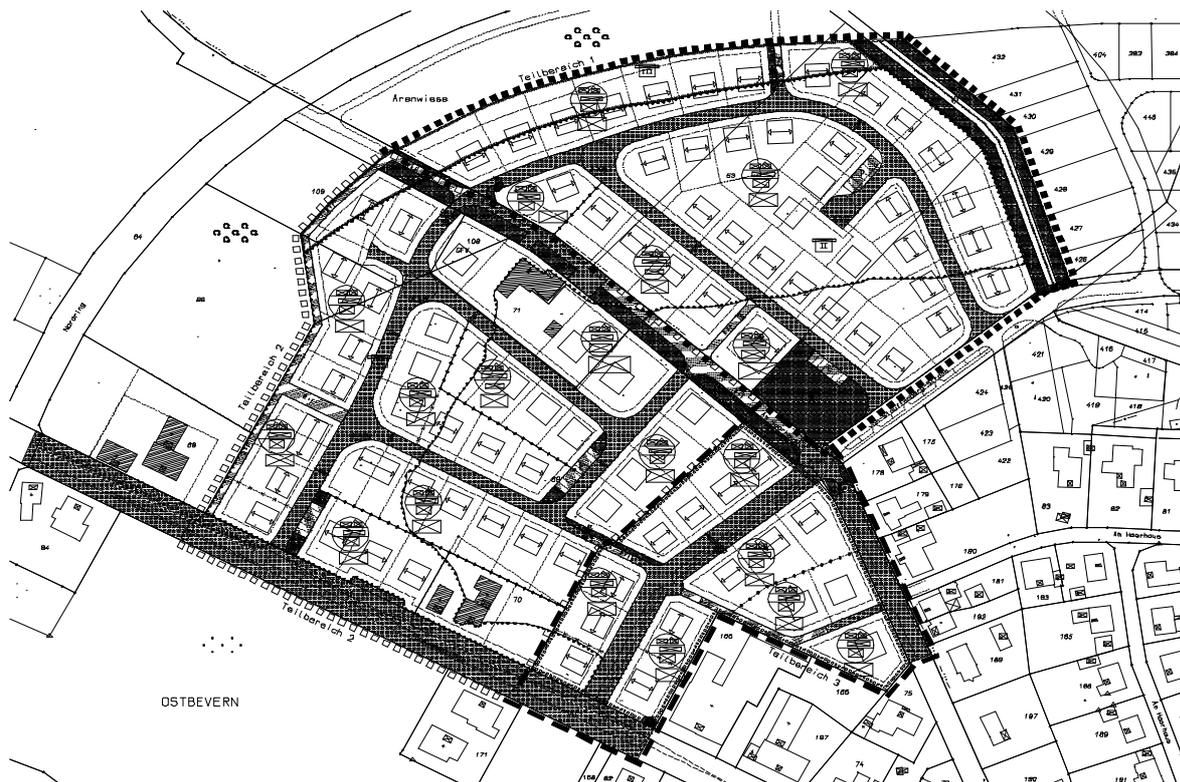


Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“

Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung von Teilbereich II und III

Entwurf



Stand Juli 2005

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkung**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung

- 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Landesplanerische Zuordnung
 - 3.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

- 4. Städtebauliches Konzept**
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.2.1 Straßenanbindung
 - 4.2.2 Rad- und Fußwege
 - 4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 4.2.4 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Grünflächen und Freiraumstruktur
 - 4.3.1 Öffentliche und private Grünflächen
 - 4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Sonstige Festsetzungen

- 6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**
 - 6.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon
 - 6.2 Entwässerung
 - 6.2.1 Regenwasser
 - 6.2.2 Schmutzwasser
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Abfallbeseitigung

- 7. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinflüsse**
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.2.1 Gewerbliche Immissionen
 - 7.2.2 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

- 9. Bodenordnende Maßnahmen**

10. Flächen- und Wohnbilanz

10.1 Flächenbilanz

10.2 Wohnbilanz

11. Nachrichtliche Darstellung und Hinweise

12. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht

13. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

14. Anlagen

14.1 Übersichtsplan

14.2 Bebauungsplan

14.3 Pflanzliste

1. Vorbemerkung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 19.12.2002 beschlossen, für den Bereich zwischen Nordring, Grevener Damm, der Siedlung „Am Haarhaus“ und dem Bereich des Bebauungsplanes „Vogelpohl“ einen Bebauungsplan aufzustellen, der mindestens die Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB enthält.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

Nachdem in der Zwischenzeit der Teilbereich I zu mehr als 80% bebaut wurde, hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern am 09.06.2005 nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan Teilbereich II und III - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass ist die Deckung des weiteren Bedarfs an Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Ostbevern. Die Nachfrage an Baugrundstücken ist in Ostbevern ungebrochen. Die Baugrundstücke im Baugebiet „Vogelpohl“ sind vergriffen und mit Ausnahme von einzelnen Restgrundstücken bereits komplett bebaut. Gleiches gilt für den Teilbereich I, der zu mehr als 80% bereits veräußert und zum größten Teil bebaut wurde.

Im Sinne einer kontinuierlichen Bereitstellung von Bauland wird somit angestrebt, das vorliegende Planverfahren so schnell wie möglich durchzuführen und durch die notwendig gewordenen Änderungen erneut für den Teilbereich II und III offenzulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde, im Siedlungsbereich und seinen Rändern durch Erschließung von bisher nicht genutzten Flächen Möglichkeiten zur weiteren Wohnraumschaffung eröffnen zu können.

Als räumliche Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ dient das vom Büro Wolters und Partner erarbeitete Strukturkonzept für die weitere Siedlungsentwicklung der Ortslage Ostbevern-Dorf. Das gesamte Strukturkonzept umfasst die Flächen beidseitig des „Grevener Damms“ / nordwestlich der Straßen

„Kolpingstraße“ und „Am Haarhaus“ bis zu dem im Westen und Nordwesten ringförmig um die Ortslage verlaufenden „Nordring“ und bis zur „Westbeverner Straße“ im Süden, um eine abschnittsweise Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen zu realisieren. Dieses Strukturkonzept war Gegenstand der landesplanerischen Abstimmung zur weiteren Entwicklung der Ortslage. Es wurde entsprechend vom Rat beschlossen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Arenwiese“ bietet sich aufgrund der dortigen Eigentumsverhältnisse und der bisher mit der Landesplanungsbehörde geführten Gespräche als weiterer Teilbereich zur Baulandentwicklung an.

Die Erschließung soll für das Gesamtgebiet in 3 Teilabschnitten erfolgen. Der 1. Bauabschnitt wurde in der Zwischenzeit fertiggestellt. Nur wenige Restgrundstücke sind derzeit noch nicht bebaut.

Der 2. Bauabschnitt umfasst das Gebiet zwischen der Verlängerung der Straße „Am Haarhaus“, dem Grevener Damm, dem Nordring und einer Linie in Höhe des Grundstücks Grevener Damm 24 parallel zur Verlängerung der von-Stauffenberg-Straße und soll ab dem Herbst diesen Jahres vermarktet werden.

Wie dem der Gemeinde vorliegenden Gutachten der Ingenieurgesellschaft ZECH entnommen werden kann, kommt es in der Nähe zum landwirtschaftlichen Anwesen Silge zur Überschreitung der Immissionswerte gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bereiche rechts und links der Verlängerung der von-Stauffenberg-Straße, die den 3. Teilbereich des Bebauungsplangebietes bilden.

Gem. der zukünftigen Gesetzeslage, wonach Käfighaltung ab 2007 unzulässig ist, ist die Weiterführung der Legehennenhaltung auf dem Betrieb Silge langfristig als fraglich anzusehen. Aus diesem Grund werden die v.g. Bereiche bauplanungsrechtlich in die Planung hineingenommen. Sollten sich keine Veränderungen auf dem Anwesen Silge bis zum Ablauf des Verfahrens ergeben, so wird dieser Teilbereich mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 8 von der Rechtsgültigkeit ausgenommen. Sollte jedoch der landwirtschaftliche Betrieb dauerhaft aufgegeben worden sein oder sich die Geruchsimmissionswerte dementsprechend verbessern, dass diese dauerhaft unter 11% liegen, so könnte dieser 3. Teilbereich Rechtsgültigkeit bekommen, sofern die Voraussetzung gegeben ist, dass im Teilbereich II auf mindestens 70% der Wohnbaugrundstücke mit einer Bebauung begonnen worden ist.

Das v.g. Vorgehen für diesen Teilbereich III wurde mit der Bezirksregierung Münster in dieser Form abgesprochen.

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ sind Korrekturen am Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern notwendig gewesen. Diese wurden jedoch in der Zwischenzeit rechtswirksam vollzogen, so dass für den Teilbereich II und III keine weiteren Korrekturen notwendig werden.

Durch die enge Verbindung des geplanten Baugebietes „Arenwiese“ zum bestehenden Bebauungsplan „Vogelpohl“ geht eine kumulierende Wirkung gem. UVPG aus, da es sich sowohl räumlich als auch zeitlich und inhaltlich dem Vorhaben zuordnen lässt. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 qm um 3.036 qm ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (sog. Screening) erforderlich.

Aus diesem Grund wurde die Planungsgemeinschaft Schultewolter u. Cappenberg beauftragt, eine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zu erstellen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden im Aufstellungsbeschluss beschrieben und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch Verhandlungen mit den Eigentümern wurde jedoch der räumliche Geltungsbereich im Teilbereich II minimal im Bereich der Grundstücke Flur 30, Flurstück 66 und 68 korrigiert. Die Parzellen 66 und 68 wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Lediglich kleine Teilbereiche der Altparzelle 66 wurden im Rahmen eines Grundstückstausches dem Bebauungsplan zugeschrieben.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches beschreibt sich nun wie folgt:

- im Nordwesten:
im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 42 „Vogelpohl“ parallel zum Nordring in einem Abstand von ca. 35 m, im weiteren Verlauf nach Westen in einem Abstand von ca. 75 m bis zum Grevener Damm

entlang des Anwesens Grevener Damm 36

- im Südwesten:
begrenzt durch den Grevener Damm (inklusive)
- im Südosten:
begrenzt durch die Anwesen Grevener Damm 14 u. Am Haarhaus 4a,
teilweise durch die Straße „Am Haarhaus“ und durch die von-
Stauffenberg-Straße
- im Nordosten:
im direkten Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 42 „Vogelpohl“

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Gemeinde Ostbevern. Es schließt nach Nordosten an das Bebauungsplangebiet Nr. 42 „Vogelpohl“ und im Südosten an die Siedlung „Am Haarhaus“ unmittelbar an.

Das Bebauungsplangebiet wird mit Ausnahme der im Bestand dargestellten zwei Wohnhäuser, die näher beschrieben werden, überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Plangebiet befindet sich ein Graben (Wasserlauf Nr. 1.11 WUB Ostbevern), der am Rande des neuen Bebauungsplangebietes und weiter bis in den Breddewiesenbach verläuft. Diesbezügliche Abstimmungen werden parallel durchgeführt.

