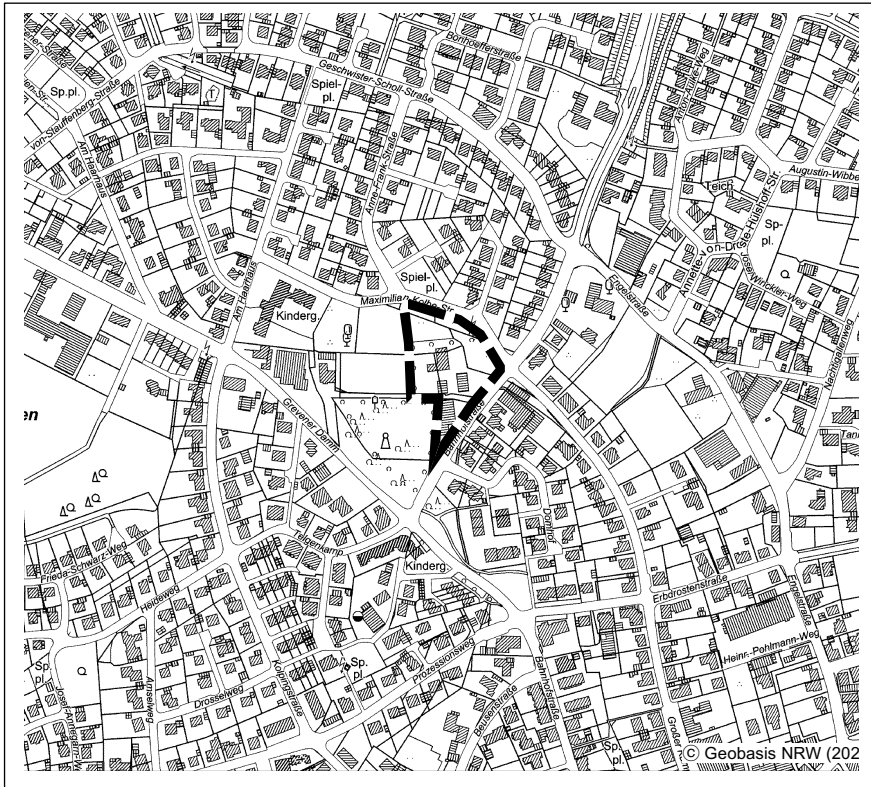


# Bebauungsplan Nr. 61 Begründung „Alte Schmiede“ - Entwurf -

Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Gemeinde Ostbevern



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.2.2	Baukörperhöhe und Geschossigkeit	9	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10	
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	11	
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft / Freiraum</b>	<b>11</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Eingriffsregelung	12	
5.3	Biotop- und Artenschutz	12	
5.4	Natura 2000-Gebiete	13	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
5.6	Bodenschutz	14	
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
5.8	Forstliche Belange	14	
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>	
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>15</b>	
7.1	Ver- und Entsorgung	15	
7.2	Löschwasserversorgung	15	
7.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	16	
7.4	Denkmalschutz	16	
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>	
<b>9</b>	<b>Referenzliste der Quellen</b>	<b>17</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61 „Alte Schmiede“ gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung sowie die Ansiedlung von Wohnnutzungen und von – das Wohnen nicht störenden – gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu schaffen.

Der rd. 0,84 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Ortsmitte und wird begrenzt durch:

- die „Maximilian-Kolbe-Straße“ im Norden,
- die „Bahnhofstraße“ im Osten,
- eine Parkanlage im Süden sowie
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) im Westen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Ostbevern, Flur 24 die Flurstücke 151 tlw., 158, 160-162, 235, 236 tlw., 241 tlw., 242, 1093, 1094 tlw. und 1095.

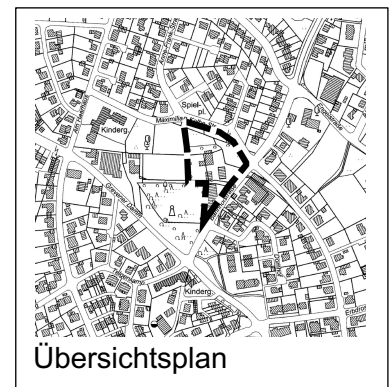
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Gemeinde Ostbevern zählt – gemessen an dem Durchschnittsalter der Bevölkerung – zu den jüngsten Gemeinden in NRW. Viele junge Familien wohnen in Ostbevern. Seit Jahren ist sowohl ein Wanderungsgewinn als auch ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen. Gleichzeitig steigt die Inanspruchnahme von Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im U3-Bereich.

Um eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung stellen zu können und damit den gesetzlich zugesicherten Anspruch zu erfüllen, ist die Errichtung einer weiteren Kindertageseinrichtung mit einer Kapazität für fünf Gruppen in der Gemeinde Ostbevern erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudekomplexes geschaffen werden, in dem sowohl eine Kindertagesstätte als auch Wohnnutzungen untergebracht werden sollen. Im Norden des Plangebietes soll darüber hinaus im Sinne der Innenentwicklung Planungsrecht für den Bau eines zusätzlichen Wohnhauses geschaffen werden. Nicht zuletzt soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Westen des Plangebietes vorhandene



Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll neben der Ansiedlung von Wohnnutzungen auch die Ansiedlung von – das Wohnen nicht störenden – gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ umfasst im Süden eine Fläche mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden, deren Nutzung inzwischen vollständig aufgegeben wurde. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Teilbereich nicht. Planungsrechtlich ist er als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Der Eigentümer der Grundstücke Bahnhofstraße 51 und 53 beabsichtigt nunmehr den Abriss der ursprünglich gewerblich genutzten Gebäude. An dieser Stelle soll künftig der geplante Gebäudekomplex mit Kindertagesstätte und Wohnnutzungen entstehen.

Im Norden überlagert der Bebauungsplan Nr. 61 „Alte Schmiede“ einen Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“ aus dem Jahr 1981. Dieser setzt für den betreffenden Bereich sowie für die westlich angrenzende Fläche Mischgebiete fest. Eine Realisierung der Mischgebiete ist bis heute nicht erfolgt. Die Fläche ist unbebaut und stellt sich größtenteils als Grünland dar. Die an dieser Stelle vorgesehene Bebauung mit einem Einfamilienhaus kann jedoch aufgrund der veralteten Rechtsgrundlagen und baulichen Vorschriften von 1981 nicht als heute typische Wohnhausbebauung realisiert werden.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl die ehemals gewerblich genutzten Bereiche als auch Teile des nicht realisierten Mischgebietes. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 61 wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 funktionslos. Vor diesem Hintergrund erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die 15. Änderung / Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“, um auf diese Weise die Festsetzungen, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ostbevern entsprechen, aufzuheben.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ liegt zentral in der Ortslage Ostbevern, nordwestlich der Ortsmitte. Der nördliche Teil des rd. 0,84 ha großen Plangebietes ist unbebaut und stellt sich größtenteils als Grünland dar. Im Süden des Plangebietes befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude, die abgerissen werden sollen, sowie ein Wohngebäude, das im Weiteren erhalten bleiben soll. Entlang der Nordgrenze des Plangebietes verläuft die „Maximilian-Kolbe-Straße“, östlich die „Bahnhofstraße“. Südwestlich des

Plangebietes an der Ecke „Grevener Damm“ / „Bahnhofstraße“ befindet sich eine kleine Parkanlage, nordwestlich schließt eine als Grünland genutzte Fläche an. Das Umfeld des Plangebietes wird in erster Linie durch Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Im Osten und Westen befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Westlich des Plangebietes liegt ein Kindergarten.

#### **1.4 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 Größe des Plangebietes von ca. 0,84 ha und der dementsprechend 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 (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind 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 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nunmehr entbehrlich. Ebenso entfällt gem. § 13a (2) BauGB die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 BauGB.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Gem. des Ziels 1.1 des Regionalplans Münsterland hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Bebauung gem. der neuen städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen (siehe

Pkt. 1.2). Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung werden derzeit ungenutzte Flächen im Innenbereich aktiviert, so dass dem o.g. Ziel des Regionalplanes Rechnung getragen wird.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich derzeit als „Gemischte Baufläche“ dar.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bauungsplanverfahrens für den nördlichen Teil des Plangebietes die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung. Künftig ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

