

**BP Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der
Wischhausstraße“ – 15. Änderung**

Entscheidungs-
begründung

Gemeinde Ostbevern

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Änderungsbeschluss und Änderungsbereich | 3 |
| 2 | Änderungsanlass und Änderungsziel | 3 |
| 3 | Änderungspunkte | 4 |
| 3.1 | Änderungspunkt 1 | 4 |
| 3.2 | Änderungspunkt 2 | 4 |
| 3.3 | Änderungspunkt 3 | 4 |
| 4 | Sonstige Belange | 5 |

1 **Änderungsbeschluss und Änderungsbereich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 10.06.2008 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

Der Änderungsbereich betrifft die Parzellen 15 (teilweise), 54, 55, 115 und 117 der Flur 21 im Westen des Bebauungsplanes.

Mit den im Folgenden beschriebenen Änderungen soll ein konkretes Bauvorhaben realisiert werden können.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

2 **Änderungsanlass und Änderungsziel**

Änderungsanlass ist die konkrete Erweiterungsabsicht der im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 4“ an der Wischhausstraße liegenden Firma nach Osten in den vorliegenden Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 10.

Dazu müssen die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen geringfügig erweitert werden. Außerdem muss die bisher festgesetzte maximale zulässige Baukörperhöhe dem konkreten Bedarf angepasst werden. Die bisher entlang der von-Siemens-Straße festgesetzte Anpflanzfläche muss zu Gunsten der direkten Stellplatzanordnung entfallen und an der Raiffeisenstraße neu geordnet werden. Im Bereich der quer über das betroffene Grundstück verlaufenden 30 KV-Leitung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits überbaubare Fläche fest mit dem Hinweis, dass die Leitung vor einer entsprechenden Baugenehmigung in Absprache mit dem Leitungsträger RWE zu verlegen ist. Diese Absicht wird zurzeit konkretisiert und die Baugenehmigung davon abhängig gemacht. Die geplante Umlegung wird in öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, so dass auch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanes Nr. 10 die nachrichtliche Übernahme der 30 KV-Leitung entfällt.

3 Änderungspunkte

3.1 Änderungspunkt 1

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche (– Verschiebung Baugrenze –)*

Entlang der Raiffeisenstraße und von-Siemens-Straße wird die bisher im Abstand von 10,0 m von der Straßenbegrenzungslinie verlaufende Baugrenze auf einem Abstand von 5,0 m verringert. Die wirtschaftliche Ausnutzung und Anordnung der geplanten Hallen macht die Verschiebung erforderlich, zumal bereits auf dem westlichen betriebszugehörigen Grundstück im Bebauungsplan GE Nr. 4 ebenfalls nur ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt war.

3.2 Änderungspunkt 2

- *Änderung der maximal zulässigen Baukörperhöhe von 8,0 m auf 16,0 m.*

Die Erhöhung wird aufgrund der erforderlichen Hallenkonstruktion mit zwei übereinander liegenden Kränen benötigt. Bereits für den westlichen Teil des Betriebsgrundstückes (im angrenzenden Bebauungsplan GE Nr. 4) ist eine Höhe von 13,0 m als maximale Baukörperhöhe betriebsnotwendig festgesetzt. Die im übrigen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte Höhe von maximale 8,0 m soll weiterhin mit dem Ortsbild begründet werden, nachdem die Baukörperhöhen zum östlichen, nördlichen und südlichen Freiraum deutlich abfallen sollen.

3.3 Änderungspunkt 3

- *Aufhebung der „Fläche zur Anpflanzung – Festsetzung zur Anpflanzung von 1 Baum / 4 Stellplätze“ in einer Baumscheibe von min. 5 qm*

Entlang der Raiffeisenstraße / von-Siemens-Straße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein 3,0 m breites Anpflanzgebot zur Eingrünung festgesetzt. Da die Stellplätze an der von-Siemens-Straße flächensparend direkt an den Straßenraum angeschlossen werden sollen, muss auf die geschlossene Eingrünung verzichtet werden. Als Ersatz ist vorgesehen, die geplanten Senkrechtparkplätze im Rhythmus von vier Stellplätzen mit einem Baumstandort zu unterbrechen. Entlang der Raiffeisenstraße besteht eine Längsparkbucht – mit Baumstandorten. Somit werden hier die Stellplätze aus dem Gewerbegrundstück heraus erschlossen. Die hier ebenfalls anzuordnenden Bäume (1 Baum je 4 Stellplätze) in eine Baumscheibe von min. 5 qm sollen im Rhythmus auf die Bäume am Straßenrand abgestimmt werden.

Rü. Gemeinde – die Stellplätze sollten intelligenter angeordnet werden!

4 Sonstige Belange


Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind nicht betroffen.

- Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich bleibt unverändert, damit entstehen auch keine veränderten Immissionsbelange hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen.
- Die Erschließung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden und nicht durch die Änderung betroffen.
- Gemäß § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 (a) BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl wird auch keine Eingriffsbilanzierung notwendig. Für die aufzuhebende Eingrünung wird eine Ersatzpflanzung vorgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im September 2008

Ostbevern, im September 2008



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

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)