Die Fläche des Teilbereiches I umfasst derzeit landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet durchschneidet die Verlängerung der Straße „Am Haarhaus“ in Richtung Außenbereich. Diese vorhandene Grünachse soll im weiteren Planverfahren festgesetzt und weitergehend als solche aufgewertet werden. An dieser Verbindungsstraße befinden sich in Richtung Süd-Westen einseitig in Teilbereichen vorhandene Mulden bzw. Grabenanlagen mit einzelnen hochstämmigen Bäumen sowie Busch- und Strauchwerk. An dieser Straße befindet sich auf der Parzelle Flurstück 71 das Anwesen „Osthues“ mit einem Wohnhaus und den dazugehörigen Nebenanlagen, wie es im Bestandsplan dargestellt wurde.

Die Fläche des Teilbereiches II besteht wie der Teilbereich I zum großen Teil aus einer Ackerfläche. Lediglich im Bereich des Grevener Damms befindet sich das Anwesen „Lehmkuhl“ (Parzelle Flurstück 70)

mit einer üblichen Hausgartennutzung.

Die vormals im Bebauungsplan integrierte Fläche, Flurstücke 66 und 68, wurde aus dem Plangebiet herausgenommen. Lediglich ein kleiner Teilbereich wurde mittels Grundstückstausch dem Bebauungsplangebiet zugeschlagen. In diesem Bereich schneidet der Bebauungsplan minimal die gartenbauliche Fläche des Betriebes.

Die Fläche des Teilbereiches III besteht derzeit ebenfalls aus landwirtschaftlichen Flächen.

Entlang der Straße Grevener Damm sind straßenbegleitende Mulden mit einigen Einzelbäumen vorhanden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Zuordnung

Die Gemeinde Ostbevern liegt im nördlichen Gebietsteil des Kreises Warendorf im Ost-Münsterland.

Ostbevern ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Münster und der Mittelzentren Warendorf (Südosten), Greven (Nordwesten) und Lengerich (Norden) eingebunden. Mit der B 51 sowie mehreren Land- und Kreisstraßen ist Ostbevern an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Gemeinde Ostbevern im LEP NRW vom 11.05.1995 als Grundzentrum dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsbereiches Ostbevern.

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Im GEP „Teilabschnitt Münsterland“ sind im Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Beachtung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung bei Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ ist somit Genüge getan.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ als Außenbereich dargestellt. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurde die 19. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Wie bereits unter Punkt 1.2 erwähnt, sind die Flächen des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festzusetzen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Im Nordosten schließt der Bebauungsplanbereich Nr. 42 „Vogelpohl“ an, im Südosten die Siedlung „Am Haarhaus“ (Innerortsbereich § 34 BauGB), im Norden und Westen Außenbereich (§ 35 BauGB).

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauung

Wie im Punkt 4.2 näher erläutert, erschließt sich das Baugebiet im Inneren über 2 Ringstraßen. Straßenbegleitend werden hieran die Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht im überwiegenden Teil eine zweigeschossige abgeschwächte Bauweise vor.

Lediglich im Inneren des Plangebietes soll eine zwingend zweigeschossige auch nach außen tretende Bebauung möglich sein. Hierbei handelt es sich um die Häuserzeile südlich des nördlichen Erschließungsrings getrennt vom Rad- und Fußweg „Am Haarhaus“ hin zum südlichen Planbereich (Teilbereich II), hierbei um den nördlichen Teil des mittleren Ringerschließungsbereiches.

In Anpassung an die gegebene Bebauung ist im Teilbereich der vorhandenen Bebauung (Anwesen Dorfbauerschaft 5) wahlweise diese v.g. zweigeschossige Bauweise als auch eine 1 ½-geschossige Bauweise zulässig.

Alle sonstigen Bereiche des Plangebietes erhalten Festsetzungen, wonach eine zweigeschossige Bauweise möglich ist (siehe Punkt 5.3).

4.2 Erschließung

4.2.1 Straßenanbindung

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von 35 m zum Baugebiet der Nordring. Vom Nordring aus erfolgt zunächst keine Erschließung des Baugebietes.

Auf Grundlage des Verkehrskonzeptes der Gemeinde Ostbevern, aufgestellt vom Ingenieurbüro nts, ist der abschnittsweise Ausbau der Straße Nordring voraussichtlich ab 2007 geplant. Hierbei ist beabsichtigt, die Straße Nordring ab der L 588 als Kreisstraße auszubauen. Ab der Anbindung des Grevener Damms soll die westliche Entlastungsstraße in einer neuen Trasse gebaut werden.

Die genaue Trassenführung steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest. Insbesondere gibt es Vorüberlegungen zur Anbindung des Grevener Damms auf diese Straße. Gegebenfalls soll in diesem Bereich ein Kreisverkehr die Verkehrssituation im Einbindungsbereich lösen. Es ist denkbar, diesen direkt im Bereich Kreuzungspunkt Nordring/ Grevener Damm zu errichten, alternativ könnte dieser auch weiter westlich angeordnet werden.

Sollten sich durch die Verlegung des Nordringes im Bereich nördlich des Plangebietes neue Bauflächen ergeben, so ist es möglich, diese durch die Stichanbindung im Plangebiet (nördlicher Teil) zu erschließen. Hierfür wurde parallel zu dem 3 m breiten Rad- und Fußweg ein 2,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt, um hier eine notwendige Planstraße errichten zu können.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über zwei Sammelstraßen, einmal vom Grevener Damm und zum anderen von der von-Stauffenberg-Straße sowie über die Verlängerung der von-Stauffenberg-Straße bis zum Grevener Damm. Von der nordöstlichen Ringstraße zweigt zusätzlich eine Stichstraße ab, die die inneren Grundstücke erschließt.

Von der südwestlichen Ringstraße wird eine Stichstraße bis an den Rad- und Fußweg „Am Haarhaus“ herangeführt, um die Zufahrtsmöglichkeiten für die angrenzenden Grundstücke nicht einzuschränken. Um die Erschließung der Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Teilbereiches II zu sichern, zweigt dort ebenfalls eine kurze, nur 4 m breite Stichstraße von der Ringstraße ab.

Für den Ausbau der Ringstraßen ist eine Breite von 5,50 m vorgesehen. Die beiden Ringstraßen werden im Nordwesten durch eine

lediglich 3 m breite Straße miteinander verbunden. Diese ca. 30 m lange Verbindung soll in der Form ausgebaut werden, dass südlich davon eine Fläche von 2,50 m Breite als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Für den Fall, dass die beabsichtigten Ringschleifen zu mehr Ziel- und Quellverkehr führen werden, ist es dann möglich, diese Verbindung für den Kraftfahrzeugverkehr in einer Breite von bis zu 5,50 m zu öffnen. Durch die vorgenannte Anordnung wird erreicht, dass der Durchgangsverkehr größtenteils aus dem Gebiet fernhalten wird, da mit den geplanten Ringstraßen nur die Baugrundstücke im Plangebiet erreicht werden.

Mit der direkten Anbindung der von-Stauffenberg-Straße an den Grevener Damm ist auch ein Rückbau der Straße „Am Haarhaus“ in Höhe der Hausnummern 7 oder 7a denkbar, so dass der Durchgangsverkehr von dieser Straße langfristig gesehen weitestgehend ferngehalten werden kann.

Nach Fertigstellung des kompletten Plangebietes soll im Bereich der Straße „Am Haarhaus“ Haus Nr. 7 oder 7a der Fahrzeugverkehr durch die Anordnung beidseitiger öffentlicher Grünflächen eingeengt werden, um den Verkehr in dieser Form aus der Straße fernzuhalten. Weiter soll durch die Gestaltung der von-Stauffenberg-Straße, durch das breite Ausbauprofil mit dem einseitigen Parkstreifen mit Grünstreifen und Gehweg, die HAUPTerschließung über die von-Stauffenberg-Straße ermöglicht werden.

Sollte die Straße „Am Haarhaus“ als Abkürzung von den Anwohnern stark frequentiert werden, ist ggf. darüber nachzudenken, dass ein Durchfahrtsverbot für die Straße „Am Haarhaus“ festgesetzt wird. Aus Gründen der Zuwegung der in diesem Bereich befindlichen Wohnhäuser Nr. 6, 7 und 7a soll jedoch die Straße zur Versorgung der Häuser offengehalten werden.

Die Verlängerung der Straße „Am Haarhaus“ in Richtung der Bauerschaft Dorfbauerschaft soll im nordwestlichen Teil, abgehend von der westlichen Ringstraße, zur Erschließung des Anwesens Dorfbauerschaft 5 dienen. Im weiteren Verlauf wird diese Straße als Rad- und Fußweg in der jetzigen Form bis zur von-Stauffenberg-Straße weitergeführt. Die genaue Detaillierung und der Ausbau des Rad- und Fußweges erfolgt in Absprache mit dem Planungsbüro Nelle. Voraussichtlich wird in diesem Bereich ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m mit einem einseitigen Grünstreifen gebaut.

Die zur Zeit in der Örtlichkeit vorhandene Wegparzelle soll in der vollen Breite als öffentliche Grünfläche und Rad- und Fußweg erhalten bleiben. Die in den Seitenrändern vorhandenen Strauchgruppen und

der Bewuchs sollen festgesetzt werden bzw. ergänzt werden, um hiermit eine durchgehende Grünzone zum Außenbereich hin zu bilden. Der derzeitige Charakter des Wirtschaftsweges soll als vielgenutzter Rad- und Fußweg aufgewertet werden.

Gemäß den Empfehlungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Ostbevern soll das Wohngebiet mit Ausnahme der Straße Grevener Damm als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Neben der Ausweisung werden gem. Ausbauplanung des Büros Nelle im Straßenraum bauliche Anlagen (Bauminseln) als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen vorgesehen, um ein temporeduziertes Fahrverhalten zu erzwingen.

Eine Anbindung erhält das Baugebiet in Richtung Süden an die Straße Grevener Damm und untergeordnet über das Baugebiet „Vogelpohl“ und der Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße an die Straße Bahnhofstraße. Bei der Straße Grevener Damm handelt es sich um die HAUPTerschließung in Richtung Zentrum als auch um die Anbindung an den Nordring, der als Umfahrungsstraße für den überörtlichen Verkehr dient und langfristig den Verkehr aus den Wohngebieten und aus dem Zentrum fernhält.

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Rad- und Fußweg zur Verbindung des entlang des Nordringes verlaufenden Rad- und Fußweges mit der nördlichen Ringerschließung wird als 3 m breiter Rad- und Fußweg festgesetzt. Westlich dieses Streifens wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Dieses schafft später die Möglichkeit, bei einer eventuellen Verlegung des Nordringes in nordwestliche Richtung in diesem Bereich ggf. eine Kfz-Erschließung für die dann nördlich des jetzigen Nordringes gelegenen Baugrundstücke über diese Anbindung zu schaffen.

4.2.2 Rad- und Fußwege

Ein Fußweg soll lediglich an der von-Stauffenberg-Straße auf der südöstlichen Seite und am Grevener Damm angeordnet werden. Der Fußweg an der von-Stauffenberg-Straße wird mit Hilfe von Grün- und Parkstreifen von der Fahrbahn abgetrennt.

Im Bereich der eigentlichen Wohnstraßen erfolgt ein niveaugleicher Ausbau der Straßenfläche in der Breite von ca. 5,50 m. Zusätzlich sind abgetrennte Rad- und Fußwege in diesem Bereich bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht vonnöten.

Zwischen den beiden Ringstraßen soll im Südosten eine fuß- und radläufige Direktverbindungen geschaffen werden.

