

Bebauungsplan Nr. 7
„Hanfgarten“ – 9. Änderung

Entscheidungs-
begründung

*Ergänzungen als Ergebnis der Offenlegung in kursiver
Schrift*

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Derzeitige Situation und Planungsziel	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung / Änderungspunkt 1	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1	Geschossigkeit / Änderungspunkt 2	5	
2.2.2	Grundflächenzahl / Änderungspunkt 3	5	
2.2.3	Überbaubare Flächen / Änderungspunkt 4	6	
3	Erschließung	6	
3.1	Rad- und Fußwegenetz / Änderungspunkt 5	7	
4	Natur und Landschaft	7	
4.1	Grünflächen und Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
4.2	Eingriffsregelung	7	
4.3	Artenschutz / Änderungspunkt 6	7	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
5	Ver- und Entsorgung	8	
5.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	8	
5.2	Abwasserbeseitigung	8	
5.3	Abfallbeseitigung	8	
6	Immissionsschutz	8	
7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	8	
7.1	Hinweislich / Änderungspunkt 7	8	
7.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
7.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9	
8	Verfahrensvermerke	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 26.11.2009 beschlossen, für den seit 1977 (Teilbereich I) bzw. 1978 (Teilbereich II) rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Hanfgarten“ eine Änderung gem. § 13a BauGB durchzuführen.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Änderungsplanes verlieren die derzeitigen Festsetzungen im Änderungsbereich (s. Pkt. 1.2) ihre Gültigkeit.

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

- *Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 28.000 qm und der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (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 über 500 m (Ems) nicht zu erwarten.*

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

Eingriffe, die aufgrund der Änderung 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 § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Hanfgarten“ liegt im Süden des Ortskernes von Ostbevern.

Der vorliegende Planbereich umfasst die großflächigen Gemeinbedarfseinrichtungen Schule und Hallenbad, das Freibad sowie den südlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg.

Betroffen sind die Parzellen 600, 601 und 6, Flur 27, Gemarkung Ostbevern.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel

Für die Josef-Annegarn-Verbundschule wird eine Erweiterung erforderlich, um das Zielkonzept mit Aula und Mensa zu erfüllen, da für den geplanten Nachmittagsunterricht auch die Möglichkeit zur Einnahme von Mittagessen angeboten werden muss. Ein derartiger Raum bietet auch gleichzeitig die Möglichkeit für Bühnenveranstaltungen.

Zudem wurde der Standort so ausgewählt, dass eine Erweiterung der Verbundschule möglich bleibt.

Die Baumaßnahme kann ohne Verkleinerung der benötigten Schulhofgröße nur im Südosten des Grundstücks erfolgen und nimmt somit einen Teil der angrenzenden Freibadwiese in Anspruch.

Der Schulhof soll entsprechend der Schulbaurichtlinien eine Größe von ca. 5 qm je Schüler aufweisen. Bei prognostizierten 600 Schülerinnen und Schülern (100 je Jahrgang) ergibt sich eine Pausenfläche von ca. 3.000 qm. Die Schulhoffläche im Süden der Verbundschule ist in der Örtlichkeit nicht als Schulhoffläche zu nutzen. Sie wäre allenfalls eine Reservefläche, die nutzbar gemacht werden kann. Die Schulhofflächen im Norden und Nordostenentstehen betragen ca. 3.300 qm, also nur 10 % mehr Fläche als nach Schulbaurichtlinien benötigt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt im Plangebiet „Fläche für Gemeinbedarf“ – Zweckbestimmung „Schule“ und „Hallenbad“ sowie „Grünfläche Freibad“ dar. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend des im Folgenden

beschriebenen Nutzungszieles geändert bzw. gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, da sich die Fläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ zu Lasten der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ nach Osten verschiebt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für das Plangebiet bisher folgende Festsetzungen, die dem derzeitigen Bestand entsprechen:

„Baufläche für den Gemeinbedarf“ – Zweckbestimmung „Schule und Hallenbad“ sowie öffentliche Grünfläche“ – Zweckbestimmung „Freibad“.

Die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen erfassen zurzeit nur das Hallenbadgebäude und das Freibad. Im gesamten Baufeld, „Fläche für den Gemeinbedarf“ gilt eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung / Änderungspunkt 1

Die Baugebietsfestsetzung „Baufläche für Gemeinbedarf – Schule“ wird zu Lasten der „öffentlichen Grünfläche – Freibad“ um ca. 850 qm vergrößert.

Die derzeitige Freibadwiese wird nur zu Spitzenzeiten an wenigen Tagen voll genutzt, so dass die relativ geringfügige Verkleinerung in der Abwägung mit dem Schulkonzept vertretbar ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit / Änderungspunkt 2

Das Aula- und Mensagebäude wird eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von 7,50 m begrenzt. Damit wird auch auf die unmittelbare Lage an der Bever Rücksicht genommen.

2.2.2 Grundflächenzahl / Änderungspunkt 3

Die Grundflächenzahl wird von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 erhöht. Die Erhöhung ist erforderlich, um auch den notwendigen Anteil an versiegelter Schulplatzfläche zu berücksichtigen.

Die konkrete Grundflächenzahl für das Schulgelände einschl. Neubebauung Mensa beträgt 0,26. Eine GRZ von 0,4 wurde seinerzeit bereits für mögliche Erweiterungen der Verbundschu-

le im Voraus festgesetzt. Der Wert entspricht der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO hinsichtlich der Einbindung von Gemeinbedarfsflächen in das benachbarte Wohngebiet. Erst mit der BauNVO von 1990 werden gem. § 19 (4) Bau NVO auch die versiegelten Flächen mit in die GRZ eingerechnet und daher eine Erhöhung auf 0,6 vorgenommen.

2.2.3 Überbaubare Flächen / Änderungspunkt 4

Für die bestehenden Schulgebäude, das geplante Aula- und Mensagebäude sowie für die Turnhalle wird eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt, die mit gewisser Flexibilität die zukünftigen prognostizierten baulichen Erweiterungen ermöglicht. Diese Erweiterungen sind unter Berücksichtigung der notwendigen zentral gelegenen Schulhofflächen zukünftig nur noch im Süden möglich. Bisher ist keine Festsetzung erfolgt. Im südöstlichen Teil wird die überbaubare Fläche für den Freibadbereich entsprechend der erweiterten „Baufläche für den Gemeinbedarf“ für das Aula-/Mensagebäude angepasst bzw. zurückgenommen.

3 Erschließung

Die Erschließung des neuen Aula- und Mensagebäudes erfolgt über den angrenzenden Weg der auch als Feuerwehrezufahrt dienen soll. Hierzu wird dieser Weg, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, entsprechend ausgebaut. Der Weg wird in einer durchschnittlichen Breite von 5 m im Bebauungsplan ausgewiesen.

Der Weg wird lediglich 3,5 m breit befestigt. Er stellt keine öffentliche Zufahrt dar, sondern dient lediglich der Anlieferung 1 mal/Tag und Entsorgung 1 mal/Woche. Die geplante Befestigung dient auch den Fußgängern und Radfahrern.

Der notwendige Stellplatzbedarf wird gemäß Landesbauordnung auf dem schuleigenen Grundstück untergebracht bzw. auf umliegenden öffentlichen Parkmöglichkeiten gedeckt.

Es sind keine zusätzlichen Stellplätze geplant und auch nicht erforderlich, da Schüler ohne Pkw und Angestellte für Essensausgabe öffentliche Parkplätze nutzen können, Badbesucher parken auf dem Parkplatz des Beverbades, da dort der Zugang liegt; bei Sonderveranstaltungen kann der Parkplatz des Beverbades genutzt werden.

3.1 Rad- und Fußwegenetz / Änderungspunkt 5

Der südlich im Änderungsbereich verlaufende Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bisher war diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Diese Ausweisung kann mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche entfallen.

4 Natur und Landschaft

4.1 Grünflächen und Festsetzungen zur Grüngestaltung

Aus der Grünflächenparzelle „Freibad“ werden 787 m² für den Neubau der Aula / Mensa benötigt.

Die Gesamtfläche der Liegewiese beträgt zukünftig immer noch 4.500 m². Bei 900 Besuchern/Tag in Spitzenzeiten bedeutet das immer noch ein großzügiges Angebot von ca. 5,0 m² pro Person. Richtwerte gibt es nicht.

Hinsichtlich der befürchteten einengenden räumlichen Wirkung entlang der Beveraue wird auf die geplante technisch benötigte Mindesthöhe des Mensagebäudes hingewiesen.

Die Verschiebung mit größerem Abstand zum Fußweg würde eine noch größere Inanspruchnahme der Liegewiese bedeuten. Abgesehen von der Reduzierung der „Öffentlichen Grünfläche“ und der Änderung in überbaubare Grundstücksfläche bleiben mit der Planung die bestehenden Festsetzungen der Grüngestaltung unverändert.

4.2 Eingriffsregelung

Im vorliegenden Verfahren gem. § 13a (4) BauGB gelten Eingriffe, als „im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4.3 Artenschutz / Änderungspunkt 6

Das Plangebiet ist durch den Menschen intensiv genutzt und vorgeprägt. Die Grünfläche wird als Liegefläche im Sommer intensiv genutzt. Einzelne – nicht im Bebauungsplan festgesetzte Gehölze – fungieren hier als abgrenzende, gestalterische und Schatten spendende Elemente. Größere Gehölze kommen hier nicht vor. Die Eingrünung soll nach Errichtung der Aula / Mensa wieder ergänzt werden.

Mit der Entfernung der Gehölze werden insgesamt keine Ver-

botstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet.

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich in Zeit vom 30.09 – 01.03, d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zulässig sind.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Bever liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem – Veränderungen sind nicht vorgesehen.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

6 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich werden keine Immissionskonflikte durch den Bau der Aula und Mensa hervorgerufen, soweit sie nicht zwangsläufig während der Bauzeit entstehen können.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Hinweislich / Änderungspunkt 7

Redaktionell wird die durchgeführte 5. Änderung des Bebauungsplanes (Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches) graphisch in den Bebauungsplan übernommen.

7.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 weiteren Umfeld befindet sich das Denkmal „Haus Bevern“. Nachteilige Auswirkungen durch die Planungen auf das Denkmal sind nicht zu erwarten.

8 Verfahrensvermerke

Mit Rechtskraft des Änderungsbereiches verlieren die derzeitigen Festsetzungen im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle sonstigen Festsetzungen, Darstellungen und Hinweise des Gesamtplanes auch für den Änderungsbereich weiterhin gelten – soweit sie relevant sind.

*Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, März 2010*

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