

# Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“

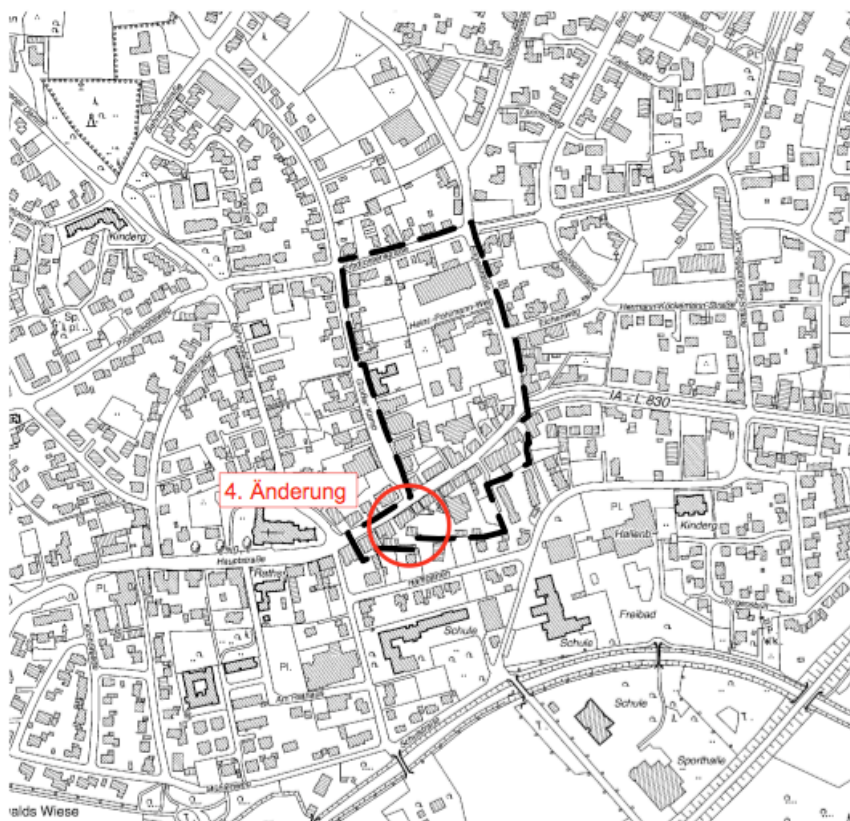
## 4. Änderung

Begründung  
– Entwurf –

Stand: 02.12.2011

Gemeinde Ostbevern

Beteiligungsverfahren gem. § 13a Nr. 2 und 3 BauGB



<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss und Änderungsbereich</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation, Änderungsanlass und Änderungsziel</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>5</b>	
4.1	Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche	5	
4.2	Festsetzung „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“	5	
4.3	Änderung überbaubare Fläche	6	
4.4	Festsetzung von Baulinien	6	
4.5	Festsetzung max. Firsthöhe 14,00 m	6	
4.6	Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NRW	6	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Artenschutz	7	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>	
6.1	Planungsrechtliche Vorgaben	8	
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8	
6.3	Erschließung	8	
6.4	Immissionsschutz	8	
6.5	Ver- und Entsorgung	9	
6.6	Belange des Denkmalschutzes	9	
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke und Fragen zur Durchführung</b>	<b>9</b>	

Gutachten:

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 29 in Ostbevern, Senden, September 2011

## **1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 15.12.2009 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Projekt zur Neubebauung einer Baulücke (Leerstand bestehender Bausubstanz) südlich der Hauptstraße zu schaffen bzw. anzupassen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen, um eine ungewollte, sich abzeichnende Entwicklung zu unterbinden.

Auf der Grundlage konkretisierter Planung wurde der Entwurfsbeschluss am 27.09.2011 gefasst und am 06.12.2011 auf Grund weiterer Erkenntnisse erneuert.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Ostbevern befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des betroffenen Kerngebietes von ca. 0,23 ha und der festgesetzten zulässigen Grundfläche (GRZ 0,8) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplanänderungsbereich die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte betreffen nicht die für den Gesamtbebauungsplan geltenden städtebaulichen Grundzüge der Planung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben, da die Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen für die Schließung einer Baulücke eindeutig der Innenentwicklung dient.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Ostbevern daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als

20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung**

Auf Grund des konkreten Vorhabens (s. Pkt. 3) beschränkt sich der Geltungsbereich für die Änderung auf die Parzellen 303, 304, 367 und 410 (alt) - neu 587 der Flur 27 Gemarkung Ostbevern. Für den in der Sitzung des Rates am 17.12.09 beschlossenen Änderungsbereich wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen.

## **3 Derzeitige Situation, Änderungsanlass und Änderungsziel**

Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt beidseitig der Hauptstraße und im südlichen Abschnitt der Straße Großer Kamp „Kerngebiet“ fest, um diese Bereiche als Geschäftsstraße für Handel und Dienstleistungen sowie für Gastronomie (Café) zu stärken und zu entwickeln.

Als zentrale Achse der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen weist sie jedoch im Bereich der Hausnummern 38-44 auf ihrer Südseite abgängige Bausubstanz auf. Der Leerstand beginnt ein negatives Image für die Einkaufsstraße in diesem Bereich zu prägen. Die Gemeinde hat als allgemeines Ziel der Qualitätssteigerung für die Ortsmitte besonderes Interesse, dem „Trading-down-effect“ von Beginn an entgegen zu wirken, und stützt die Absicht eines Investors für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und die Bereitschaft, den Bebauungsplan dem konkreten Vorhaben anzupassen.

Im Rahmen des zurzeit erarbeiteten so genannten „Integrierten Handlungskonzepts Ortsmitte“ wird diese Maßnahme als wichtiges Pilotprojekt einer privaten Investition für die Qualitätssteigerung der Aufenthalts- und Einkaufsqualität der Hauptstraße gesehen.

Daher ist es ein wichtiges Anliegen der Bebauungsplanänderung, mit diesem Vorhaben auch die weitere Entwicklung im nachbarlichen Umland zu sichern.

Geplant ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, wie es im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Entwicklung für die kleinteilige – derzeit noch zweigeschossige Bebauung– bei geneigten Dachflächen vorgesehen ist. Das konkrete Bauvorhaben erfordert die im folgenden Punkt 4 im Einzelnen genannten im Bebauungsplan zu ändernden Punkte.

Von besonderer Bedeutung ist die Sicherung der rückwärtigen öffent-

lichen Erschließung für die zukünftige Neuordnung der tiefen Gartengrundstücke und der gewerblichen Nutzung (Schreinerei) im östlichen und westlichen Anschluss an den Änderungsbereich mit Fußweganschluss an den südlich verlaufenden Hanfgarten.

Die neue Erschließung als Fortsetzung der Straße Großer Kamp nach Süden ermöglicht zudem die Anlage der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze und vermeidet den weiteren Parkdruck in der Hauptstraße zu Gunsten der Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Um die platzartige Aufweitung für eine angestrebte Gastronomienutzung vor dem westlichen Erdgeschossteil des Bauvorhabens zu erreichen wird die öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstraße erweitert. Das Vorhaben erfüllt somit wesentliche Ziele, die auch im Rahmen der Bürgermitwirkung bei der Erarbeitung des „Integrierten Handlungskonzepts“ genannt wurden:

- Attraktive Einzelhandelsnutzung und Dienstleistungsfunktion,
- Wohnfunktion in den Obergeschossen zur Stärkung der Lebendigkeit im Ortskern,
- Aufenthaltsqualität im Straßenraum „Hauptstraße“ durch Stärken der Außengastronomie (Café), Reduzierung des parkenden Verkehrs.

Die im Folgenden erläuterten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 29 im Änderungsbereich tangieren nicht die grundsätzlichen Ziele der bisherigen Festsetzungen. Sie ermöglichen das Eingehen auf die konkreten Vorstellungen des Investors und die Sicherstellung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen für die Entwicklung der Hauptstraße.

