

Bebauungsplan Nr. 20

„Ballsportanlage Telgter Straße /Bever“

– 5. vereinfachte Änderung

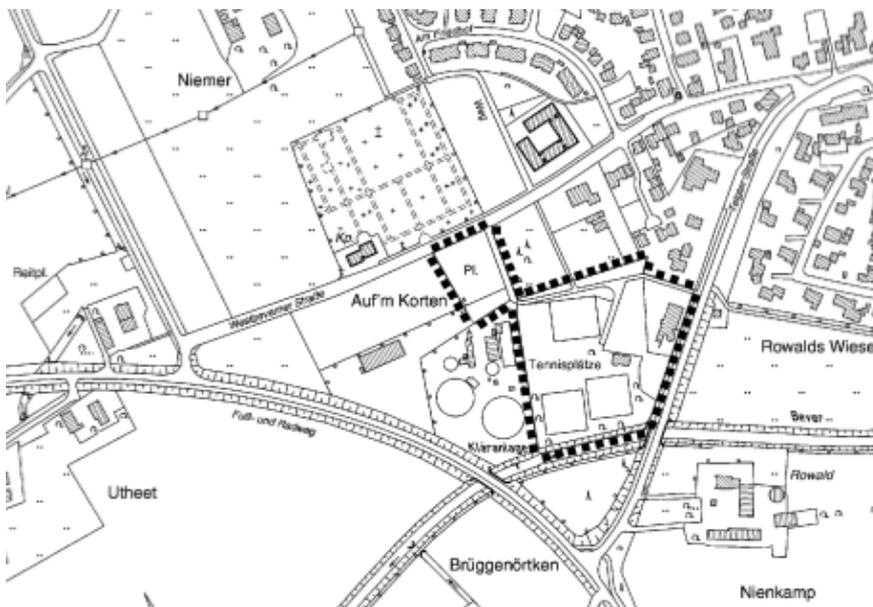
Begründung
- Vorentwurf -

Stand 15.09.2011

Gemeinde Ostbevern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	2
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	2
1.2	Änderungsanlass / Änderungsziel	2
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2	Änderungspunkte	3
3	Sonstige Belange	3
3.1	Erschließung und ruhender Verkehr	3
3.2	Natur und Landschaft	3
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	5
3.5	Immissionsschutz	5
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
4	Weitere Anmerkungen zur Umsetzung	6



1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 17.05.2011 beschlossen, den westlich der Ortsmitte gelegenen Bebauungsplan Nr. 20 „Ballsportanlage Telgter Straße / Bever“ nach den Vorschriften des BauGB gem. § 13 vereinfacht zu ändern, um für eine konkrete Maßnahme (Erweiterung von Stellflächen) die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung liegen vor, das sind

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Schutz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.2 Änderungsanlass / Änderungsziel

Die Änderung betrifft einen kleinen Teil der Parzelle 247, Flur 31 (Tennisplatzanlage), der als begrünte „Spitze“ am östlichen Rand des Plangebietes zwischen Bever und Telgter Straße liegt.

Anlass für die Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist das konkrete Planungsvorhaben, die Stellplatzanlage, Parzelle 204, eines privaten Bürohauses nach Süden bedarfsgerecht zu erweitern.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan grenzt nicht parzellenscharf die o.a. Nutzung ab. Aufgrund der Parzellenunschärfe ist die geringe Abweichung der Darstellung der im Folgenden erläuterten Bebauungsplanänderung nicht relevant.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den betroffenen Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (Erhaltung von flächenhaften Baum- und Strauchbestand) und eine Fläche für Aufschüttung (Wall) mit Pflanzgebot (flächenhafte Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern) fest.

2 Änderungspunkte

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens werden im Bebauungsplan folgende Änderungen erforderlich.

1. Änderung von „öffentliche Grünfläche“ mit der überlagernden Festsetzung „Pflanzbindung für die Erhaltung von flächenhaften Baum- und Strauchgruppen“ in „Verkehrsfläche – mit besonderer Zweckbestimmung Stellplätze“ sowie „Pflanzbindung“
2. Der Lärmschutzwall (Fläche für Aufschüttung) wird entsprechend dem tatsächlichen Verlauf an die Grundstücksgrenzen angepasst und planungsrechtlich geringfügig nach Westen verschoben (redaktionelle Korrektur).

3 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind - wie im Folgenden erläutert - nicht betroffen.

Sämtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben, soweit relevant für den Änderungsbereich - unverändert.

3.1 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt mit Zufahrt von der Telgter Straße als Erweiterung der bestehenden Stellplatzfläche mit 16 Stellplätzen. Es entstehen ca. 6 neue Stellplätze.

3.2 Natur und Landschaft

Die bereits vorhandenen Pflanzbindungen werden im Wesentlichen erhalten. Hinzu kommt eine Erhaltungsfestsetzung für eine bereits vorhandene Eingrünung in östliche Richtung.

- **Eingriffsbilanzierung**

Mit der Änderung erfolgen leichte Verschiebungen der Stellplatzanlage und des begrünten Lärmschutzwalls. Da im Gegenzug nun eine dichte Eingrünung in östliche Richtung zur Telgter Straße festgesetzt wird, werden insgesamt keine nachteiligen Veränderungen im Biotopwert vorbereitet: Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG entsteht entsprechend nicht.

- **Artenschutz**

- Bestand

Die Erweiterungsfläche schließt an eine bereits heute als Stellplatzanlage genutzte Fläche an. Sie umfasst einen Teil eines derzeit mit

Gehölzen bestanden planungsrechtlich festgesetzten Lärmschutzwalls und einer in Richtung Süden / Bever vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten Eingrünung. Die Gehölzstrukturen sind mit Umsetzung des Bebauungsplans nach 1993 angepflanzt worden. Der Gehölzbestand wird daher ausschließlich von jüngeren Gehölzen (< 40 StD) gebildet.

Im Umfeld sind im Bereich des Bebauungsplanes und beidseits der Bever zahlreiche Gehölzbestände vorhanden. Südlich grenzt die Bever an den Bebauungsplan an. Im Westen befinden sich eine Tennisanlage sowie eine Kläranlage, durch die visuelle, auditive und olfaktorische (geruchliche) Beeinträchtigungen bestehen können. Unzulässige Immissionen sind jedoch auf Grund des bestehenden Planungsrechtes untersucht und ausgeschlossen.

– Potenzielles Artenspektrum

In den Gehölzbeständen sind Brutvorkommen von planungsrelevanten Vögeln denkbar. Eine essenzielle Funktion als Bruthabitat ist aufgrund der geringen Größe, des geringen Alters sowie der Strukturen im Umfeld nicht zu erwarten.

Eine Jagd- und Leitlinienfunktion für Fledermäuse entlang des südlichen Gehölzbestands insbesondere Richtung Bever kann nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten (z.B. höhlenbrütende Arten) sowie eine essenzielle Nahrungsfunktion können ausgeschlossen werden.

– Wirkfaktoren

Mit der Änderung wird die festgesetzte Wallaufschüttung an den bestehenden Grundstücksverlauf in der Örtlichkeit angepasst.

Ein Teil des östlichen Gehölzbestands Richtung Telgter Straße wird gerodet, der südliche Gehölzbestand entlang der Bever wird erhalten.

Im Weiteren werden die Flächen als Stellplatzanlage hergerichtet und versiegelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen Richtung Bever, die über die bereits bestehenden Nutzungen und Wirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

– Wirkprognose

Es werden keine essenziellen Habitatstrukturen beansprucht oder beeinträchtigt. Die potenzielle Leitstruktur im Süden bleibt erhalten. Im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes sollten jedoch die Gehölze, die als Bruthabitat fungieren könnten, nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit – also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. – gerodet werden.

Unter Berücksichtigung von § 44 (5) BNatSchG ist insgesamt davon auszugehen, dass trotz Planung die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen potenziellen Fortplatzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und keine Verbotstatbestände gem. § 44(1) BNatSchG vorbereitet werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist wie bisher für den Bereich durch zuständige Versorgungsträger sichergestellt.

Relevant ist für den Änderungspunkt die Regenwasserbeseitigung. Diese erfolgt für den bestehenden Stellplatz und somit auch für die geringfügige Erweiterung genehmigt in die angrenzende Bever.

3.4 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Warendorf als Altablagerung erfasst. Bodenveränderungen werden nur in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf vorgenommen.

Kampfmittelvorkommen sind nicht zu erwarten.

3.5 Immissionsschutz

Durch die geringfügige Erweiterung der Stellplatzanlage sind Immissionsbelange nicht betroffen.

Im Norden grenzt das Bürohaus für dessen Betrieb die Stellplatzfläche erweitert wird an.

Im Osten und Süden grenzt der landschaftliche Freiraum der Beve-raue an.

Nach Westen bietet der kleine Lärmschutzwall, der für die Tennisanlage angelegt wurde, einen entsprechenden Schutz – insbesondere auch als Sichtschutz.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind mit dem o.a. Vorhaben nicht betroffen. Es gilt grundsätzlich bei kulturhistorisch interessanten Funden, die Bodendenkmalschutzbehörde gem. den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu benachrichtigen.

4 Weitere Anmerkungen zur Umsetzung:

Belange der Bodenordnung werden im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages zwischen der Gemeinde Ostbevern und dem privaten Büroinhaber geregelt.

Nach Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung bleiben die derzeitigen Festsetzungen im Änderungsbereich, sämtliche textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind, unverändert gültig.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im September 2011

Ostbevern, im September 2011

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

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Joachim Schindler)