

Bebauungsplan Nr. 6
„Goldwiese“ – 5. Änderung

Entscheidungs-
Begründung

08.11.2012

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Planungsziel	4	
3	Änderungspunkte	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
•	Liste der zentrenrelevanten Sortimente	6	
•	Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	8	
•	Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
4	Belange der Umwelt	10	
5	Sonstige Belange	11	
5.1	Art der baulichen Nutzung	11	
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche	11	
5.3	Erschließung	11	
5.4	Ver- und Entsorgung	12	
5.5	Immissionsschutz	12	
5.6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
5.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13	
6	Vermerke zum Verfahren und zur Durchführung	13	

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung

Gutachten

- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Goldwiese - 5. Änderung“ in Ostbevern, Senden im August 2012
- BBE - Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern, April 2009, Aktualisierung/Ergänzung, Münster im Februar 2012

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 20.03.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Goldwiese“ gem. § 13 a BauGB zu ändern, um für ein geplantes Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Zudem sind hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen die aktuellen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

Da sich das Plangebiet teilweise als Wiese innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Ostbevern befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des neuen Geltungsbereiches (s. Pkt. 1.2 der Begründung) von ca. 1,0 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Gebiet von ca. 6 km (Ems) nicht zu erwarten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

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.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Ostbevern beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a (2) und (3) BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Goldwiese“ liegt im Südosten der Ortslage von Ostbevern. Der vorliegende Geltungsbereich betrifft die an der östlichen Ortseinfahrt B 58 liegenden Parzellen 394, 395, 574, 1442-1451, 1478 Flur 28 und Parzelle 139 Flur 32, Gemarkung Ostbevern.

Der neue Änderungsbereich wird im Nordosten begrenzt von der Hauptstraße L 830, im Süden von der B 51 und im Westen von der Straße Goldwiese.

Der Geltungsbereich erfasst den bisher als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereich, der aufgrund der Rechtslage zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten betroffen ist.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt für den Planbereich „Gemischte Baufläche“ dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

• Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der Änderung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes fest.

2 Planungsziel

Konkreter Anlass zur Änderung des Plangebietes ist – wie erwähnt – ein geplantes Bauvorhaben auf der markanten, heute noch unbebauten Fläche in der Spitze am Ortseingang der Hauptstraße / Einmündung in die B 51. Diese Fläche ist derzeit eine Grünfläche / Wiese.

Im westlichen Anschluss liegen das Betriebsgelände mit Büro und Werkstatt und Wohnhaus einer Heizungs-, Elektro- und Sanitätsfirma. Derzeit wird das Gelände nur als Lager und Stellplatzfläche für Betriebsfahrzeuge genutzt. Hier ist der Neubau einer Halle geplant.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser exponierten Ortseingangssituation ist sowohl im privaten als auch im öffentlichen Interesse.

Auf das Erfordernis der Anpassung der Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wurde bereits hingewiesen.

Dazu wird ausgeführt:

Vor dem Hintergrund des im Jahre 2007 aktualisierten Einzelhandelserlasses NRW*, hat die Gemeinde Ostbevern ein Einzelhandelskonzept** erarbeiten lassen, mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu besitzen, mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen als Grundlage für die Ziele künftiger städtebaulicher Entwicklungen.

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mit Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ einschließlich der so genannten Ostbevrer Sortimentsliste, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt, um die zukünftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung in Ostbevern zu steuern.

Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Gemeinde Ostbevern am 08.10.2009 und 29.03.2012 beschlossen worden.

Zum Schutz des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten und beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Gemeinde Ostbevern wäre die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten außerhalb des festgesetzten „Zentralen Versorgungsbereiches“ nur in Sondergebieten zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mischgebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Gemäß Einzelhandelskonzept soll dieser zentrenrelevante Einzelhandel auch an anderen Mischgebietsstandorten ausgeschlossen bleiben.

Somit ist die Begründung für den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente im vorliegenden Änderungsbereich gegeben. Nicht zentrenrelevante Sortimente und Sortimente der Nahversorgung bleiben im Mischgebiet zulässig, da für den Ausschluss keine Grundlage im Einzelhandelskonzept besteht – zumal in den übrigen MI-Gebieten der Gemeinde der „nicht zentrenrelevante“ Einzelhandel ausdrücklich nicht ausgeschlossen ist.

Zulässig bleiben soll jedoch gem. § 1 (10) Bau NVO im westlichen Bereich der Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

Diese Ausnahme wird begründet mit dem Bestandsschutz für den genehmigten Verkauf von saisonalen landwirtschaftlichen Eigenprodukten im Sinne der Nahversorgung. Ein (bisher) zeitlich befristet genehmigter Freiverkauf der landwirtschaftlichen Produkte soll nach Ausschöpfung der Bauflächen aufgegeben werden.

Als weitere Ausnahme bleibt der bisher am Standort „Großer Kamp“ bestehende und in den Planbereich zu verlagernde Verkauf des bestehenden Betriebes von Wohnraumleuchten, elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen (Kleingeräte und

* Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelserlass NRW) gem. Runderlass d. Min. f. Bauen und Verkehr und d. Min. f. Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008

** BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern, April 2009 Aktualisierung / Ergänzung, Münster, im Februar 2012

Großgeräte ohne Einbauteile) sowie Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör zulässig. Die Verkaufsfläche mit max. 70 qm soll keine Entwicklung zulassen, sondern lediglich die Versorgung des bisherigen Kundenstammes im Sinne des Bestandsschutzes sicherstellen. Eine „Schwächung“ des Ortskernes ist damit nicht zu befürchten.

3 Änderungspunkte

Zur Umsetzung des in Pkt. 2 genannten Planungszieles werden die folgenden Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungspunkt 1

- *Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 1b:*

Im gesamten Mischgebiet sind Einzelhandelseinrichtungen (gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten lt. Ostbeverer Liste des genannten Einzelhandelskonzeptes* ausgeschlossen:

- **Liste der zentrenrelevanten Sortimente**

- WZ-Nr. 52.32.0 medizinisch und orthopädische Artikel
- WZ-Nr. 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- WZ-Nr. 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2 Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- aus WZ-Nr. 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
- aus WZ-Nr. 52.44.3 Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
- WZ-Nr. 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- WZ-Nr. 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
- aus WZ-Br. 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
- aus WZ-Br. 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- WZ-Nr. 52.45.2 Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- WZ-Nr. 52.45.3 Musikinstrumente und Musikalien
- WZ-Nr. 52.47.1 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
- WZ-Nr. 52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften
- WZ-Nr. 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- WZ-Nr. 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche

* BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern, April 2009 Aktualisierung / Ergänzung, Münster, Februar 2012

	Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
WZ-Nr. 52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

Zulässig gem. § 1 (10) BauNVO sind im Bereich Mi* ausnahmsweise:

- Landwirtschaftliche Erzeugnisse als saisonale Eigenprodukte
- Wohnraumleuchten
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse als Klein- und Großgeräte (ohne Einbaugeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone

Die genannten Ausnahmen gem. § 1 (10) BauNVO begründen sich mit den genehmigten Bestandsschutz – wie in Pkt. 2 erläutert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (2. Änderung und Erweiterung) waren Einzelhandelsnutzungen mit „innenstadt-typischen Sortimenten“ ausgeschlossen, lediglich „Lebensmittel“ waren mit einer Verkaufsfläche bis zu 300 qm zugelassen.

Unabhängig von der nach Rechtsprechung und vorliegenden Einzelhandelskonzept rechtsunwirksamen Formulierung entspricht diese Festsetzung auch nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde.

Die Neufassung der textlichen Festsetzung als Nr. 1b beschränkt die Einzelhandelsflächen auf den Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimenten der Nahversorgung wie sie auch lt. Ein-

zelhandelsgutachten hier vom bestehenden Betrieb im Plangebiet ortskernverträglich angeboten werden.

• **Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

- WZ-Nr. 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Buromöbel, Garten- und Campingmöbel
- aus WZ-Nr. 52.44.3 Möbel für Garten und Camping
- WZ-Nr. 52.44.5 Teppiche (ohne Teppichboden)
- aus WZ-Nr. 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Einbaugeräte)
- WZ-Nr. 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- WZ-Nr. 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- WZ-Nr. 52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
- WZ-Nr. 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitätseinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
- WZ-Nr. 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge
- aus WZ-Nr. 52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- aus WZ-Nr. 52.49.2 Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- aus WZ-Nr. 52.49.8 Campingartikel (Zelte und Zubehör)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

• **Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente**

- WZ-Nr. 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- WZ-Nr. 52.31.0 Apotheken
- WZ-Nr. 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- WZ-Nr. 52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- aus WZ-Nr. 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungspunkte 2 und 6

- *Erweiterung der überbaubaren Flächen im Osten und Süden*

Das unter Pkt. 2 geschilderte geplante Bauvorhaben „Dienstleistung und Wohnnutzung“ im östlichen Planbereich erfordert die Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten. Betroffen ist hier eine Grünfläche (s. Änderungspunkt 4).

Auch nach Süden soll im Hinblick auf eine flexiblere Nutzung des Grundstückes die überbaubare Fläche bis an die Anbauverbotszone zur B 51 erweitert werden. Damit entfällt auch die Festsetzung „Anzapflanzende Bäume“. (s. Ausführungen unter Änderungspunkt 5).

Änderungspunkt 3

- *Änderung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ 0,5 auf GRZ 0,6 und GFZ 1,0*

Die im östlichen Teil des Mischgebietes bisher sehr niedrig festgesetzten Werte für die GRZ und GFZ liegen unter der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete lt. § 17 BauNVO, ohne das heute noch eine städtebauliche Begründung nachvollzogen werden kann.

Um dem Gebot des sparsamen Umganges mit Boden bzw. Ausnutzung von erschlossenem Bauland Folge zu leisten, erfolgt hier die Anpassung an die Werte, die bereits im westlichen Teil des Mischgebietes festgesetzt sind.

Änderungspunkt 4

- *Aufhebung der „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“*

Änderungspunkt 5

- *Aufhebung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Magerrasen“*

Die entlang der B 51 verlaufende 10 – 15 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wurde mit der Zweckbestimmung „Magerrasen“ festgesetzt.

Der Bereich wird heute als sog. Pferdewiese genutzt.

In der Abwägung mit einer an dieser Stelle exponiert liegenden optimal baulich-gewerblich zu nutzenden Fläche wird die Grünfläche aufgegeben. Als „Ausgleichsfläche“ liegt sie isoliert im Kreuzungsbe-
reich und kann somit nicht ökologisch hochwertig entwickelt werden. Die schmale östliche Anpflanzfläche (Änderungspunkt 4) wird in Ab-

wägung mit einer sinnvollen städtebaulichen Flächennutzung und der –aufgrund der Lage– ökologisch unbedeutenden Fläche zugunsten der Siedlungsnutzung überplant.

- **Änderungspunkt 6 – siehe Änderungspunkt 2**

Änderungspunkt 7

- *Streichung des Hinweises Nr. 1*

Der Hinweis Nr. 1 zur Regelung eines „Pflanzgebotes“ gem. § 178 BauGB wird gestrichen, da dies seit Bestehen des Bebauungsplanes nicht ausgesprochen wurde und auch als unwirksam zu bezeichnen ist.

Änderungspunkt 8

- *Aufhebung des Lärmschutzwalles einschl. „Fläche zur Anpflanzung“ entlang der B 51 sowie Ergänzung der textl. Festsetzung Nr. 2 für passive Schallschutzmaßnahmen.*

(Erläuterung s. Pkt. 5.5 „Immissionsschutz“ der Begründung.)

4 Belange der Umwelt

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet bereits heute überwiegend die Nutzung als Gemischte Baufläche zulässig. Als Eingrünung und zum Lärmschutz waren im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch verschiedene Maßnahmen (Wall, Anpflanzung, Baumreihe, Offenland / Magerwiese) entlang der B 51 vorgesehen. Diese waren als „Flächen zur Anpflanzung“

Mit der vorliegenden Planung ist mit der Erweiterung der zulässigen Nutzung (Erhöhung der Grundflächenzahl) auch die Erweiterung der überbaubaren Fläche vorgesehen. Entsprechend werden der Großteil der Flächen mit Pflanzbindung und die gesamte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugunsten der Siedlungsentwicklung zurückgenommen.

In der Örtlichkeit sind weder Siedlungsnutzung noch angrenzende Ausgleichsflächen umgesetzt. Die Fläche wird derzeit als Grünlandweide für Pferde genutzt. Am östlichen Rand stehen Linden entsprechend der Erhaltungsbindung und südlich des Plangebietes wird die Bundesstraße von einer Lindenreihe begleitet.

4.1 Eingriffsregelung

Da gem. §13a Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, wird mit der Planung kein Eingriff vorbereitet.

4.2 Artenschutz

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ist nicht der planungsrechtliche Zustand maßgeblich sondern der in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Zustand, in diesem Fall Grünlandweide mit einem östlichen Gehölzbestand und südlich angrenzender Baumreihe außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich zwischen der L 830 und der B 51 ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Fläche eine essenzielle Habitatfunktion für planungsrelevante Arten aufweisen. Entsprechend werden mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5 Sonstige Belange

Für die bei der Änderung von Bebauungsplänen zu beachtenden sonstigen Belange werden folgende Ausführungen gemacht:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bleiben unverändert. (s. Änderungspunkte 2 und 3). Auf die Nutzungseinschränkung hinsichtlich Einzelhandelsnutzung wurde im Änderungspunkt 1 eingegangen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche

- Die festgesetzte Baukörperhöhenentwicklung bleibt unverändert.
- Die Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl wurde im Änderungspunkt 3 erläutert.
- Die Erweiterung der überbaubaren Fläche betrifft die Änderungspunkte 2 und 6.

5.3 Erschließung

Es erfolgt keine Änderung im Erschließungsnetz bzw. Änderung von Verkehrsflächen.

Die für die Erweiterung der baulichen Nutzung im Änderungsbereich erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstück nachgewiesen.

Die Belange der angrenzenden Bundesstraße werden unverändert beachtet. Dazu gehört auch die Absprache mit dem Baulastträger über die bauliche Nutzung der sog. Anbaubeschränkungszone, die auch bereits im weiteren östlichen Verlauf („Gewerbegebiet Ost“) baulich in Anspruch genommen wird.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird für den Planbereich durch die Energieversorgung Enningerloh Telgte Ostbevern GmbH & Co. KG sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

- **Schmutzwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

- **Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser wird entweder auf dem Grundstück versickert oder über einen neu zu legenden Anschluss in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

5.5 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich sind die Immissionsfaktoren B 51 und L 830 zu beachten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält passive und aktive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage eines Gutachtens von 1970.

Für die vorliegende 5. Änderung wurde ein aktualisiertes Lärmgutachten* erstellt. Untersucht wurden Verkehrslärm und gewerbliche Immissionen:

- **Verkehrslärm**

Als städtebauliches Ziel ist im Änderungsbereich vorgesehen, den nicht realisierten Lärmschutzwall an der B 51 aufzugeben, da er ohnehin im Gesamtgefüge des Ortsrandes von Ostbevern zur B 51 auf dem kurzen Stück nicht sinnvoll erscheint.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechend den festgesetzten Lärmwerten ebenso ein Lärmschutzwall im Norden an der L 830 errichtet werden müsste, der städtebaulich hier unvertretbar ist. Zudem müsste der Wall entlang der B 51 auf 8,0 m erhöht werden, um wirkungsvoll die Wohnnutzung in den Obergeschossen zu schützen.

Somit ist es städtebaulich, wirtschaftlich und lärmschutztechnisch zu vertreten, hier keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen mehr festzuset-

* Planungsbüro für Lärmschutz
Altenberge GmbH,
Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan „Goldwiese - 5.
Änderung“ in Ostbevern,
Senden im August 2012

zen.

Der Schutz soll durch passive Maßnahmen erfolgen. Im Änderungsbereich werden für die festgestellten Lärmpegelbereiche die entsprechend einzuhaltende Schalldämmmaße festgesetzt.

- **Gewerbelärm**

Als Emittenten wurde die bestehende Fa. Sander–Haustechnik sowie der Parkplatzlärm der östlich liegenden Fachmärkte untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen zulässiger Immissionen zu erwarten sind.

5.6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten. Das gilt auch für Kampfmittelvorkommen.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Vermerke zum Verfahren und zur Durchführung

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Umlegung im Sinne des BauGB nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, 08.11.2012

Ostbevern,
08.11.2012

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

Jochen Schindler
Bürgermeister
Gemeinde Ostbevern

Anhang

– Protokoll einer Artenschutzprüfung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP Nr. 6 "Goldwiese" - 5. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Antragstellung (Datum):	September 2012
<p>Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich an der L 830 und der B51 weisen die als Weide genutzten Flächen des Plangebietes keine hohe ökologische Qualität auf. Da somit mit der vorliegenden Planung keine essenziellen Habitate überplant werden, werden mit dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweitsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 150px;"><p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung</p></div>