- **Bebauungsplan**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt derzeit der seit 1981 rechtskräftige Bauungsplan Nr. 9 „Frönds Kamp“. Dieser setzt für den Bereich, der künftig von dem vorliegenden Bauungsplan überlagert wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Zudem bestehen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Gestaltung und zu Pflanzgeboten. Eine Realisierung der Mischgebiete ist bis heute nicht erfolgt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ wird ein Teilbereich des Bauungsplanes Nr. 9 funktionslos. Da das südlich der „Maximilian-Kolbe-Straße“ festgesetzte Mischgebiet bis heute nicht umgesetzt wurde und die bestehenden Festsetzungen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ostbevern entsprechen, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ die 15. Änderung / Teilaufhebung des Bauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Ostbevern“. Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Norden und angrenzend daran die Ausweisung von Mischgebieten vor. Die im Süden des Plangebietes bestehenden ehemals gewerblich genutzten Gebäude (Schmiede/Scheune, Werkstatt, Ausstellung) sollen abgebrochen werden. Anstelle dessen soll künftig parallel zur „Bahnhofstraße“ ein 3-geschossiges Gebäude entstehen, das einen baulichen Akzent an dieser Stelle setzt. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll eine Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen

untergebracht werden. Die Obergeschosse sollen für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind im Norden direkt an der „Maximilian-Kolbe-Straße“ angeordnet.

Im Westen des Plangebietes soll das bestehende Wohnhaus planungsrechtlich gesichert und daran südlich bzw. südwestlich angrenzend weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht werden.

Im Norden, angrenzend an die „Maximilian-Kolbe-Straße“, ist der Bau eines weiteren Wohnhauses vorgesehen. Sowohl für das westliche als auch für das nördlich liegende Baufenster wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird zum einen der vorhandene Bestand gesichert. Zum anderen fügt sich die künftige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung in die Umgebung ein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die „Maximilian-Kolbe-Straße“ im Norden.

Um den bestehenden Baumbestand im Westen des Plangebietes zu erhalten, wird diese Fläche mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zudem werden zwei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, da sie die Örtlichkeit aufgrund ihres Alters und ihrer Größe in besonderer Weise prägen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die im Norden des Plangebietes liegende Baufläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenanspruches und aufgrund der durch sie bedingten Zunahme des Verkehrsaufkommens sowie aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ostbevern für das Plangebiet vereinbar. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

- **Mischgebiet**

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Bauflächen wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise wird neben der Ansiedlung von Wohnnutzungen auch die Ansiedlung von – das Wohnen nicht störenden – gewerblichen Nutzungen zugelassen. Die Realisierung einer Kindertageseinrichtung, die als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet allgemein zulässig ist, wird ebenfalls ermöglicht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des im Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der Nahversorgungsstandorte werden die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle wird dem Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches und der Erhaltung der Attraktivität der Ortsmitte Ostbeverns Rechnung getragen.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, und 7 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind – wie oben angeführt – aufgrund ihres Flächenanspruches und aufgrund der durch sie bedingten Zunahme des Verkehrsaufkommens sowie aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ostbevern für das Plangebiet vereinbar.

In Mischgebieten sind im Allgemeinen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Um die Gefahr von Trading-Down Effekten, die durch die Ansiedlung dieser Nutzung zu befürchten sind, vorzubeugen und zur Sicherstellung einer hochwertigen Nutzungsstruktur, die mit den benachbarten Nutzungen vereinbar ist, wird festgesetzt, dass die ansonsten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO im Allgemeinen zulässigen Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (11/2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern. Münster



### 3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird – entsprechend der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze – eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Gleichzeitig werden ausreichend unversiegelte Grundstücksflächen für die geplante wohnbauliche Nutzung gesichert. Bereits der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Frönds Kamp“, der parallel in Teilen aufgehoben wird, setzt für das Mischgebiet, das von dem vorliegenden Bebauungsplan überlappt wird und nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, eine GRZ von 0,4 fest. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird somit im Verhältnis zum derzeit geltenden Planrecht nicht eingeschränkt.

Für das Mischgebiet MI 2 wird die GRZ entsprechend der Obergrenze gem. § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,6 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen im Plangebiet ermöglicht, insbesondere wird den Platzbedürfnissen für den Bau einer Kindertageseinrichtung Rechnung getragen.

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine geringere bauliche Dichte angestrebt, um einen angemessenen Übergang zum angrenzenden WA und zur nördlich der „Maximilian-Kolbe-Straße“ liegenden Wohnbebauung zu schaffen. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

### 3.2.2 Baukörperhöhe und Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Plangebiet durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Trauf- und Firsthöhen definiert. Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der nördlich an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Um sicherzustellen, dass sich die künftigen Baukörper harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen, wird für das Allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet MI 1 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wie sie auch in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet vorzufinden ist.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 erfolgt im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit eine Differenzierung. Für den nördlichen und den südlichen Teil der festgesetzten überbaubaren Fläche wird

eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit definiert das hier entstehende Gebäude mit Kindertageseinrichtung und Wohnnutzungen eine Raumkante zur Bahnhofstraße. Um das Gebäude in seiner Kubatur jedoch nicht zu massiv wirken zu lassen, wird für den mittleren Gebäudeteil eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen in Form von drei Baufens-tern festgesetzt.

Während für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet MI 1 eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt wird, wird für das Mischgebiet MI 2 eine abweichende Bauweise vorgesehen, um hier den geplanten Gebäudekomplex, der eine Länge von 50 m überschreitet, realisieren zu können. Die gem. BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

### **3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür festgesetzten Fläche zulässig, um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend freizuhalten. Die Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil etc. angelegt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und dem Wasserkreislauf zugeführt wird.

### **3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Um einen harmonischen Übergang zur nördlich der „Maximilian-Kolbe-Straße“ liegenden Wohnbebauung zu schaffen, wird für das Allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet MI 1 festgesetzt, dass die Dächer als geneigte Dächer auszubilden sind. Die zulässige Dachneigung beträgt für das WA 38 – 45° und für das MI 1, mit Rücksicht auf den vorzufindenden Bestand, 38 – 50°.

In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet sind Dächer als geneigte Dächer oder als Flachdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45°. Darüber hinaus wird für das MI 2 festgesetzt, dass für untergeordnete Nebengiebel eine Traufhöhe von maximal 8,70 m zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen wird für den Bau des Gebäudekomplexes mit Kindertageseinrichtung ein größerer architektonischer Gestaltungsspielraum eröffnet.

Um zu einer Durchgrünung des Plangebietes beizutragen und zur harmonischen Gestaltung des Übergangs der privaten Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche, wird festgesetzt, dass zur Einfriedung der privaten Grundstücke nur heimische, ortstypische Hecken zulässig sind. Zäune sind nur hinter der Hecke, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in maximal gleicher Höhe der Hecken zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zur Grundstücksabtrennung auf den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seiten nur begrünte Zäune oder Zäune die einseitig mit einer Hecke aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bepflanzt sind, zulässig sind.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr soll ausschließlich über die „Maximilian-Kolbe-Straße“ im Norden erfolgen. Direkte Anbindungen an die „Bahnhofstraße“ werden durch die Festsetzung eines entsprechenden Zu- und Abfahrtsverbotes ausgeschlossen.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in der dafür festgesetzten Fläche zulässig, die an die „Maximilian-Kolbe-Straße“ angrenzt. Auf diese Weise werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freigehalten.

### **4.3 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der „Maximilian-Kolbe-Straße“ straßenbegleitend verlaufenden Fuß- und Radweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

## **5 Natur- und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Im Westen des Plangebietes wird eine mit einem Erhaltungsgebot belegte Fläche festgesetzt. Auf diese Weise sollen der dort vorhandene Baumbestand und die bestehenden Grünsbstanzen dauerhaft

gesichert werden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Im Weiteren werden zwei Einzelbäume im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt, da sie aufgrund ihrer Größe und ihres Alters das Erscheinungsbild in besonderem Maße prägen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplatzanlagen im Mischgebiet je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum gem. nachstehender Pflanzliste sowie genannter Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung - HST, StU 16/18:

Ahornblättrige Platane	-	<i>Platanus acerifolia</i>
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>

## **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>2</sup> 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

---

<sup>2</sup> 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

ausgeschlossen werden können bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

In vorliegendem Fall wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durch das Gutachterbüro ökon<sup>3</sup> durchgeführt.

Im Planbereich stocken mehrere Altbäume, die als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. Bis auf die Werkshalle weisen alle Bestandsgebäude Nistgelegenheiten für Vögel und potenzielle Fledermaus-Quartierpotenziale auf. Die Einzelgebäude waren im Rahmen der Begehung nicht zugänglich, die Besiedlungspotenziale aber offensichtlich. Die Gebäude sind als ganzjährig für Fledermäuse und Vögel nutzbar einzustufen.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Errichtung der „Kindertageseinrichtung Horstmann“ bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:

- weitestgehender Erhalt von Altbäumen,
- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)
- kein Gebäudeabriss in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03.-30.06),
- kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03.-30.06),
- Bereitstellung von 5 Ersatzquartieren für Fledermäuse (4 Sommer- und 1 Winterkasten),
- ökologische Baubegleitung der Gebäudeabrisse mit Ein-/ Ausflugkontrollen,
- Umsetzung der Bereitstellung von 5 Ersatzquartieren für Fledermäuse

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG verstoßen wird.

#### **5.4 Natura 2000-Gebiete**

Das nächste FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von 5,2 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund des beabsichtigten Planungsziels und der

---

<sup>3</sup> ökon GmbH (23.04.2021) Errichtung einer Kindertageseinrichtung auf dem ehemaligen Betriebsgelände Horstmann (Bahnhofstraße 53, 48346 Ostbevern), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Münster

Entfernung sind Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet nicht ersichtlich.

### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.6 Bodenschutz**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1a (2) BauGB. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung werden derzeit ungenutzte Flächen im Innenbereich aktiviert. Für die Umsetzung der o.g. Planungsabsichten wird eine innerörtliche Fläche genutzt, die bereits in Teilen überbaut ist. Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes werden daher bereits anthropogen überformte Flächen überplant. Für die bislang unbebauten Flächen im Norden des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Frönds Kamp“. Eine Bebauung ist an dieser Stelle somit planungsrechtlich bereits möglich.

### **5.7 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.8 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## **6 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der „Bahnhofstraße“ sowie durch den östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieb ein. Durch die geplante Kindertageseinrichtung sind zusätzliche Fahrzeugbewegungen zu erwarten, die wiederum Geräuschemissionen verursachen, die auf die umliegende Bebauung einwirken.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> erarbeitet, in der die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen ermittelt wurden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet im gesamten Plangebiet zur Tag- und zur Nachtzeit einhalten. Im westlichen Bereich des Plangebietes werden ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet zur Tag- und zur Nachtzeit eingehalten. Im Weiteren wird mit Blick auf den Gewerbelärm der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) im gesamten Plangebiet flächendeckend eingehalten.

Die Geräuschimmissionen, die durch die neu geplanten Pkw-Stellplätze und durch den Gewerbebetrieb verursacht werden, unterschreiten an den untersuchten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] zur Tagzeit um mindestens 8 dB(A).

Auf Basis des vorliegenden Gutachtens müssen keine Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden.

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Regenwasser) ist durch einen Anschluss an das in den umgebenden Straßen vorhandene Kanalisationsnetz (Mischsystem) vorgesehen.

### **7.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt, soweit möglich, über das Trinkwassernetz. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW- Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit bis zu drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von bis zu 0,7 und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich. Über das öffentliche Trinkwassernetz kann diese Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Damit ist die

---

<sup>4</sup> Richters & Hüls (27.04.2021): Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ in 48346 Ostbevern. Ahaus

Löschwasserversorgung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet MI 1 im notwendigen Umfang sichergestellt. Für das festgesetzte Mischgebiet MI 2 ist gem. DVGW- Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind hier zusätzliche Maßnahmen (z.B. Errichtung eines Löschwassertanks) zu ergreifen. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine ausreichender Löschwasserversorgung nachzuweisen.

### **7.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten sind im Plangebiet bekannt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfolgt derzeit eine Bodenuntersuchung. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **7.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,84 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,17 ha	–	20,2 %
– Mischgebiet	0,67 ha	–	79,8 %



## **9 Referenzliste der Quellen**

- BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (11/2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern. Münster
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- ökon GmbH (23.04.2021) Errichtung einer Kindertageseinrichtung auf dem ehemaligen Betriebsgelände Horstmann (Bahnhofstraße 53, 48346 Ostbevern), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Münster
- Richters & Hüls (27.04.2021): Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ in 48346 Ostbevern. Ahaus

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Mai 2021

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld