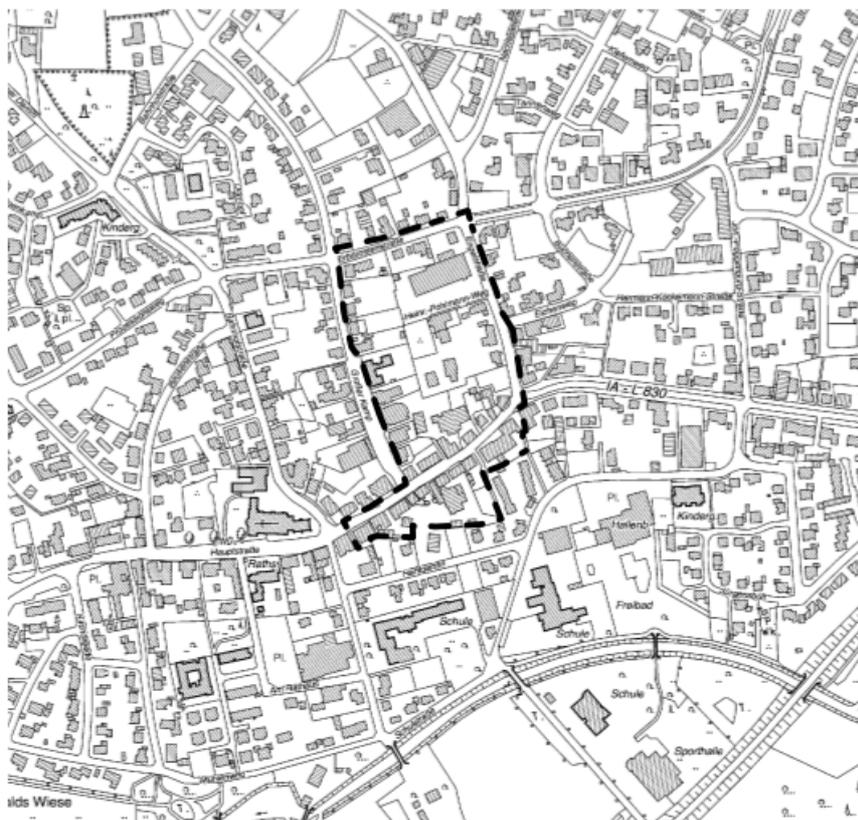


Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ 4. Änderung

Begründung
– Entwurf –

Stand: 15.09.2011

Gemeinde Ostbevern



1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung	4	
3	Derzeitige Situation, Änderungsanlass und Änderungsziel	4	
4	Änderungspunkte	5	
4.1	Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche	5	
4.2	Festsetzung „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“	5	
4.3	Änderung überbaubare Fläche	5	
4.4	Festsetzung max. Firsthöhe 14,50 m	6	
4.5	Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NRW	6	
5	Natur und Landschaft	6	
5.1	Eingriffsregelung	6	
5.2	Artenschutz	7	
6	Sonstige Belange	8	
6.1	Planungsrechtliche Vorgaben	8	
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8	
6.3	Erschließung	8	
6.4	Immissionsschutz	8	
6.5	Ver- und Entsorgung	8	
7	Verfahrensvermerke und Fragen zur Durchführung	9	

1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 15.12.2009 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung einer Baulücke (Leerstand bestehender Bausubstanz) südlich der Hauptstraße zu schaffen bzw. anzupassen.

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

- Mit einer Größe des betroffenen Kerngebietes von ca. 0,23 ha und der festgesetzten zulässigen Grundfläche (GRZ 0,8) von weniger als 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplanänderungsbereich die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte betreffen nicht die für den Gesamtbebauungsplan geltenden städtebaulichen Grundzüge der Planung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben, da die Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen für die Schließung einer Baulücke eindeutig der Innenentwicklung dient.

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.

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

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung

Auf Grund des konkreten Vorhabens (s. Pkt. 3) beschränkt sich der Geltungsbereich für die Änderung auf die Parzellen 303, 304, 367 und 587 der Flur 27 Gemarkung Ostbevern. Für den in der Sitzung des Rates am 17.12.09 beschlossenen Änderungsbereich wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen.

3 Derzeitige Situation, Änderungsanlass und Änderungsziel

Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt beidseitig der Hauptstraße und im südlichen Abschnitt der Straße Großer Kamp „Kerngebiet“ fest, um diese Bereiche als Geschäftsstraße für Handel und Dienstleistungen sowie für Gastronomie zu stärken und zu entwickeln.