Weiterhin werden an drei Stellen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem entlang des Nordrings vorhandenem Grünstreifen mit den darin befindlichen Fuß- und Radwegen und dem Baugebiet geschaffen. So entstehen fußläufige Anknüpfungspunkte in die freie Landschaft.

Als Haupterschließungsweg für die rad- und fußläufige Verbindung zwischen den nördlichen Wohnbauflächen der Gemeinde Ostbevern und dem Außenbereich insbesondere der Bauerschaft Dorfbauerschaft soll der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Am Haarhaus“, wie bereits im Punkt 4.2.1 erwähnt, aufgewertet werden.

4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestellen für die Anbindung Ostbeverns an das Liniennetz des ÖPNV (Verbindung mit dem Oberzentrum Münster) befinden sich in der Ortsmitte und am Friedhof. Die Entfernung zur Ortsmitte, die Taktzeiten sowie die Nutzungsmöglichkeiten in den Abendstunden und an den Wochenenden sind zu verbessern. Sie tragen zur Zeit nicht dazu bei, anstelle des privaten PKW's ein öffentliches Nahverkehrsmittel zu benutzen. In Abstimmung mit „Westfalenbus“ wurde die Einrichtung einer neuen Haltestelle am Grevener Damm festgesetzt, um eine bessere Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen.

4.2.4 Ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit (Doppelhaushälfte) sind mindestens 1,5 private Stellplätze (bei nur einer geplanten Wohneinheit 2 Stellplätze) auf den ausreichend groß bemessenen Baugrundstücken im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sicherzustellen.

Mit dieser Festsetzung der zu erfüllenden Stellplatzverpflichtung können die inneren Erschließungsstraßen breitenmäßig reduziert werden, da sie nicht mehr den Raum bieten müssen, den ständigen privaten Stellplatzbedarf abzudecken. Dieser geforderte Stellplatznachweis entspricht dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen (bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung aus Erfahrungswerten der letzten neuen Baugebiete von vier Personen und unter Berücksichtigung der Quote von einem Kfz auf ca. 2 Einwohner).

Der notwendige öffentliche Stellplatzbedarf (ca. 20% des privaten Bedarfs) wird durch Anordnung von Parkstreifen entlang der von-Stauffenberg-Straße und der Straße Grevener Damm gedeckt.

Zusätzlich sollen öffentliche Parkplätze im Bereich des Spielplatzes, der Stichstraße, der Anbindung der westlichen Ringstraße an die Straße Grevener Damm sowie im mittleren Bereich der westlichen Ringstraße vorgesehen werden.

4.3 Grünflächen und Freiraumstruktur

Der Bebauungsplanbereich schließt im Südosten an den bestehenden Ortsrand der Gemeinde Ostbevern an. Die Freiflächen werden heute vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Prägende Strukturen ergeben sich durch den vorhandenen Grünzug entlang der Straße „Am Haarhaus“, der das Plangebiet in zwei Teilbereiche untergliedert.

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und zu verstärken. Die Zone zwischen Nordring und der nach Süden und Südosten hin anschließenden Bebauung (im Strukturkonzept als zweiter „Grünring“ bezeichnet) soll als Puffer die zu erwartenden Lärmemissionen mindern und gleichzeitig Fuß- und Radwege aufnehmen. Auf die Anlage eines Lärmschutzwalles soll vorerst verzichtet werden.

4.3.1 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Nordring und der südlich anschließenden Bebauung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und findet deshalb keine Berücksichtigung bei diesem Bauleitverfahren.

Entlang des Grabens am östlichen Rand des Plangebietes wird beidseitig ein ca. 5 m breiter Schutz- und Pflegestreifen angeordnet. Entlang der Straße „Am Haarhaus“ wird einseitig eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die bis zur Grünfläche am Nordring fortgeführt wird.

Im Rahmen der Umlegung fallen sowohl die Parzellen des Grabens als auch die Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen der Gemeinde zu.

Im Bereich der Anbindung von-Stauffenberg-Straße/Am Haarhaus soll auf dem nördlichen Grundstück ein öffentlicher Spielplatz vom Typ B zur Versorgung der Bevölkerung im Bereich des Baugebietes „Arenwiese“ und der angrenzenden Wohnbauflächen des Baugebietes „Vogelpohl“ sowie der vorhandenen Bebauung „Am Haarhaus“ eingerichtet werden.

Die im Plangebiet vorhandene Verbindung zwischen der von-Stauffenberg-Straße und der Ringerschließung des 2. Teilbereiches wird mit Hilfe eines 3 m Rad- und Fußweges erschlossen. Nördlich hiervon wird eine 2 m breite öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Anordnung der öffentlichen Grünfläche ist zur ordnungsgemäßen Verlegung des Kanalnetzes zur Entsorgung des Gebietes notwendig, da der beabsichtigte Kanal nicht innerhalb des 3 m breiten Streifens errichtet werden kann.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der auf Parzelle 52 an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Graben (Wasserlauf Nr. 1.11 WUB Ostbevern), der von der von-Stauffenberg-Straße in nordwestlicher Richtung weiter bis in den Breddewiesenbach verläuft, wird in der jetzigen Form beibehalten. Wie bereits zuvor erwähnt, wird der vorhandene Grabenlauf beidseitig mit einem ca. 5 m breiten Schutz- und Pflegestreifen geschützt.

Die derzeitige Entwässerungsplanung sieht vor, diesen Graben im Bereich des Bebauungsplanes als Wasserlauf wasserrechtlich aufzuheben, ihn in der jetzigen Form jedoch zu erhalten. Durch das Ingenieurbüro Nelle werden derzeit einige Varianten zur Regenrückhaltung für das Gebiet „Vogelpohl“ und für das Baugebiet „Arenwiese“ untersucht. Die ausgearbeiteten Konzepte werden kurzfristig mit den Fach- und Genehmigungsbehörden abgestimmt, um Lösungen einer ortsnahe Regenrückhaltung zu ermöglichen.

Die parallel zur Straße „Am Haarhaus“ verlaufenden Grabenabschnitte sowie der Seitengraben parallel zur von-Stauffenberg-Straße sollen entwidmet und aufgehoben werden, da für diese der natürliche Einzugsbereich mit der Bebauung entfallen wird.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Plangebietes als Siedlungsrand und folgt der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, hier Wohnbauflächen zu schaffen.

Darüber hinaus werden lediglich sonstige Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ermöglicht, soweit diese hier Standortgunst finden.

Jedoch werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) ausdrücklich ausgeschlossen, um auch subjektiv die Wohnqualität zu sichern. Der Begriff Gartenbaubetriebe wurde gestrichen, um die Zulässigkeit eines gewerblichen Gartenbaubetriebes im Plangebiet zulassen zu können.

Rücksicht wurde hier auf den benachbarten Gartenbaubetrieb genommen. Vormalig lag dieser komplett im Planungsgebiet. Nach der Korrektur des räumlichen Geltungsbereiches liegen jetzt jedoch nur Teilgrundstücke (durch Grundstückstausch) innerhalb des Planungsgebietes.

Die gartenbauliche Nutzung erzeugt keine weitergehenden abträglichen Belastungen für die heranragende Wohnbebauung, da keine schädlichen Emissionen hiervon ausgehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es wird eine Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% wird zur Reduzierung der Versiegelung der Grundstücksflächen durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis auf 25% reduziert. Auf diese Weise wird dem Gebot des sparsamen Baulandverbrauches Rechnung getragen.

Die verbleibende Überschreitung von minimal 25 Prozentpunkten bis zur maximalen Gesamtüberschreitung von 50% sind nur dann zulässig, wenn die o.a. Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Fugen ausgeführt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bebauungsplanbereich wird straßen- bzw. quartierweise eine Einzel- und Doppelhausbebauung wahlweise in ein- oder zweigeschossiger, in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes, wie bereits zuvor beschrieben, auch in zwingend zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Um hierbei unverträgliche Höhenverhältnisse auszuschließen wird im gesamten Plangebiet die Firsthöhe auf maximal 9,50 m festgesetzt.

Um eine städtebaulich vertretbare Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, werden Quartiere festgelegt, in denen zwingend eine Zweigeschossigkeit mit einem flachen Dach zwischen 15° und 35° Dachneigung festgesetzt werden. Hier wird zur Vereinheitlichung der Bauform die Traufenhöhe in einer Höhe von 5,50 m bis 6,50 m festgelegt. Diese im Inneren des Plangebietes festgesetzten Quartiere ermöglichen hierbei eine sehr gute Ausnutzung des 2. Geschosses.

Sämtliche anderen Planbereiche erhalten eine maximal zweigeschossige Bauweise, jedoch in der Form abgeschwächt, dass durch die Festsetzung der Traufenhöhe zwischen 3,00 m und 4,30 m eine optisch eingeschossige Bauweise mit Dächern mit einer Dachneigung von 35° bis 50° entstehen wird. Die Festsetzung der Zulässigkeit des 2. Vollgeschosses wird lediglich durch Überschreitung der zulässigen Wohnfläche im Dachgeschoss von 75% erreicht.

Um eine zusätzliche Verdichtung in den zwingend zweigeschossig zu gestaltenden Bereichen bzw. bei sehr hohen Gebäuden zu verhindern, wird eine Unzulässigkeit von Dachaufbauten bei Dächern mit Dachneigungen unter 35° festgeschrieben. Hierdurch wird die Ausbaufähigkeit beschränkt, so dass die städtebauliche Verträglichkeit im Plangebiet zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden gewährleistet wird.

Je Einzel- und Doppelhaushälfte sind nur zwei Wohneinheiten zulässig, um zu vermeiden, dass durch nachträgliche Verdichtung (z.B. mit kleinen Appartementwohnungen) negative Auswirkungen aus dem Stellplatzbedarf in den Wohnstraßen entstehen.

Entlang der Straßen Grevener Damm und von-Stauffenberg-Straße in den gekennzeichneten Flächen ist jedoch beabsichtigt, die Einzel- und Doppelhaushälften mit bis zu 4 Wohneinheiten zuzulassen, um in diesen Bereichen verdichtete Wohnbauformen in Form von Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäusern zuzulassen. Die hiermit verbundenen zusätzlichen Stellplatzanforderungen können über die in diesem Bereich

vorhandenen öffentlichen Parkflächen im Straßenraum aufgenommen werden, wodurch es hier zu keinen negativen Auswirkungen auf die Wohnstraßen kommt.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten ferner textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren. Sie betreffen gestalterische Inhalte oder beziehen sich direkt auf die planerische Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse und ihrer Abwägung (Festsetzungen zu Pflanzgeboten, zum Lärmschutz, zur Entwässerung etc.).

Diese Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW enthalten weitere Aussagen zu gestalterischen Fragen der Dachausbildung, der Verwendung von Außenwandmaterialien, Gestaltung von Garagen, Anordnung von Mülltonnen sowie zur Gestaltung der Vorgärten.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die zu erweiternden Netze der Versorgungsträger. Ebenso ist eine Erweiterung des Kommunikationsnetzes vorgesehen. Zur Errichtung der geplanten bzw. teilweise vorhandenen Anlagen wird im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen ein ausreichend freier Trassenraum zur Verfügung gestellt.

Im Einmündungsbereich der Ringerschließung des Teilbereiches II zur Straße Grevener Damm wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Pumpstation sowie eine Trafostation zur Versorgung des Teilbereiches II und II errichtet.

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung können 48 cbm/h Feuerlöschwasser zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Entwässerung

Im „Entwässerungskonzept für das Siedlungsstrukturkonzept der Ortslage Ostbevern“ ist für das Gebiet „Arenwiese“ die Entwässerung wie folgt vorgesehen:

6.2.1 Regenwasser

Bei angenommener Plangebietsfläche von 7,5 ha und daraus sich ergebender versiegelter Fläche von ca. 4,2 ha sind bei 110 l/s x ha ca. 460 l/s Abfluss zu erwarten.

Der Hauptvorfluter für das Gebiet ist der vorhandene Graben (ehemals Wasserlauf Nr. 1.11). Dieser ist im Zuge der Erschließung neu zu profilieren.

Die Regenrückhaltung wurde vom Ingenieurbüro Nelle untersucht. Im Bereich nördlich des Nordringes - Kreuzungspunkt des v.g. Grabens – erfolgt die notwendige Rückhaltung.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde eine mittlere Durchlässigkeit von ca. $k = 1,0 \times 10^{-6}$ m/s (schluffige Sande) abgeschätzt. Dieser Wert liegt außerhalb des gem. dem ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, geforderten Durchlässigkeitspektrum.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers auf dem Geländeareal des Plangebietes ist aufgrund des nur sehr geringen Grundwasserflurabstandes (Grundwasserstand örtlich auf Höhe des jetzigen Geländes) ohne eine entsprechende Geländeanhebung nicht möglich.

6.2.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über Freigefällekanäle bis zum Pumpwerk, welches sich demnächst im Einmündungsbereich „Grevener Damm/von-Galen-Straße“ befinden wird. Lediglich die Häuser entlang der Straße Grevener Damm werden an den zu verlängernden vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße angeschlossen werden.

6.3 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten besteht aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Ostbevern wird über private Unternehmer durchgeführt. Der Standort des Recyclingmaterialcontainers soll am Grevener Damm im Bereich der Anbindung der von-Stauffenberg-Straße vorgesehen werden.

7. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinflüsse

7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an den Nordring an, dessen Verkehrslärm auf das Gebiet einwirkt. Aus diesem Grund ist das Ingenieurbüro NTS, Hansestraße 63 in 48165 Münster mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden. Als Grundlage wurde im Bereich des Nordringes der endgültige Ausbau als Landstraße als Prognose angenommen.

Durch das Büro NTS sollte festgestellt werden:

- wie hoch die zu erwartenden Lärmimmissionen bedingt durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes liegen
- ob Orientierungswerte nach DIN 18005 an den Baugrenzen überschritten werden
- welche Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 ggf. erforderlich werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an einigen Gebäudefronten im nördlichen Teil des Bebauungsplanes die Orientierungswerte überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen sind an den zum Nordring ausgerichteten Gebäudefronten zu erwarten. Der Orientierungswert wird maximal um 6dB(A) überschritten.

An den Gebäudefronten, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, empfiehlt der Gutachter Räume anzuordnen, die nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmt sind.

Nach Aussage des Gutachters ist bis zu einem Abstand von 120 m von der Fahrbahnmitte des Nordringes mit einer Überschreitung des Orientierungswertes für WA-Gebiete in der Nacht nach DIN 18005 zu rechnen. Dieser angegebene Maximalwert geht von einer Lärmbelastung im 1. Obergeschoss aus, jedoch bei einem unbebauten Bereich zwischen Nordring und dem Gebäude. Bei einer Bebauung wie sie nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird, ist davon

auszugehen, dass es zu Überschreitungen lediglich an den zum Nordring hin zeigenden Gebäudefronten kommt bzw. dass es bei der am Nordring entlang gebauten nördlichsten Gebäudezeile auch an den Ost- und Westwänden zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommen kann.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II werden laut Gutachter bei einer konventionellen massiven Bauweise im allgemeinen erreicht. Lediglich bei den direkt zum Nordring anliegenden Gebäudefronten ist mit dem Lärmpegelbereich III zu rechnen. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan hineingenommen. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß (30 dB(A)) abgemindert.

Auf die Errichtung eines Lärmschutzwalles wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet, um das Baugebiet nicht hinter einem Wall zu verstecken, und da es sich bei den Werten nach DIN 18005 um „Orientierungswerte“ und nicht um Grenzwerte handelt.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Gewerbliche Immissionen

Im Einflussbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ befinden sich im südlichen Bereich angrenzend an das Bebauungsplangebiet zum einen der Betonwerksteinbetrieb „Holtkemper“ (Grevener Damm 4) sowie der südöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb (mit Marktbeschickung) „Silge“. Durch den Abstand zum Baugebiet sowie durch die Abdeckung der vorhandenen Bebauung sind keine schädlichen gewerblichen Lärmimmissionen vom Betrieb Holtkemper zu erwarten. Vom landwirtschaftlichen Betrieb „Silge“ sind keine Lärmimmissionen zu erwarten.

7.2.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich im südlichen Bereich der landwirtschaftliche Betrieb „Silge“. Nach Angaben von Herrn Silge hat dieser derzeit den folgenden Viehbestand:

- 50 Mastschweine (bis 110 kg)
- 4000 Legehennen
- 140 Mastgänse in Freilandhaltung in den Monaten Mai bis November, die Gänse werden nachts im Stall gehalten

Die Entlüftung des Schweinemaststalles erfolgt diffus über Fenster, Türen bzw. Gebäudeundichtigkeiten. Die Legehennenställe werden über Abluftöffnungen über Dach zwangsentlüftet. Die Güllelagerung erfolgt in einer befahrbaren Güllegrube, von der keine relevanten Geruchsemissionen ausgehen. Die Mistlagerung erfolgt auf einer Mistplatte.

Um die von dem Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen beurteilen zu können, wurde durch die Gemeinde Ostbevern das Ingenieurbüro Zech mit einer geruchstechnischen Untersuchung beauftragt.

Nach Durchführung der Ausbreitungsberechnungen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) unter Berücksichtigung der meteorologischen Daten des Standortes Münster ergaben sich für die direkt zum Hof Silge vorhandenen Freiflächen, insbesondere hierbei um die direkt anliegenden Grundstücke sowie die Flächen des Teilbereiches 3 rechts und links der Verlängerung der von-Stauffenberg-Straße, Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes von 10%. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan dargestellt.

Sollten sich auf der Hofstelle Silge bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Änderungen ergeben, so dass diese Flächen nicht bebaut werden können, so wird die Rechtskraft in diesem Bereich zurückgestellt. Bei den verbleibenden Bauflächen kommt es trotz Berücksichtigung einer Stallhaltung der Gänse in den Monaten Mai bis November gemittelt je Grundstück zu keiner Überschreitung des festgesetzten Immissionswertes von 10%. An einzelnen Stellen der Grundstücke kann es zu geringfügigen Überschreitungen des Grenzwertes kommen.

Die Rechtskraft für den Teilbereich III ist lediglich dann gegeben, wenn der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Grevener Damm 14 dauerhaft seinen Betrieb aufgibt oder sich die Verhältnisse auf dem Anwesen in der Form verändern, dass der Immissionswert von 0,10 – entsprechend der relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden unter 11 % der Jahresstunden – gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) dauerhaft eingehalten wird.

Der nördlich des Bebauungsplanes ansässige landwirtschaftliche Betrieb Borgmann kann bzgl. der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vernachlässigt werden, da dieser mehr als 250 m vom Plangebiet entfernt ansässig ist.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die derzeitige Grundbesitzstruktur erfordert eine Bodenordnung (Umlegung gemäß BauGB). Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung vom 19.12.2002 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ die Einleitung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff. BauGB angeordnet.

10. Flächen- und Wohnbilanz

10.1 Flächenbilanz

Teilbereich I:

- Gesamtfläche des Plangebietes	27.010 qm
davon:	
- Netto-Bauland	20.622 qm
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.235 qm
- Öffentliche Grünfläche:	1.233 qm
- Fläche für die Wasserwirtschaft	1.920 qm

Teilbereich II:

- Gesamtfläche des Plangebietes	29.550 qm
davon:	
- Netto-Bauland	21.316 qm
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.058 qm
- Öffentliche Grünfläche:	1.176 qm

Teilbereich III

- Gesamtfläche des Plangebietes	12.150 qm
davon:	
- Netto-Bauland	8.174 qm
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.689 qm
- Öffentliche Grünfläche:	287 qm

10.2 Wohnbilanz

Gemäß der im Bebauungsplan nachrichtlich gezeichneten möglichen Bebauung können im Plangebiet im 1. Bauabschnitt 34 freistehende Einfamilienhäuser, im 2. Bauabschnitt 33 freistehende Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und im 3. Bauabschnitt 15 Einfamilienhäuser entstehen. Anstelle der Doppelhäuser können grundsätzlich auch Einzelhäuser und umgekehrt errichtet werden.

Die Erfahrung aus den vorangegangenen Baugebieten in Ostbevern hat jedoch gezeigt, dass auf ca. ein Drittel der Einfamilienhausgrundstücke ein Doppelhaus errichtet wurde. Aus diesem Grund lässt sich im 1. Bauabschnitt eine Bebauung mit ca. 12 Doppelhäusern (24 WE) und mit 22 Einfamilienhäusern, im 2. Bauabschnitt eine Bebauung mit ca. 13 Doppelhäusern (26 WE) und mit 22 Einfamilienhäusern sowie im 3. Bauabschnitt eine Bebauung mit 4 Doppelhäusern (8 WE) und mit 11 Einfamilienhäusern erwarten.

Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 4 Personen je Wohneinheit wird im Plangebiet im 1. Bauabschnitt Wohnraum für ca. 184 Personen, im 2. Bauabschnitt für ca. 192 Personen und im 3. Bauabschnitt für ca. 76 Personen geschaffen.

11. Nachrichtliche Darstellung und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen, wie beispielsweise die der geplanten Gebäude und der Grundstücksgrenzen dienen der Verständlichkeit und „Lesbarkeit“ des Planes. Eine genaue Grundstückseinteilung erfolgt im Rahmen der Umlegung.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

12. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht aufgrund UVPG § 3 Anlage 1 – Punkt 18.7.2

Rechtsgrundlage für die UVP-Pflichtigkeit von Bebauungsplänen ist § 17 UVPG.

In die Vorprüfung für das geplante Baugebiet Bebauungsplan 44 Arenwiese wurde das Baugebiet Bebauungsplan 42 Vogelpohl der Gemeinde Ostbevern (aufgestellt 2001) mit einbezogen, da es sich sowohl räumlich als auch zeitlich und inhaltlich dem Vorhaben zuordnen lässt.

Mit der Vorprüfung des Einzelfalles wurde ermittelt, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurden daraufhin überprüft, ob sie durch das Vorhaben betroffen sein können.

Die Merkmale des Vorhabens werden in der allgemeinen Vorprüfung beschrieben, die Auswirkungen der Planung werden dargestellt und beurteilt.

In der Summe aller Kriterien ist festzustellen, dass erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht entstehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

13. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplanbereich aufgestellt. Diese hat ergeben, dass für den Ausgleich der Maßnahme außerhalb des Plangebietes rund 955 Kompensationswertpunkte erbracht werden müssen. Dieses Defizit soll extern in dem vorhandenen, gemeindlichen Kompensationspool „Halstenbeck“ ausgeglichen werden.

Ostbevern, im Juli 2005

Ostbevern, im Juli 2005

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann
Greverer Damm 2
48346 Ostbevern

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
Jürgen Hoffstädt