## **4 Änderungspunkte**

### **4.1 Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche**

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Verlängerung der Straße „Großer Kamp“ nach Süden mit einer Breite von 8,50 m bis 11,0 m zur Erschließung des Blockinnenbereiches und der temporären Anordnung von Stellplatzflächen festgesetzt.

Im Bereich Haus Nr. 38 wird die Hauptstraße platzartig erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit Möglichkeit der Cafénutzung anstelle der bisherigen Kerngebietsfestsetzung mit überbaubarer Fläche festgesetzt.

### **4.2 Festsetzung „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“**

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung wird für das Bauvorhaben eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Soweit diese nicht auf der privaten Grundstücksfläche nachgewiesen werden, können diese teilweise auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße abgelöst werden.

### **4.3 Änderung überbaubare Fläche**

Die bisher festgesetzte überbaubare Fläche wird entlang der neuen öffentlichen Verkehrsflächenabgrenzung angepasst und im rückwärtigen Bereich zu Gunsten der Fläche für Gemeinschaftstellplätze zurückgenommen.

### **4.4 Festsetzung von Baulinien**

Aus bauordnungsrechtlichen Gründen wird für das konkrete Vorhaben an der Ost- und Westseite eine Baulinie festgesetzt, um die besondere Bauweise der Grenzbebauung bzw. Traufengasse zu begründen.

Entlang der Hauptstraße soll die Baulinie aus städtebaulichen Gründen den Straßenraum mit seinem Rücksprung und der Eckausbildung sichern.

### **4.5 Festsetzung max. Firsthöhe 14,00 m**

Die Firsthöhe wird im Hinblick auf das konkrete Projekt im Änderungsbereich mit max. 14,00 m festgesetzt. Der derzeitige Bebauungsplan sieht lediglich max. 13,00 vor. Die Höhenentwicklung wird noch als ortsbildverträglich akzeptiert.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage ist die niedrigste Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Das gilt auch für die festgesetzte Traufhöhe (Pkt. 4.6).

### **4.6 Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NRW**

Die Traufhöhe wird im Änderungsbereich mit 8,00 m (Schnittpunkt Oberkante Dach mit der Außenwand) festgesetzt. Bisher waren max. 7,00 m für Satteldächer zulässig. Nur für Walmdächer galt eine max. Traufhöhe von 8,0 m. Das festgesetzte Satteldach ist auch als Krüppelwalmdach zulässig.

Die Firstausrichtung wird von Giebelständig in Traufständig geändert. Das entspricht auch der Nachbarbebauung.

Im Übrigen gilt auch für den Änderungsbereich die bestehende separate Gestaltungssatzung für den Ortskern, das betrifft insbesondere die Fassadengestaltung mit den ortsüblichen roten Klinkern.

## **5 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im bebauten Ortskern, die derzeit aus Gartenstrukturen nachrangiger bis mittlerer Qualität (Nadelgehölze < 50 cm Durchmesser, Sträucher, sonstige Gartenstrukturen) sowie älterer Gebäudesubstanz gebildet wird.

Mit der Planung werden die bisherigen Gartenflächen in Anspruch

genommen und der Abriss der vorhandenen Gebäude vorbereitet. Besondere Grünstrukturen, die mit dem Bebauungsplan künftig als „zu erhalten“ gesichert werden müssten, bestehen nicht. Wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden keine sonstigen Vorgaben zur Freiraumgestaltung gemacht.

### **5.1 Eingriffsregelung**

Mit der Gesamtgröße von weniger als 20.000 qm versiegelbarer Fläche finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Hiernach gelten Eingriffe im Sinne des § 14 ff BNatSchG, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Eingriff vorbereitet. Zudem bestehen im Sinne des Vermeidungsprinzips keine unbedingt erhaltenswerten Strukturen.

### **5.2 Artenschutz**

Im Zuge von Planungsvorhaben ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist in einer „artenschutzrechtlichen Prüfung“ festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Das Plangebiet setzt sich aus teilweise alten Gebäuden und Gartenstrukturen (Nadelgehölze < 50 cm Durchmesser, Sträucher) zusammen. Im Hinblick auf planungsrelevante Arten (vgl. auch FIS des LANUV, Blattgebiet Ostbevern 3913) ist zu prüfen, ob diese Strukturen als essenzieller Lebensraum fungieren könnten. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und der geringwertigen Gartenstrukturen ist im Plangebiet nicht von Vorkommen planungsrelevanter **Vögel** auszugehen. Gebäudebrütende Vögel wurden nicht festgestellt. Die im Blattgebiet benannten **Reptilien** sind auf Trockenstandorten zu erwarten, die in diesen Bereichen nicht bestehen. Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind Quartiere in den Gehölzen aufgrund des geringen Alters nicht anzunehmen. Daher können Bruthabitat in den Gehölzen ausgeschlossen werden. Eine Nutzung im Sommer zur Jagd oder als Einzelschlafplatz an der Rinde hingegen kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Qualität und Größe der in Anspruch genommenen Strukturen und der in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Gartenstrukturen ähnlicher Strukturierung kann jedoch eine essenzielle Funktion ausgeschlossen werden.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Dennoch sollte im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes eine Fällung der Gehölze im Winter (01.10. – 01.03.) stattfinden.

Eine Nutzung der Gebäude als Sommerquartier durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung dass das Gebäude nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten abgerissen wird (01.03. – 30.09.), kann jedoch eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur mit Baubegleitung zulässig. Diese ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger rechtlich zu sichern. Sofern erforderlich, sind entsprechende Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten die Gehölzstrukturen ebenfalls nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten sondern im Winter gerodet werden.

## **6 Sonstige Belange**

Zu sonstigen Belangen, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind folgende Aussagen zu machen:

### **6.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Planungsrechtliche Vorgaben aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, somit auch keine landesplanerische Belange.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO mit zulässigen und unzulässigen Nutzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bleiben unverändert.

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Pkt. 4 im Einzelnen erläutert.

### **6.3 Erschließung**

Zu Fragen der Erschließung des Änderungsbereiches wurden in Pkt. 3 und 4 Ausführungen gemacht.

### **6.4 Immissionsschutz**

Als mögliche Lärmemittenten für die geplante Wohnnutzung im Änderungsbereich wurden gutachterlich die östlich angrenzende Schreinerrei, die im rückwärtigen Bereich geplanten Stellplätze, die mögliche Außengastronomie (Café) sowie der Verkehrslärm auf der Hauptstraße untersucht.

\* Planungsbüro für Schallschutz Altenberge, Schalltechn. Untersuchung für den Beb.-Plan Nr. 29 in Ostbevern, Senden, Sept. 2011



Als Ergebnis wird festgestellt, dass für das Wohnen im Änderungsbereich die Orientierungswerte hinsichtlich Gewerbelärm (Tischlerei), Parkplatz und Außengastronomie (Café) unterschritten werden.

Lediglich hinsichtlich des Verkehrslärms Hauptstraße wird eine textlich Festsetzung zum passiven Lärmschutz für Schlafräume, die zur Schallquelle ausgerichtet sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden, ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

### **6.6 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Westen der Hauptstraße (Haus-Nr. 32) steht das historische Gasthaus unter Denkmalschutz.

Die Maßstäblichkeit der Neubebauung wird in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL gewährleistet.

## **7 Verfahrensvermerke und Fragen zur Durchführung**

Nach Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Änderungsbereiches verlieren die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit. Sonstige Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten –soweit relevant– auch weiterhin für den Änderungsbereich.

Der Bebauungsplanänderung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor zu Grunde gelegt, in dem weitere Fragen der Umsetzung und Finanzierung geregelt werden.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Dezember 2011

Ostbevern im Dezember 2011

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

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister