

Bebauungsplan Nr. 33
„Gewerbegebiet Nord – Teil I“
8. Änderung

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Ostbevern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Änderungsanlass und Ziel	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Derzeitige Situation und Planungsziel	4
2	Städtebauliche Konzeption	4
3	Änderungspunkte	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4	Erschließung	5
5	Belange von Natur und Freiraum	5
6	Ver- und Entsorgung	6
7	Immissionsschutz	6
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	6
9	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	6
10	Flächenbilanz	6
11	Umweltbericht	6

Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Plan 1 Plan gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 26.01. und 16.03.2010 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord – Teil I“ gem. §§ 2-4 BauGB zu ändern bzw. zu reduzieren (8. Änderung), um die im Rahmen der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sich abzeichnenden im Folgenden erläuterten Änderungsnotwendigkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Dazu wird ein Bereich am nördlichen Rand des Plangebietes aufgehoben und in den nördlich angrenzenden ebenfalls zu ändernden Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“ einbezogen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich bzw. Aufhebungsbereich des ca. 1,5 km nördlich des Ortskerns von Ostbevern gelegenen Bebauungsplanes betrifft mit ca. 0,7 ha einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 33 – Teil I bis zur Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 33 – Teil II.

Der Bereich wird als Erweiterungsbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 33 – Teil I in den Teil II einbezogen, da dieser mit dem im Folgenden erläuterten Änderungspunkt betroffen ist.

1.3 Änderungsanlass und Ziel

Nachdem sich im Rahmen der Vermarktung für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 33 – Teil II herausgestellt hat, in welcher Größenordnung sich die gewünschten Gewerbegrundstücke bewegen, zeichnet sich ab, dass die bisher in Teil II vorgesehene westliche (in Nord-Süd-Richtung verlaufende) Erschließungsstraße entfallen kann. Daraus ergeben sich Änderungen auch für den Teil I, die im Folgenden erläutert werden.

Insbesondere ist mit dem Wegfall der genannten Erschließungsstraße die Aufhebung eines Bereiches im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 33 – Teil I begründet, um mit der Einbeziehung in den Teil II den Straßenanschluss neu zu regeln. Auch in dem aufzuhebenden Bereich haben sich neue Grundstückszuschnitte ergeben, die durch Einbeziehung in den nördlich angrenzenden Teil II berücksichtigt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Flächennutzungsplan**

Da die Baugebietskategorie (Gewerbegebiet) im Aufhebungsbereich durch Einbeziehung in den Teil II beibehalten wird, bleibt die Darstellung des FNP (Gewerbliche Baufläche) unverändert.

Die Bebauungsplanänderung durch Aufhebung und Einbeziehung in den Teil II entspricht somit weiterhin der FNP - Darstellung. Allerdings wird aufgrund von Änderung der Abgrenzung der dargestellten Grünflächen eine Korrektur erforderlich (41. Änderung).

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Die im Änderungs- bzw. Aufhebungsbereich im Bebauungsplan Nr. 33 Teil I bisher getroffenen Festsetzungen verlieren mit Rechtskraft des vorliegenden Änderungsplanes Nr. 33 Teil II ihre Gültigkeit.

Für den aus dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 33 - Teil I in den Teil II übernommenen Planbereich gelten nach Erlangen der Rechtskraft die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“.

1.5 Derzeitige Situation und Planungsziel

Der Aufhebungsbereich erfasst zum überwiegenden Teil eine mit „Erhaltungsbindung“ belegte Gehölzstruktur mit umgebendem Pufferstreifen, die durch einen kleinen Abschnitt einer Verkehrsfläche getrennt ist. Im Westen besteht kleinflächig zudem die Festsetzung für gewerbliche Nutzung.

Wie erwähnt, basieren die im Änderungsbereich des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 33 –Teil II geplanten Änderungen auf dem Ergebnis der Grundstücksaufteilung nach Nutzerwünschen.

2 Städtebauliche Konzeption

Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 GE- Nord – Teil I zugrunde liegende Konzeption bleibt vom Grundsatz unverändert. Auf die Begründung zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird somit Bezug genommen, soweit die Ausführungen nicht durch die folgenden Erläuterungen für den Änderungs- bzw. Aufhebungsbereich überholt sind.

3 Änderungspunkte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO und Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO mit den getroffenen Nutzungseinschränkung für sonstige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen (u.a. Ausschluss von Einzelhandel) bleibt unverändert.

Es verbleibt bei der Anwendung der Abstandsliste 1998 zur Gliederung der Betriebe und Anlagen gem. Abstandserlass zum Schutz der Wohnbebauung im Außenbereich westlich des Lengericher Damms.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Baukörperhöhen / Grundflächenzahl**

Die festgesetzten Angaben bleiben unverändert.

- **Baugrenzen / Überbaubare Fläche**

Am nördlichen Rand wird die Baugrenze an die Grenze des Aufhebungsbereiches angepasst.

4 Erschließung

Da die bisher geplante westliche Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 33– Teil II entfällt, bzw. reduziert wird und in einem Wendehammer endet, muss der Anschluss im vorliegenden Bebauungsplan Teil I neu geregelt werden. Das hier liegende Straßenstück wird in den Bebauungsplan Teil II übernommen.

5 Belange von Natur und Freiraum

Die Änderungen bzw. Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen im Bebauungsplan Nr. 33 – Teil II und werden hinsichtlich ihrer Umweltbelange in jenem Verfahren berücksichtigt.

Mit dem Verschieben der Fläche wird nicht nur die Flächengröße sondern auch die Biotopwertdifferenz in den nördlichen Teil verschoben.

Im Anhang ist die mit der Änderung entstehende Biotopwertdifferenz mittels Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berechnet worden.

Der mit der Änderung entstehende Biotopwertdefizit beträgt 401 Biotopwertpunkte.

Dieses Defizit wird dem Ausgleichsflächenpool Naturschutzgebiet Brüskenheide zugeordnet.

6 Ver- und Entsorgung

Die Vorgaben für die Ver- und Entsorgung bleiben unverändert.

7 Immissionsschutz

Mit der Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes in Abstandsklassen nach Störgraden wird der Immissionsschutz für die im Außenbereich liegende Wohnnutzung weiterhin sichergestellt. Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Belange sind durch die Änderung nicht betroffen, (u.a. Denkmalschutz, Altlasten).

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Änderung bzw. Aufhebung im vorliegenden Bebauungsplan reagiert auf die konkrete Umsetzung der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Teil I und Teil II.

10 Flächenbilanz

Aus dem Geltungsbereich wird eine Fläche von 0,7 ha ausgenommen. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,70 ha
davon:	
– Gewerbegebiet	0,16 ha
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha
– Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung	0,33 ha
– Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,15 ha

11 Umweltbericht

Gem. §§ 2 (4) ist im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB und der **Umweltziele** in einem Umweltbericht zusammenfassend darzustellen.

Wie bereits unter Pkt. 1.3 erläutert, wurden mit der Vermarktung der Flächen im nördlichen Teil des Gewerbegebiet Nord (BP Nr. 33) Änderungen im Teil II erforderlich, die eine Verschiebung eines 0,7 ha großen Bereiches aus dem südlichen Teil I in den nördlichen Teil II des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Das **Änderungsvorhaben** umfasst daher die Verschiebung eines rund 0,7 ha großen Bereiches aus Teil I in Teil II.

Im Wesentlichen umfasst dieser Änderungsbereich einen als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand mit umgebendem Pufferstreifen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie einen Teil der Erschließungsstraße und eines Gewerbegebietes.

Die **Datenerfassung** für die Umweltprüfung erfolgte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie einer Vorortbetrachtung des städtebaulichen und ökologischen Zustands.

Da allein mit der Verschiebung keine Veränderungen der Festsetzungen erfolgen, werden mit der **Durchführung der Planung** keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie den Menschen bewirkt oder Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Bei **Nicht-Durchführung der Planung** werden die benannten Strukturen weiterhin im Bereich des Bebauungsplanes Teil I liegen – ein verändertes Entwicklungspotenzial ergibt sich allein aus der Lage in einem der beiden Bebauungsplanabschnitte nicht. (Wirkungen, die durch die inhaltliche Veränderung der Festsetzungen entstehen, sind in der 3. Änderung des BP Nr. 33 Teil II zu betrachten).

Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle bestehen aufgrund der bestehenden Nutzungen, betriebswirtschaftlicher Abläufe und Flächenverfügbarkeiten nicht.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung** der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen **keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten**.

Weitere Maßnahmen zum **Monitoring** beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Um-

weltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Mit der Verschiebung wird neben dem Übertrag der Fläche (0,7 ha) auch der Biotopwert der Fläche in den Teil II geschoben.

So entsteht für den Bebauungsplan Teil I ein Biotopwertdefizit von 401 Biotopwertpunkten. Dieses wird dem Ausgleichsflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ zugeordnet.

Aufgrund der Kürze des Umweltberichtes wird auf eine weitere **Zusammenfassung** verzichtet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im 27.04.2010

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

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Mit dem Übertrag der Fläche von rund 0,7 ha aus dem südlichen Teil I des Bebauungsplanes in den nördlichen Teil II ist neben dem Übertrag der Flächengröße auch der Biotopwert in den nördlichen Teil zu übertragen. Dieser wird nachfolgend basierend auf den Ursprungszustand und den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 2006

Tabelle Nr. 1: Bestand Tauschfläche (Stand 2000)

Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
		Acker	3.560,0	0,3	1.068,0
		Wald aus Eichen, Kiefern, Buchen und Birken (im Westen)	2.200,0	2,0	4.400,0
		Gehölzstreifen zwischen zwei Äckern (im Süden)	1.300,0	2,0	2.600,0
Summe G1			7.060,0		8.068,0

Tabelle Nr. 2: Zustand Tauschfläche gem. den Festsetzungen BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil I

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biotoptyp	7055	Bewertungsparameter		
				Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (GRZ 0,8)				6.490,0		7.667,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung	1.410,0	0,0	0,0	
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet	350,0	0,3	105,0	
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	1.460,0	0,7	1.022,0	
9		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen/ Süden (Tauschfläche)	1.760,0	2,0	3.520,0	
11		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Süden	1.510,0	2,0	3.020,0	
Verkehrsfläche				570,0		0,0
5		Versiegelte Fläche	570,0	0,0	0,0	
Summe G2				7.060,0		7.667,0

Tabelle Nr. 3: Bilanz Tauschfläche BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord

D1 (in Punkten/qm) = G2 - G1	7.667,0	-	8.068,0	=	-401,0
Biotopwertdifferenz	-401	Biotopwertpunkte			