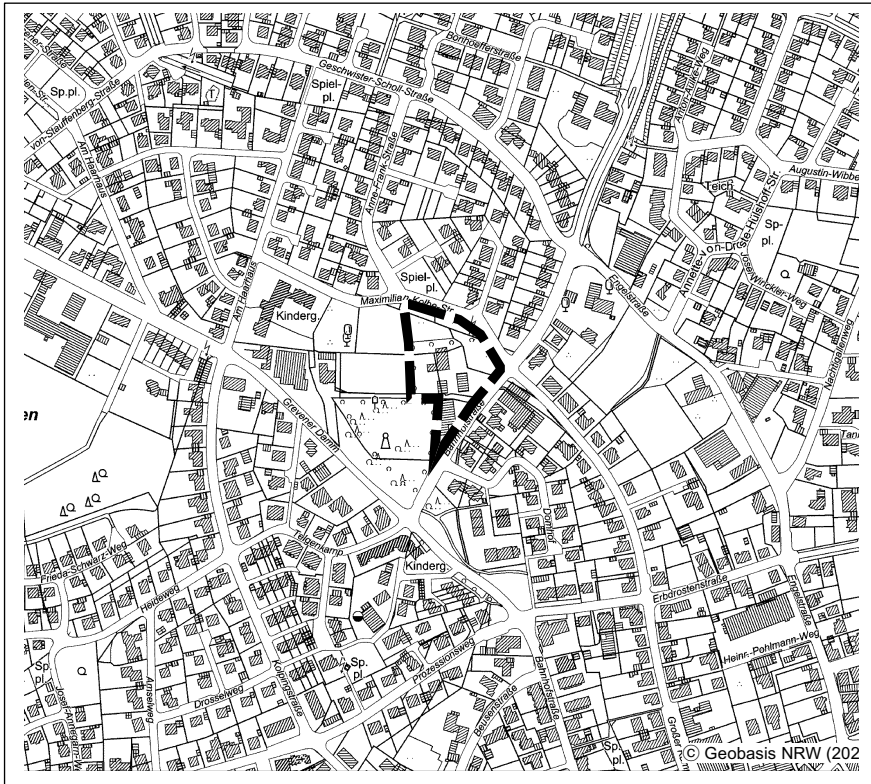


Bebauungsplan Nr. 61 Begründung „Alte Schmiede“ - Entwurf -

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

Gemeinde Ostbevern



Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

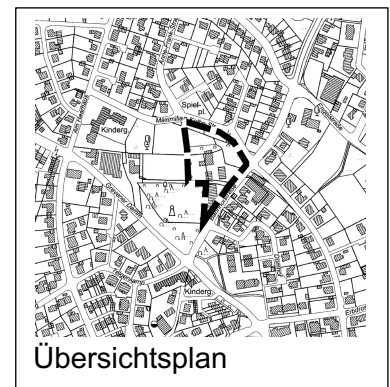
Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61 „Alte Schmiede“ gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung sowie die 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 „Maiximilian-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 158 -162, 233 tlw., 234, 235, 236 tlw., 241 tlw. und 242.

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 Bebauungsplanes 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“, westlich 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 (UVPG) 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.

Der Bebauungsplan Nr. 61 mit seinen im folgenden beschriebenen Festsetzungen wird damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt derzeit der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Frönds Kamp“. Dieser setzt für den Bereich, der künftig von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauGB 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 Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. 61 „Alte Schmiede“ die 15. Änderung / Teilaufhebung des Bebauungsplanes 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 von Mischgebieten vor. Die im Süden des Plangebietes bestehenden ehemals gewerblich genutzten Gebäuden (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

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (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 Einzelhandelskonzept¹ 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 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

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

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.

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das MI 2 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 MI 1 wird eine geringere bauliche Dichte angestrebt, um einen angemessenen Übergang zur nördlich der „Maximilian-Kolbe-Straße“ liegenden Wohnbebauung zu schaffen. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4. 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, eine GRZ von 0,4 fest. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird somit im Verhältnis zum derzeit geltenden Planrecht nicht eingeschränkt.

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 MI 1 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wie sie auch in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet vorzufinden ist.

Innerhalb des festgesetzten 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 Baufenstern festgesetzt.

Während für das mit MI 1 festgesetzte Mischgebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt wird, wird für das 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 und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür festgesetzten Fläche zulässig, um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend freizuhalten.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um einen harmonischen Übergang zur nördlich der „Maximilian-Kolbe-Straße“ liegenden Wohnbebauung zu schaffen, wird für das mit MI 1 festgesetzt, dass die Dächer als geneigte Dächer auszubilden sind. Die zulässige Dachneigung beträgt 38 – 50°.

In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet sind Dächer als geneigte Dächer oder als Flachdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45°. Mit dieser Festsetzung 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.

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 „Maiximilian-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 „Maiximilian-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 Grünsubstanzen 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.

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 NRW² 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.

Die Fläche liegt in zentraler Ortslage von Ostbevern und ist im Norden und Osten von Bebauung umgeben. Im Südwesten grenzt eine Parkanlage an. Innerhalb des Plangebietes liegt eine alte u.a. für Wohnzwecke genutzte Hofstelle, die in Teilen entfernt werden soll. Die Gebäude sind seit längerer Zeit ungenutzt und als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Eulen und Fledermäuse grundsätzlich geeignet. Da artenschutzrechtliche Konflikte auf Basis der vorliegenden Datenlage nicht ausgeschlossen werden können, wird die Erstellung einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich. Die Ergebnisse der Prüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.



² 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

5.4 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 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 Lärmimmissionen durch die im Osten angrenzende gewerbliche Nutzung sowie den Straßenlärm ein. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmimmissionen ermittelt und ggf. erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Sonstige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Im Hinblick auf die Versorgung des Plangebietes wird ein Anschluss an die bestehenden Netzwerke vorgesehen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der angrenzenden Straße.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird abgeführt und in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeführt.

7.2 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gem. DVGW- Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ sicherzustellen. Weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

7.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten und Altablagerungen ist im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 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:			
– Mischgebiet	0,84 ha	–	100 %

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.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im April 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld