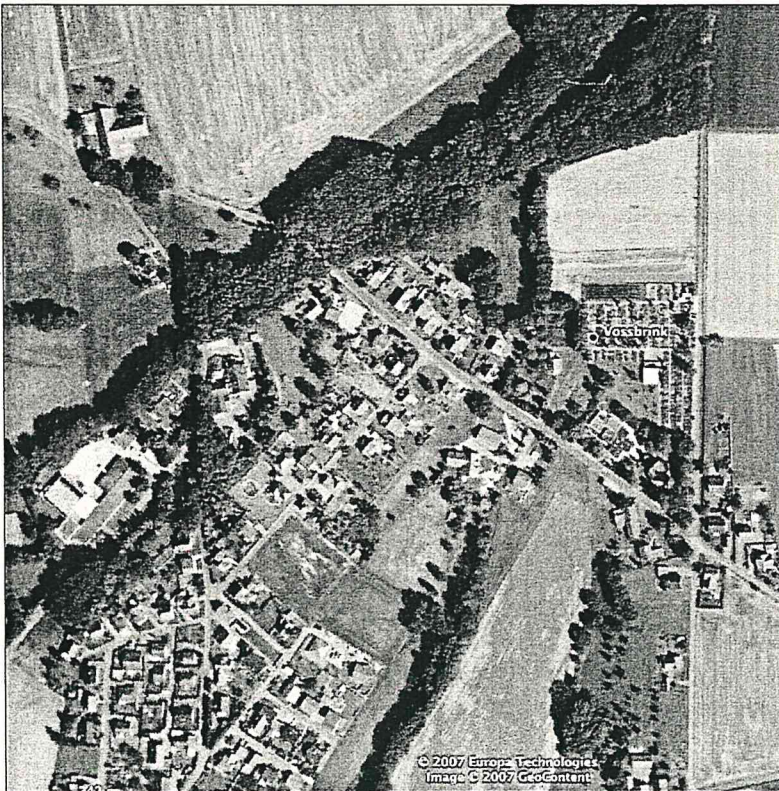


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Gemeindestraßen Hagedorner Straße / Voßbrink Begründung

Ortsteile Häver und Quernheim

Gemeinde Kirchlengern

4. Ausfertigung



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Beschluss zur Satzungsaufstellung	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Räumlicher Geltungsbereich / baulicher Zusammenhang	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.	Erschließung	6	
4.	Natur und Landschaft	6	
5.	Ver- und Entsorgung	7	
6.	Sonstige Belange	7	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Beschluss zur Satzungsaufstellung

Der Rat der Gemeinde Kirchlengern hat am 14.06.2007 beschlossen im Bereich der Straße „Voßbrink“ und „Hagedorner Straße“ (Ortsteile Häver und Quernheim) eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 sowie für einen angrenzenden Bereiche eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen (Abgrenzung siehe Plandarstellung). Analog zu § 13 BauGB werden die Satzungen in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 34 Abs. 4 letzter Satz werden die beiden Satzungen miteinander verbunden. Im folgenden ist daher zusammenfassend von „den Satzungen“ die Rede.

Das Baugesetzbuch legt keine spezifischen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 fest. Die Klarstellungssatzung dient lediglich der Festlegung der Flächen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig sind. Es werden keine Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen. Für die Ergänzungssatzung schreibt das BauGB vor, dass der zu ergänzenden Bereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Auch für die Ergänzungssatzung wird von Festsetzungen nach § 9 abgesehen, da sich aus der baulichen Umgebung ein ausreichender Maßstab für ein städtebaulich verträgliches Einfügen neuer Bauvorhaben ergibt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Auf einem Grundstück an der Hagedorner Straße (in der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 gelegen) soll ein privates Bauvorhaben realisiert werden. Nach der derzeitigen Bewertung handelt es sich jedoch um eine Außenbereichslage, so dass durch den Kreis keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Siedlungsstruktur ist – wie in vielen Teilen der Region – allerdings sehr heterogen und lässt eine zweifelsfreie Beurteilung nicht zu. Mit einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 für die Nachbarsiedlung entlang der Straße Voßbrink und die Ergänzungssatzung für den südöstlichen Abschnitt an der Hagedorner Straße soll die Abgrenzung zum Außenbereich nachvollziehbar festgelegt werden. Bauvorhaben innerhalb dieses Satzungsbereiches kann dann keine „willkürliche Zersiedelung“ der noch freien Landschaftsbestandteile vorgeworfen werden. Gleichzeitig wird durch die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich die freie Landschaft vor weiteren Zersiedelungstendenzen geschützt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich / baulicher Zusammenhang

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen umfasst in der Gemarkung Quernheim, Flur 1 mit den Flurstücken 113 teilweise, 146, 148, 152, 252, 336 aus 118, 350 aus 112, 352 aus 252, 379 aus 118, 384 aus 136 teilweise (dieses Flurstück umfasst die Ergänzungssatzung), 387 aus 149, 388 aus 151, 436, 437, 438, 439, 463 teilweise, 477, 478, 479, 523, 530, 538, 551, 558, 562, 564, 565, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 579, 580, 581 teilweise, 582 teilweise, 583.

