

Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ Begründung
– 7. Änderung - Vorentwurf -

Verfahren gemäß § 3(1) / § 4(1) BauGB

Gemeinde Ostbevern

1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3	Inhaltsverzeichnis
2	Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung	3	
3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
4	Derzeitige Situation und Änderungsziel	3	
5	Änderungspunkte im Änderungsbereich	4	
5.1	Art der baulichen Nutzung	4	
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5	
5.3	Baugestalterische Vorschriften	5	
6	Natur und Landschaft	6	
6.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	6	
6.2	Eingriffsregelung	6	
6.3	Artenschutz	6	
7	Sonstige Belange	7	
7.1	Erschließung	7	
7.2	Immissionsschutz	7	
7.3	Ver- und Entsorgung / Altlasten	8	
7.4	Belange des Denkmalschutzes	8	
8	Verfahrensvermerke	8	
9	Umweltbericht – wird im weiteren Verfahren ergänzt	8	

1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 13.12.2012 bzw. 23.05.2013 beschlossen, den seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ gem. §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Neubebauung auf einer Parzelle südöstlich des Rathauses am Rathausparkplatz (Schulstraße 4) zu schaffen. Die hierfür erforderlichen Änderungen, die auch für den angrenzenden Bereich des Kerngebietes gelten sollen, werden im folgenden Pkt. 5 erläutert und begründet.

2 Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Rathaus“ erfasst den Bereich zwischen Hauptstraße im Norden, Schulstraße im Osten und Mühlenweg im Westen und Süden.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung erfasst den nordöstlichen Block zwischen den Straßen Am Rathaus, der Hauptstraße und der Schulstraße mit den Parzellen, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 35, 94, 95, 106, 181, 182, 498, 534, 627, 631 und 632 der Flur 27, Gemarkung Ostbevern.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ist entsprechend § 9 (7) BauGB festgesetzt.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Vorgaben aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen - somit auch keine landesplanerischen Belange bzw. Ziele der Raumordnung.

4 Derzeitige Situation und Änderungsziel

Der insgesamt als Kerngebiet festgesetzte Änderungsbereich erfasst im Norden entlang der Hauptstraße das Rathaus mit angrenzender geschlossener Geschäftsbebauung.

Der große Parkplatz südlich des Rathauses wird an seiner südöstlichen Seite durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eines Lebensmittelmarktes mit darüber liegenden Wohnungen flankiert. Nördlich anschließend bis zum Rathausgrundstück bestehen zwei Wohnhäuser. Während das Wohnhaus an der Schulstraße trotz Kerngebietsfestsetzung den Übergang zur weiteren Wohnbebauung an der Schulstraße bildet, soll das am Parkplatz liegende Wohnhaus standortadäquat durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Ein konkretes Vorhaben liegt vor. Zur planungsrechtlichen Umsetzung werden folgende Änderungen der derzeitigen

Festsetzungen des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich der 7. Änderung erforderlich. Da diese jedoch den gesamten Bereich des Kerngebietes im Bebauungsplan betreffen, soll eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten erfolgen.

5 Änderungspunkte im Änderungsbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Kerngebiet (MK) gilt weiterhin für den 7. Änderungsbereich.

Jedoch wird die textliche Festsetzung Nr. 1 (3. Absatz) hinsichtlich der bisher unzulässigen Wohnnutzungen in Erdgeschossen des Kerngebietes für den Bereich der 7. Änderung neu gefasst.

Danach sind Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise gem. § 7 (4) BauNVO auch bei Neubebauung möglich, wenn dies städtebaulich begründet ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. In der Regel sind dabei die straßenseitig zugewandten Erdgeschoss-Flächen für Handel und Dienstleistung bereitzustellen.