Als zentrale Achse der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen weist sie jedoch im Bereich der Hausnummern 38-44 auf ihrer Südseite abgängige Bausubstanz auf. Der Leerstand beginnt ein negatives Image für die Einkaufsstraße in diesem Bereich zu prägen. Die Gemeinde hat als allgemeines Ziel der Qualitätssteigerung für die Ortsmitte besonderes Interesse, dem „Trading-down-effect“ von Beginn an entgegen zu wirken, und stützt die Absicht eines Investors für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und die Bereitschaft, den Bebauungsplan dem konkreten Vorhaben anzupassen.

Im Rahmen des zurzeit erarbeiteten so genannten „Integrierten Handlungskonzepts Ortsmitte“ wird diese Maßnahme als wichtiges Pilotprojekt einer privaten Investition für die Qualitätssteigerung der Aufenthalts- und Einkaufsqualität der Hauptstraße gesehen.

Daher ist es ein wichtiges Anliegen der Bebauungsplanänderung, mit diesem Vorhaben auch die weitere Entwicklung im nachbarlichen Umland zu sichern.

Geplant ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, wie es im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Entwicklung für die kleinteilige, –derzeit noch zweigeschossige Bebauung– bei geneigten Dachflächen vorgesehen ist. Das konkrete Bauvorhaben erfordert die im folgenden Punkt 4 im Einzelnen genannten im Bebauungsplan zu ändernden Punkte.

Von besonderer Bedeutung ist die Sicherung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung für die zukünftige Neuordnung der tiefen Gartengrundstücke und der gewerblichen Nutzung (Schreinerei) im östlichen und westlichen Anschluss an den Änderungsbereich mit Fußweganschluss an den südlich verlaufenden Hanfgarten.

Die neue Erschließung als Fortsetzung der Straße Großer Kamp

nach Süden ermöglicht zudem die Anlage der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze und vermeidet den weiteren Parkdruck in der Hauptstraße zu Gunsten der Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Um die platzartige Aufweitung für eine angestrebte Gastronomienutzung vor dem westlichen Erdgeschoss teil des Bauvorhabens zu erreichen wird die öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstraße erweitert. Das Vorhaben erfüllt somit wesentliche Ziele, die auch im Rahmen der Bürgermitwirkung bei der Erarbeitung des „Integrierten Handlungskonzepts“ genannt wurden:

- Attraktive Einzelhandelsnutzung und Dienstleistungsfunktion,
- Wohnfunktion in den Obergeschossen zur Stärkung der Lebendigkeit im Ortskern,
- Aufenthaltsqualität im Straßenraum „Hauptstraße“ durch Stärken der Außengastronomie, Reduzierung des parkenden Verkehrs.

Die im Folgenden erläuterten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 29 im Vorhabensbereich tangieren nicht die grundsätzlichen Ziele der bisherigen Festsetzungen. Sie ermöglichen das Eingehen auf die konkreten Vorstellungen des Investors und die Sicherstellung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen für die Entwicklung der Hauptstraße.

4 Änderungspunkte

4.1 Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Verlängerung der Straße „Großer Kamp“ nach Süden mit einer Breite von 8,50 m zur Erschließung des Blockinnenbereiches und der Anordnung von Stellplatzflächen festgesetzt.

Im Bereich Haus Nr. 38 wird die Hauptstraße platzartig erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt anstelle der bisherigen Kerngebietsfestsetzung.

4.2 Festsetzung „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung wird für das Bauvorhaben eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Eine Fahrbahngasse erhält Fahrrecht für den Anlieger im Süden.

4.3 Änderung überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird entlang der neuen öffentlichen Verkehrsflächenabgrenzung angepasst und im rückwärtigen Bereich zu Gunsten der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zurückgenommen.

4.4 Festsetzung max. Firsthöhe 14,50 m

Die Firsthöhe wird im Änderungsbereich mit max. 14,50 m festgesetzt. Der derzeitige Bebauungsplan sieht lediglich max. 13,00 vor. Nach Absprache des konkreten Projektes mit dem Amt für Baupflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe wird die Höhe als ortsbildverträglich akzeptiert.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt. Das gilt auch für die festgesetzte Traufhöhe (Pkt. 4.5)

4.5 Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NRW

Die Traufhöhe wird im Änderungsbereich mit 8,00 m (Schnittpunkt Oberkante Dach mit der Außenwand) festgesetzt. Bisher waren max. 7,00 m zulässig.

Die Firstausrichtung wird von Giebelständig in Traufständig geändert. Das entspricht auch der Nachbarbebauung.

Im Übrigen gilt auch für den Änderungsbereich die bestehende separate Gestaltungssatzung für den Ortskern, das betrifft insbesondere die Fassadengestaltung mit den ortsüblichen roten Klinkern.

5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im bebauten Ortskern, die derzeit aus Gartenstrukturen nachrangiger bis mittlerer Qualität (Nadelgehölze < 50 cm Durchmesser, Sträucher, sonstige Gartenstrukturen) sowie älterer Gebäudesubstanz gebildet wird.

Mit der Planung werden die bisherigen Gartenflächen in Anspruch genommen und der Abriss der vorhandenen Gebäude vorbereitet.

Besondere Grünstrukturen, die mit dem Bebauungsplan künftig als „zu erhalten“ gesichert werden müssten, bestehen nicht. Wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden keine sonstigen Vorgaben zur Freiraumgestaltung gemacht.

5.1 Eingriffsregelung

Mit der Gesamtgröße von weniger als 20.000 qm versiegelbarer Fläche finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung.

Hiernach gelten Eingriffe im Sinne des § 14 ff BNatSchG, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Eingriff vorbereitet.

Zudem bestehen im Sinne des Vermeidungsprinzips keine unbedingt erhaltenswerten Strukturen.

5.2 Artenschutz

Im Zuge von Planungsvorhaben ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist in einer „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.

Das Plangebiet setzt sich aus teilweise alten Gebäuden und Gartenstrukturen (Nadelgehölze < 50 cm Durchmesser, Sträucher) zusammen. Im Hinblick auf planungsrelevante Arten (vgl. auch FIS des LANUV, Blattgebiet Ostbevern 3913) ist zu prüfen, ob diese Strukturen als essenzieller Lebensraum fungieren könnten.

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und der geringwertigen Gartenstrukturen ist im Plangebiet nicht von Vorkommen planungsrelevanter **Vögel** auszugehen. Gebäudebrütende Vögel wurden nicht festgestellt.

Die im Blattgebiet benannten **Reptilien** sind auf Trockenstandorten zu erwarten, die in diesen Bereichen nicht bestehen.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind Quartiere in den Gehölzen aufgrund des geringen Alters nicht anzunehmen. Daher können Bruthabitate in den Gehölzen ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung im Sommer zur Jagd oder als Einzelschlafplatz an der Rinde hingegen kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Qualität und Größe der in Anspruch genommenen Strukturen und der in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Gartenstrukturen ähnlicher Strukturierung kann jedoch eine essenzielle Funktion ausgeschlossen werden.

Dennoch sollte im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes eine Fällung der Gehölze im Winter (01.10. – 01.03.) stattfinden.

Eine Nutzung der Gebäude als Sommerquartier durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung dass das Gebäude nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten abgerissen wird (01.03. – 30.09.), kann jedoch eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur mit Baubegleitung zulässig. Diese ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger rechtlich zu sichern. Sofern erforderlich, sind entsprechende Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten die Gehölzstrukturen ebenfalls nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten sondern im Winter gerodet werden.

* 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

6 Sonstige Belange

Zu sonstigen Belangen, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind folgende Aussagen zu machen:

6.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Vorgaben aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, somit auch keine landesplanerische Belange.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO mit zulässigen und unzulässigen Nutzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bleiben unverändert.

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Pkt. 4 im Einzelnen erläutert.

6.3 Erschließung

Zu Fragen der Erschließung des Änderungsbereiches wurden in Pkt. 3 und 4 Ausführungen gemacht.

6.4 Immissionsschutz

Als mögliche Lärmemittenten auf angrenzende Wohnnutzung werden zurzeit gutachterlich die östlich angrenzende Schreinerei und die im rückwärtigen Bereich geplanten Stellplätze untersucht.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden, ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

7 Verfahrensvermerke und Fragen zur Durchführung

Nach Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Änderungsbereiches verlieren die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit. Sonstige Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten –soweit relevant– auch weiterhin für den Änderungsbereich.

Der Bebauungsplanänderung wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Investor zu Grunde gelegt, in dem weitere Fragen der Umsetzung und Finanzierung geregelt werden.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im September 2011

Ostbevern im September 2011

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

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister

i.A.