Der Geltungsbereich orientiert sich, dem Zweck der Satzungen entsprechend, eng am vorhandenen baulichen Bestand.

Entlang der Straße Voßbrink ist mittlerweile eine fast durchgängige beidseitige Bebauung vorhanden.

(Hinweis: sowohl das Luftbild der Titelseite, als auch die Deutsche Grundkarte, die der Satzungsabgrenzung zugrunde liegt, erfasst noch nicht den tatsächlichen baulichen Bestand.)

Die Abgrenzung in der Tiefe orientiert sich an den hier üblichen vergleichsweise großen Grundstücken bzw. an der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Straße Voßbrink mündet auf die Hagedorner Straße. Beide Straßen sind von untergeordneter verkehrlicher Bedeutung. Der Kreuzungsbereich ist von allen Seiten bebaut. Die Satzungsabgrenzung entlang der Hagedorner Straße findet im Nordwesten eine klare Begrenzung an einem Waldgebiet, das gleichzeitig Naturschutzgebiet ist und von einem Siek durchzogen wird. Bis hierher ist die Hagedorner Straße beidseitig bebaut. In Verlängerung der Straße Voßbrink werden im Kreuzungsbereich Gebäude in zweiter Reihe zur nördlichen Straßenrandbebauung an der Hagedorner Straße erschlossen. Diese sind dem baulichen Zusammenhang eindeutig zugeordnet. Nach Südosten wird der Satzungsbereich im wesentlichen durch die unmittelbar an der Hagedorner Straße gelegene Bebauung begrenzt.

Südlich der Hagedorner Straße findet sich ein ehemaliges Hofgelände mit drei großen Baukörpern, von denen zwei zu Wohnzwecken genutzt werden. Zur Hagedorner Straße wird ein vergleichsweise großer Abstand von ca. 40 m gehalten. An das ehemalige Hofgrundstück schließt als deutliche Zäsur nach Osten eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, die nicht den Charakter einer Baulücke hat, da sich im weiteren Verlauf daran anschlie-

Bend sowohl hinsichtlich der Nutzungsart (Gemeindezentrum), als auch der Gebäudezuordnung ein andersartiger Siedlungsbereich folgt.

Nördlich der Hagedorner Straße endet die Satzung in Richtung Osten an einer ebenfalls landschaftlichen Zäsur. Das etwas tiefer gelegene, stark begrünte Gelände eines Wohngrundstücks bildet nicht nur eine „grüne Schneise“ bis zum nächsten Baukörper. Durch das stark von der Straße abgerückte Gebäude wird auch der straßenbegleitende Charakter der Bebauung westlich davon unterbrochen. Mit dem dann östlich anschließenden Minigolfplatz endet auch die wohnbauliche Nutzung. Da anschließend ein Kindergarten und eine Kirche folgen, ist auch hier eine in Art und Maß unterschiedliche Nutzungsabfolge vorhanden, die den baulichen Zusammenhang gemäß § 34 deutlich begrenzt.

Insgesamt sind in den Satzungsgebieten ca. 26 Wohngebäude bereits vorhanden, so dass hier eine Siedlung von „einigem Gewicht“ im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung gegeben ist.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Die Satzungsgebiete sind mit Ausnahme des südöstlichen Grundstücks (ehemalige Hofstelle südlich der Hagedorner Straße) vollständig im Flächennutzungsplan (Stand der 10. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt. Am nordwestlichen Rand ist ein Altstandort im Sinne eines vorbeugenden Hinweises markiert.

Das nicht enthaltene Grundstück, das nunmehr durch die Ergänzungssatzung erfasst wird, war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-Aufstellung landwirtschaftlich genutzt und daher dem Außenbereich zugeordnet. Diese Nutzung ist mittlerweile aufgegeben worden und angesichts der bereits vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld auch unter Berücksichtigung von üblichen landwirtschaftlichen Immissionen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Die hier vorgesehen bauliche Verdichtung dient auch dem Ziel, den Standort einer geordneten Nachnutzung zuzuführen. Darüber hinaus wird der Wechsel von einem solitären Hofstandort zu einem Siedlungsbestandteil durch die Möglichkeit, nun eine Straßenrand-bezogene Bebauung zu verwirklichen, verdeutlicht. Die Satzungen werden somit unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe und der zeitlich nicht immer ganz aktuellen Perspektive der Flächennutzungsplanung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- **Satzungen**

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hagedorner Straße / Voßbrink“ grenzt an das Gebiet der Anfang der 90er Jahre aufgestellten Satzung „Voßbrink“ an. Hier existiert ein fast vollständig besiedeltes Wohnquartier. Die Satzung Voßbrink endete seinerzeit an einer Waldfläche, die eine deutliche Zäsur zwischen den beiden Satzungsbereichen darstellte. Dieser Wald ist jedoch seit geraumer Zeit nicht mehr vorhanden und zum Teil durch Wohngebäude ersetzt. Mit der 10. FNP-Änderung wurde die reale Raumnutzungsstruktur aufgegriffen und konsequent als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist daher sinnvoll, den Satzungsbereich entsprechend des tatsächlichen baulichen Zusammenhanges nach Norden zu erweitern.

- **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Löhne/Kirchlengern“ beinhaltet keine entgegenstehenden Entwicklungsziele oder Festsetzungen, da der bauliche Bestand bereits ausgenommen worden war.

- **Umweltprüfung**

Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zu deren Dokumentation in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

In einem Satzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 sind Festsetzungen zur baulichen Nutzung nicht möglich. Art und Maß möglicher baulicher Nutzungen ergibt sich nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 (Einfügen in die nähere Umgebung).

3. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsbereichs – ist durch die Straßen „Voßbrink“ und „Hagedorner Straße“ ausreichend gesichert.

4. Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sind von der Aufstellung der Satzung nicht nachteilig betroffen, da überwiegend eine bereits bestehende Bebauung planungsrechtlich gemäß § 34 gesichert wird. Ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt somit für den Bereich der Klarstellungssat-

ng nicht vor. Für den Bereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 . 3 sind die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Boden in der Baugenehmigung detailliert zu regeln und auf dem Grundstück unterzubringen. Die derzeitige Nutzungsstruktur gibt keinen Hinweis auf besonders schützenswerte Arte. Die Grundstücksgröße lässt ausreichend Raum für sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zur Begrünung zur freien Landschaft.

Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Strom und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers und Abfalls ist durch die bestehenden Verträge und Entsorger bereits gegeben.

Sonstige Belange (Altlasten, Gewässer, Denkmale)

Am nordwestlichen Rand der Satzungsgebiete befindet sich eine Alttablagerung (Kennung TK 3717 B 59 Hagedorner Straße), die als solche auch im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht wurde. Die Alttablagerung ist Teil eines wohngenutzten Grundstücks. Im Arbeitskreis „Alttablagerungen / Altlasten“ hat am 13. Juni 1990 folgendes festgestellt: „Da alle Gefährdungspfade abschließend beurteilt und keine Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter festgestellt wurden, besteht für den Arbeitskreis zur Zeit kein weiterer Handlungsbedarf.“

Leicht daneben gilt im Übrigen auch für eine Alttablagerung B 69 MB 43, die am südwestlichen Rand (hinter den Grundstücken an der nördlichen Seite der Straße Voßbrink) des Satzungsgebietes (außerhalb) liegt.

In der Nachbarschaft der Altlastenfläche B 69, MB 43 ist folgende Maßgabe zu beachten: Wenn direkt angrenzend an diese Altlastenfläche die derzeitige Nutzung geändert werden soll, ist zuvor der Arbeitskreis Altlasten zu beteiligen und es ist eine erneute Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Im Bereich der Ergänzungssatzung an der Hagedorner Straße befindet sich ein verrohrter Wasserlauf, der in der zeichnerischen Darstellung der Satzungen kenntlich gemacht wurde. Jeweils rechts und links davon ist ein Streifen von 5 m Breite von Bebauung freizuhalten.

Fragen des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Bau- oder Bodendenkmäler sind in den Satzungsgebieten nicht bekannt. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten im Zuge von Bauvorhaben auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten oder Gegenstände von möglicherweise kulturhistorischer Bedeutung entdeckt werden, ist umgehend die Gemeinde oder das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, zu verständigen.

Weitere Aspekte, die für die Aufstellung der Satzungen relevant wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Das Gebiet der Klarstellungssatzung umfasst 3,3 ha.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung umfasst 0,4 ha.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchlengern
Coesfeld, im August 2007

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Aufstellungsverfahren

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Kirchlengern hat am 14.06.2007 beschlossen, für den Bereich Voßbrink eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Am 20.09.07 hat der Rat beschlossen, die Klarstellungssatzung mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 zu erweitern und beide Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 letzter Satz miteinander zu verbinden.

Kirchlengern, den 19. NOV. 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Kuschel
(Kuschel)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 26.06.2007 bis zum 31.07.2007 stattgefunden. Über eingegangene Äußerungen hat der Rat am 20.09.2007 beraten und entschieden.

Kirchlengern, den 19. NOV. 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Kuschel
(Kuschel)

Diese Satzung (Klarstellungssatzung in Verbindung mit Ergänzungssatzung) ist vom Rat in seiner Sitzung am 20.09.2007 als Satzung beschlossen worden.

Kirchlengern, den 19. NOV. 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Kuschel
(Kuschel)

Diese Satzung (Klarstellungssatzung in Verbindung mit Ergänzungssatzung) wurde am 19.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchlengern, den 19. NOV. 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Kuschel
(Kuschel)

Die Übereinstimmung mit dem Satzungs exemplar wird bestätigt.

Kirchlengern, den 19. NOV. 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Kuschel
(Kuschel)