Im vorliegenden Fall des geplanten Neubauprojektes auf Parzelle 94 wird diese Möglichkeit für den rückwärtigen Bereich damit begründet, dass der Übergang zum Wohnhaus Parzelle 181 – Schulstraße Nr. 6 nutzungsverträglich gestaltet werden kann. Obwohl auch für dieses Grundstück „Kerngebiet“ festgesetzt ist, ist von einem langfristigen Bestand des Wohnhauses auszugehen. Im Übrigen ist in Ostbevern ohnehin strukturell festzustellen, dass in rückwärtigen Bereichen der häufig tiefen Gartengrundstücke auch im Kerngebiet der Wunsch zur Wohnnutzung im Erdgeschoss besteht.

Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO wäre bei vorliegenden städtebaulichen Gründen die Wohnnutzung auch im Erdgeschoss gerechtfertigt.

Einerseits besteht für Ostbevern das Ziel gemäß Integriertem Handlungskonzept* die Wohnnutzung im Ortskern zu stärken, andererseits soll Leerstand auf Grund mangelnder Nachfrage nach Handels- und Dienstleistungsflächen vermieden werden. Somit können die straßenseitig zugewandten Erdgeschoss-Flächen für Handel und Dienstleistung sichergestellt werden – während die Gartenseiten der ruhigen Wohnnutzung dienen können.

Die bisher getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 7 (2) Nr. 2 und Nr. 5 bzw. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO bleiben auch für den Änderungsbereich bestehen. Vergnügungsstätten widersprechen der angestrebten Qualität des Ortszentrums zwischen Rathaus, Kirche und Schulzentrum. Tankstellen finden hier ohnehin keine Standortgunst.

– s. Änderungspunkt 1

* Wolters Partner, Integriertes Handlungskonzept Ortsmitte, Coesfeld, August 2011

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

• Geschossigkeit / Baukörperhöhe

Die bisher festgesetzte max. Dreigeschossigkeit mit einer Firsthöhenfestsetzung von max. 13,0 m bleibt unverändert. Das entspricht auch dem Baubestand, der Höhen bis zu 12,70 m aufweist.

Bezugspunkt für die im Bereich der 7. Änderung festgesetzten Firsthöhen sind die in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen eingetragenen Kanaldeckelhöhen.

– s. Änderungspunkt 2

• Grund- und Geschossflächenzahl

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl bleibt mit 0,8 GRZ unverändert. Allerdings wird gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung bis GRZ 0,9 im Kerngebiet nicht ausgeschlossen.

Somit erfolgt eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 für den Änderungsbereich. Die bisher für den Gesamtbebauungsplan geltende Einschränkung kann für das Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet nachvollzogen werden, jedoch nicht die Kerngebietenutzung, für die lt. BauNVO ohnehin eine Obergrenze bis 1,0 GRZ zulässig wäre. Eine Begründung für die seinerzeit getroffene Einschränkung für das Kerngebiet kann somit heute nicht mehr nachvollzogen werden.

– s. Änderungspunkt 3

Auf die Festsetzung der bisher vorgesehenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird verzichtet, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit die Überschreitung der zulässigen Obergrenze lt. § 17 BauNVO ausschließt.

– s. Änderungspunkt 4

• Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die bisher großzügig festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine Notwendigkeit. Für das genannte konkrete Vorhaben am Rathausplatz wird jedoch eine Baulinie festgesetzt, um aus bauordnungsrechtlicher Sicht der Abstandsregelung zur Sicherung des Fuß- und Radweges Rechnung zu tragen.

– s. Änderungspunkt 5

• Bauweise

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet keine Bauweise fest. Vorhanden ist eine so genannte abweichende Bauweise, die entlang der Hauptstraße die ortskerntypische einseitige Grenzbebauung bzw. Traufgassenbildung aufweist.

5.3 Baugestalterische Vorschriften

Die für den Änderungsbereich festgesetzten baugestalterischen Vorgaben zu Dachformen und Dachneigung bleiben zur Sicherung des dörflichen Bildes der Ortsmitte von Ostbevern unverändert.

Im Übrigen besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW für den Planbereich.

6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte und versiegelte Fläche im bebauten Ortskern, die derzeit nur auf zwei Wohngrundstücken intensiv gepflegte Gartenstrukturen mit Ziersträuchern aufweist.

Mit der Planung werden bisherige Gartenflächen in Anspruch genommen und der Abriss eines vorhandenen Wohngebäudes konkret vorbereitet. Die planungsrechtlich mögliche Überbauung liegt bisher bereits bei 80 %.

6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke mit Hecken und zur Begrünung von Stellplatzflächen u.ä. enthalten. Diese sind für das Kerngebiet nicht relevant. Die zu erhaltenden Linden an der Hauptstraße liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

6.2 Eingriffsregelung

Mit den Änderungspunkten erfolgen die Aufhebung der Geschossflächenzahl und die Regelung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nur unwesentlich verändert. Auch sind von der Planung keine sonstigen Grünfestsetzungen betroffen.

Somit wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.

6.3 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.

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse ist im Plangebiet nicht von Vorkommen planungsrelevanter **Vögel** auszugehen. Die im Blattgebiet benannten **Reptilien** sind aufgrund der Biotopstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind Quartiere in den Ziergehölzen

* 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

aufgrund des geringen Alters nicht anzunehmen. So übernehmen die Grünstrukturen keine Habitatfunktion für Fledermäuse.

Eine Nutzung des konkret abzureißenden Wohnhauses als Winterquartier kann ausgeschlossen werden, da das Gebäude keine entsprechenden Habitatmöglichkeiten bietet.

Unter der Voraussetzung, dass der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also im Winter zwischen dem 01.10. – 01.03.) erfolgt, kann eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Da die übrigen Strukturen bereits durch die umgebenden Nutzungen beeinflusst sind, ist durch die Planung nicht mit signifikanten Veränderungen zu rechnen.

7 Sonstige Belange

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

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Hauptstraße im Norden, die Straßen Am Rathaus im Westen und Süden sowie die Schulstraße im Osten.

Das konkrete Neubauvorhaben auf der Parzelle 94 benötigt eine Zufahrt über den als „Öffentlicher Parkplatz“ mit entsprechender Zweckbestimmung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bereich. Die erweiterte Zweckbestimmung mit privatem Zufahrtsrecht für die Parzelle 94 wird durch die entsprechende Bebauungsplanänderung geregelt. Das Fahrrecht verläuft auch über den westlichen Abschnitt des zur Schulstraße führenden Fuß- und Radweges.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden jeweils gem. BauO NRW auf eigenen Grundstücken nachgewiesen oder entsprechend der gemeindlichen Regelung abgelöst.

Südlich der Bebauung Hauptstraße verläuft zwischen Rathausparkplatz und der Schulstraße eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung, die teilweise auch als private Erschließung gilt.

– s. Änderungspunkt 5

7.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Die im Kerngebiet mögliche Wohnnutzung hat die hier zulässigen möglichen Beeinträchtigungen hinzunehmen.

7.3 Ver- und Entsorgung / Altlasten

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

Für die Parzelle 14, Hauptstraße 26 enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Altlastenverdachtsfläche einer Eigenverbrauchtankstelle. Im Falle von Bodenveränderungen ist in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Unbedenklichkeit nachzuweisen.

7.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Umfeld steht die Pfarrkirche und die Fassade des Hauses Hauptstraße 32 unter Denkmalschutz.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW sind im Falle von kultur-geschichtlich interessanten Bodenfunden lt. Hinweis im Bebauungsplan zu beachten.

8 Verfahrensvermerke

Nach Erlangen der Rechtskraft der vorliegenden Änderungspunkte im Änderungsbereich verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten –soweit relevant– auch weiterhin für den Änderungsbereich.

9 Umweltbericht – wird im weiteren Verfahren ergänzt

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, Juni 2013

Ostbevern im Juni 2013

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

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
Joachim Schindler