

Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ – 3. Änderung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Entscheidungs- Begründung

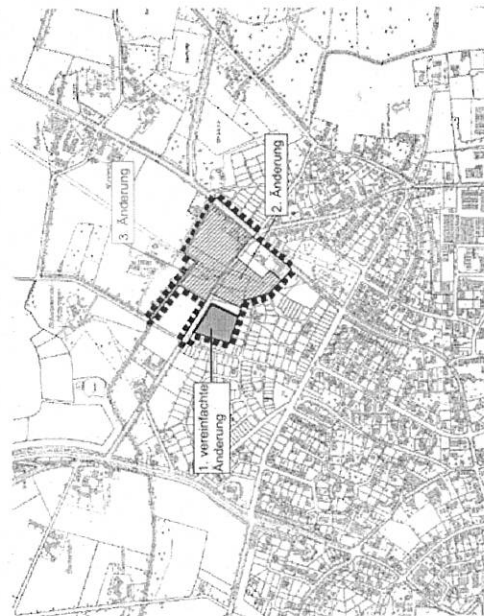
Gemeinde Ostbevern

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 54.1
„Wischhausstraße“ –
3. Änderung

	3	Inhaltsverzeichnis
1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	3	
1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3 Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5 Planverfahren	4	
2 Städtebauliche Konzeption	5	
3 Änderungspunkte	5	
3.1 Erweiterung des mit M1 ¹ gekennzeichneten Bereiches sowie Anpassung der Baugrenzen und Erweiterung der Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB nach Westen	5	
3.2 Festsetzung eines mit M2 ² gekennzeichneten Bereiches sowie Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.6	5	
3.3 Festsetzung eines mit M3 ³ gekennzeichneten Bereiches sowie Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.2 sowie der Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform	6	
3.4 Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1	6	
4 Sonstige Belange	6	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6	
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	7	
4.3 Natur und Umwelt	7	
4.4 Ver- und Entsorgung	8	
4.5 Immissionsschutz	8	
4.6 Alllasten und Kampfmittelvorkommen	8	
4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	8	
5 Verfahrensmerk und Fragen der Durchführung	9	

Anhang



Anlage 6

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren
Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 27.10.2016 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ im Rahmen der 3. Änderung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um die Umsetzung der unter 1.3 dargestellten Vorhaben zu ermöglichen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bauungsplangebiet „Wischhausstraße“ liegt am Nordrand der Ortslage Ostbevern.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 7, 10, 207-215 der Flur 22, Gemarkung Ostbevern. Die konkrete Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ bestehen verschiedene Planungsanlässe:

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines bestehenden Getränkemarktes in das Plangebiet geschaffen. Negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich sind hierdurch nicht zu erwarten. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist nun ein größerer Teilbereich als ursprünglich geplant für die Nutzung als Getränkemarkt vorgesehen. Eine Anpassung der Nutzungsgrenzen sowie der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist erforderlich.

Auf der Fläche nördlich des Getränkemarktes sollen die Verwaltung und das Lager eines Betriebes errichtet werden, der mit Ergänzungsfutter und Pflegeprodukten für Tiere handelt. Einzelhandel ist an diesem Standort zunächst nicht vorgesehen. In Zukunft soll hier jedoch eine Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ostbevrner Liste grundsätzlich möglich sein. Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend anzupassen.

Im nordöstlichen Änderungsgebiet ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für einen Pflegedienst in Verbindung mit einer Taugspflegeeinrichtung und voraussichtlich 8 barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen geplant. Änderungsbedarf besteht im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten und die Dachform.

Neben den genannten konkreten Vorhaben soll außerdem durch eine weitere Begrenzung der Wohneinheiten in Doppelhäusern, einer

übermäßigen Prägung des Mischgebietes durch Wohnnutzungen vorgebeugt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung, da die Festsetzung der Baugebietskategorie nicht geändert wird.

• Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wischhausstraße“ trifft für das Plangebiet der 3. Änderung folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- max. zweigeschossige Bauweise
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,6.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung. Im Bereich des westlichen Teiles des Mischgebietes beträgt diese 20-45°, im Bereich des östlichen Mischgebietes 20-50°.

1.5 Planverfahren

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

Aufgrund der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

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 Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

2 Städtebauliche Konzeption

Die dem rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ zugrunde liegende Konzeption bleibt vom Grundsatz unverändert. Auf die Begründung zum bisher rechtsverbindlichen Bauungsplan wird somit Bezug genommen, soweit die Ausführungen nicht durch die folgenden Erläuterungen für den Änderungsbereich überholt sind.

3 Änderungspunkte

3.1 Erweiterung des mit M¹ gekennzeichneten Bereiches sowie Anpassung der Baugrenzen und Erweiterung der Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB nach Westen

Da die Parzelle auf dem die geplante Verlagerung des Getränkemarktes erfolgen soll vergrößert wurde, wird das Mischgebiete M¹ entsprechend nach Nordwesten erweitert. Im M¹ ist gem. textlicher Festsetzung 1.5 die Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“ zulässig. Die Fläche für Stellplätze entlang der Wischhausstraße wird ebenfalls in Richtung Westen erweitert. Die Baugrenzen werden daran angepasst und mit dem angrenzenden Baufenster zusammengefügt, um so eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen.

3.2 Festsetzung eines mit M² gekennzeichneten Bereiches sowie Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.6

Um auf der Fläche nördlich des Getränkemarktes entsprechend der oben genannten Zielsetzung zukünftig eine potentielle Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ostbevrner Liste zu ermöglichen, wird dieser Bereich als M² festgesetzt. In dem mit M² gekennzeichneten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ostbevrner Liste zulässig. Die Nutzungsgrenzen werden entsprechend angepasst.

3.3 Festsetzung eines mit M³ gekennzeichneten Bereiches sowie Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.3 sowie der Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform

Im nordöstlichen Änderungsgebiet ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für einen Pflegedienst in Verbindung mit einer Tagespflegereinrichtung und barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen geplant. Dieser Bereich wird als M³ festgesetzt. Da die Errichtung eines kompakten Baukörpers mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach geplant ist, wird die zulässige maximale Traufhöhe im M³ auf 9,80 m beschränkt. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 3. Änderung ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße. Die entsprechenden Höhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die festgesetzte Dachneigung von 20° - 45° darf hier entsprechend unterschritten werden, wenn die Traufhöhe mindestens 6,00 m beträgt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird festgesetzt, dass im M³ je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig sind. So können die geplanten acht Wohnungen errichtet werden, einer späteren Umnutzung der Verwaltung oder des Pflegedienstes in Wohnungen wird zugleich vorgebeugt.

3.4 Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.2

Um einer übermäßigen Prägung des Mischgebietes durch Wohnnutzungen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.

4 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind – wie im Folgenden aufgeführt – nicht betroffen. Es gelten für das Plangebiet der 3. Änderung weiterhin die im Bauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ (inkl. 1. und 2. Änderung) aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“ soweit diese relevant sind.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die unter Pkt. 3 erläuterte Änderung bleiben sämtliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes der 3. Änderung erfolgt unverändert über die Wischhausstraße und den Stichweg. Der notwendige Stellplatzbedarf ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4.3 Natur und Umwelt

- Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

- **Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der 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 - bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Durch die geringfügige Baugrenzenweiterung sind keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.

- **Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

4.4 Ver- und Entsorgung

- **Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

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

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Netz des Abwasserbetriebes TEO AöR.

Da mit der Planung keine Veränderung der GRZ, d.h. der zulässigen Versiegelung, erfolgt, werden keine neuen Niederschlagswassermengen hervorgerufen. Anfallendes Niederschlagswasser wird daher entweder im Planbereich versickert oder über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

4.5 Immissionsschutz

Für den Planbereich wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Lärmpegelbereiche ermittelt, die auf Grund der Verkehrsbelastung „Wischhausstraße“ passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Diese gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich.

4.6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich und im Umkreis 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 kultur-historisch interessanten Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

* 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

5 Verfahrensvermerk und Fragen der Durchführung
Für die Umsetzung der vorliegenden Änderungspunkte sind keine
weiteren Belange der Bodenordnung betroffen.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, Dezember 2017.

Ostbevern, Dezember 2017

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Wolfgang Annen
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

Anhang

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ – 3. Änderung
Plan-/Vorhabenbeträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Plan-/Vorhabenbeträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Antragstellung (Datum):	06.10.2017
Das Bebauungsgebiet „Wischhausstraße“ liegt am Nordrand der Ortschaft Ostbevern. Der Änderungsbereich umfasst die Parzelle 7, 10, 207-215 der Flur 25, Ortschaft Ostbevern. Der Änderungsbereich wird schon heute erschlossen und ist bereits angeschlossen überführt.	
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?	
Durch die geringfügige Baugrunderweiterung sind keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände <small>(Nur bei Vorbestimmung der Art/B.) (Zusügen Art-/Förderpotenzial / Besondere Maßnahmen und Gründe)</small>	
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 type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
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 Lebens stätten sowie keine unvermeidbaren Vorletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Infratite bzw. um Artenbeständen mit einem landschaftsgestützten Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen generellen Bestandsrückgang im Bereich des Plans vorhaben vor, der eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. <small>Ggf. Aufzählung der nicht ermittelten Arten</small>	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
2. Können zurechenbare Alternativen ausgearbeitet werden?	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<small>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung, warum dies dem Artenschutzinteresse im Hinblick auf die Erhaltung der ungenügenden Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes zu erreichen ist. Kurze Darstellung der geplanten Maßnahmen und deren Umfang, Artenschutz und Zurechenbarkeit. ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</small>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: 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“: <small>(Nur wenn die ungenügende Erhaltungszustand vorliegt)</small> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungenügende 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“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <small>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung</small>	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	