

Bebauungsplan Nr. 54.1
„Wischhausstraße“
– 4. vereinfachte Änderung

Begründung

Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
2	Änderungsverfahren	3	
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkt	4	
5.1	Erweiterung der überbaubaren Flächen und Anpassung der Flächen für Stellplätze	4	
6	Sonstige Belange	5	
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5	
6.2	Erschließung und ruhender Verkehr	5	
6.3	Natur und Umwelt	5	
6.4	Ver- und Entsorgung	6	
6.5	Immissionsschutz	7	
6.6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	7	
6.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7	
7	Verfahrensvermerke	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 11.06.2019 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ für eine Teilfläche der Flurstücke 212, 249 und 250 Flur 22, im Rahmen der 4. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB zu ändern, um die Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle zu schaffen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ ist der Antrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung einer Lagerhalle auf seinem Betriebsgrundstück. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ sind die überbaubaren Flächen zur Wischhausstraße entsprechend dem auf dem angrenzenden Flurstück 212 befindlichen Gebäude festgesetzt worden, um hier eine einheitliche Bauflucht zu gewährleisten.

Da aus betrieblichen Gründen nördlich der geplanten Lagerhalle eine größere Rangierfläche erforderlich wird, soll nunmehr die überbaubare Fläche um 3 m in südlicher Richtung verschoben und die dort festgesetzte Stellplatzfläche entsprechend verringert werden.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

2 Änderungsverfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht begründet und eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Um-

weltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 212, 249 und 250 Flur 22, Gemarkung Ostbevern. Der räumliche Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung ist entsprechend § 9 (7) BauGB festgesetzt.

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 4. Änderung folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“
- max. zweigeschossige Bauweise
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,6.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung von 20-45°.

5 Änderungspunkt

5.1 Erweiterung der überbaubaren Flächen und Anpassung der Flächen für Stellplätze

Im Zuge der Planungen zur Errichtung einer Lagerhalle auf den Parzellen 249 und 250, innerhalb des Änderungsbereichs, wurde deutlich, dass aus betrieblichen Gründen nördlich der geplante Lagerhalle größere Rangierflächen erforderlich werden.

Um eine für die betriebliche Nutzung optimale Positionierung der Lagerhalle auf dem Grundstück zu ermöglichen, soll nunmehr die überbaubare Fläche um 3 m in südlicher Richtung verschoben und die dort festgesetzte Stellplatzfläche entsprechend verringert werden.

6 Sonstige Belange

Es gelten für das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ (inkl. der Änderungsverfahren) aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

6.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes der 4. vereinfachten Änderung erfolgt unverändert über die Wischhausstraße bzw. über die Parzellen 249 und 250 vom Mozart-Weg aus. Der notwendige Stellplatzbedarf ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

6.3 Natur und Umwelt

- Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht verändert.

Da mit der Planung somit keine Änderung des zulässigen Versiegelungsgrades erfolgt und keine sonstigen Grünfestsetzungen von der Planung betroffen sind, wird mit der vorliegenden Planänderung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

- **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 Baugrenzenerweiterung um 3 m sind Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG nicht betroffen.

* 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

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

Das Plangebiet der 4. 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.

6.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird für den Planbereich weiterhin durch die Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Netz der Abwasserbetriebe 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.

6.5 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.

6.6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

6.7 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.

7 Verfahrensvermerke

Nach Erlangen der Rechtskraft der vorliegenden Änderungspunkte im Änderungsbereich verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten – soweit relevant – auch weiterhin für den Änderungsbereich.

Ostbevern, September 2019

Wolfgang Annen
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, September 2019

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld