

Bebauungsplan Nr. 54.1

„Wischhausstraße“

– 2. Änderung

Begründung

- Entwurf -

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsanlass	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planverfahren	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Festsetzung MI** und Ergänzung Textliche Festsetzung 1.5	5	
3.2	Festsetzung Fläche für Stellplätze und Ergänzung Textliche Festsetzung 10.4	5	
3.3	Verlagerung Erschließungsstich	6	
3.4	Festsetzung Leitungsrecht	6	
3.5	Änderung der überbaubaren Flächen	6	
3.6	Aufhebung der Darstellung der Freileitungen, Kabel und Schutzstreifen und Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 8	6	
3.7	Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6	
3.8	Ergänzung Gestalterische Festsetzung „Dachform“	6	
4	Sonstige Belange	7	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7	
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	7	
4.3	Natur und Umwelt	7	
4.4	Ver- und Entsorgung	8	
4.5	Immissionsschutz	8	
4.6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8	
5	Verfahrensvermerk und Fragen der Durchführung	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 21.04.2015 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) (2. Änderung) zu ändern, um die Umsiedlung eines Getränkemarktes zu ermöglichen und die Plandarstellung an geänderte Rahmenbedingungen hinsichtlich des Straßenverlaufes und der Stromleitungen anzupassen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Wischhausstraße“ liegt am Nordrand der Ortslage Ostbevern.

Der Änderungsbereich erfasst verschiedene Parzellen der Flur 18 sowie der Flur 22, Gemarkung Ostbevern. Die konkrete Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsanlass

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ bestehen verschiedene Planungsanlässe:

Um einen derzeit außerhalb des Plangebietes an der Wischhausstraße gelegenen Getränkemarkt in das Mischgebiet umsiedeln zu können, muss die Festsetzung zum Einzelhandel geändert werden. Da es sich lediglich um eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Für Gebäude der nicht störenden Gewerbebetriebe soll zukünftig außerdem eine Unterschreitung der bisher festgesetzten Dachneigung ermöglicht werden, um so eine höhere Flexibilität in der Architektur zu erreichen.

Für den nördlich der Wischhausstraße gelegenen Bereich haben sich außerdem aus Umlegungsgesprächen mit den derzeitigen Eigentümern Änderungen beim Zuschnitt der Grundstücke ergeben. Daher wird eine Verlegung des von der Wendefläche abgehenden Erschließungsstiches erforderlich. Zudem wird für das im Nordosten des Änderungsbereiches gelegene Grundstück ein Zu- und Abfahrtsverbot zum Lienener Damm festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Erschließung über den Wendehammer erfolgt.

Vom Wendehammer Richtung Norden verlaufend sowie entlang der Wischhausstraße werden zukünftig Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die 10 kV- und 30 kV-Freileitungen wurden im Zuge der Ausbauarbeiten der Stichstraßen bereits in das Erdreich verlegt. Somit sind die Leitungen und ihre zugehörigen Schutzstreifen zukünftig nicht mehr im Plan darzustellen und die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 8 (Zeitliche Befristung) kann entfallen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt das Plangebiet südlich der als Straßenverkehrsfläche dargestellten Wischhausstraße als „Wohnbaufläche“, den nördlich der Wischhausstraße gelegenen Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung, da die Festsetzung der Baugebietskategorie nicht geändert wird.

• Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wischhausstraße“ trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Südlich der Wischhausstraße:
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - max. zweigeschossige Bauweise
 - in den mit WA1 gekennzeichneten Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in den mit WA2 gekennzeichneten Bereichen offene Bauweise
 - Grundflächenzahl 0,4.
- Nördlich der Wischhausstraße:
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - max. zweigeschossige Bauweise
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl 0,6.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie des westlichen Teiles des Mischgebietes beträgt diese 20-45°, im Bereich des östlichen Mischgebietes 20-50°.

1.5 Planverfahren

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

Aufgrund der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

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.

2 Städtebauliche Konzeption

Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ 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 Änderungsbereich überholt sind.

3 Änderungspunkte

3.1 Festsetzung MI und Ergänzung Textliche Festsetzung 1.5**

Um die Voraussetzungen für die Verlagerung eines Getränkemarktes in das Plangebiet zu schaffen, wird für das entsprechende Grundstück im Mischgebiet die Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“ zugelassen. Hierfür wird das Grundstück als MI** festgesetzt und eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt.

3.2 Festsetzung Fläche für Stellplätze und Ergänzung Textliche Festsetzung 10.4

Für den unter Punkt 3.1 genannten Getränkemarkt wird im südlichen Bereich des Grundstücks an der Wischhausstraße eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Somit werden die Lage der Stellplätze und des Getränkemarktes auf dem Grundstück relativ konkret festgesetzt, so dass auch die Verkaufsfläche eingeschränkt wird. Durch die Ergänzung einer textlichen Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass in diesem Bereich die Stellplätze lediglich innerhalb der dafür vorgesehenen Stellplatzfläche realisiert werden.

3.3 Verlagerung Erschließungsstich

Der bisher südlich von der Wendefläche Richtung Osten abgehende Erschließungsstich wird an das nördliche Ende der Wendefläche verschoben. Dies ist notwendig, um die Erschließung aller geplanten Grundstücksflächen sicherzustellen.

3.4 Festsetzung Leitungsrecht

Um vorhandene Leitungstrassen zu sichern werden von der Wendefläche in Richtung Norden bis zur Plangebietsgrenze in einer Breite von 6 m sowie entlang der Wischhausstraße in einer Breite von 1 m Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

3.5 Änderung der überbaubaren Flächen

Die überbaubaren Flächen werden aufgrund der Änderungspunkte 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 entsprechend angepasst.

Zudem wird im Nordosten die überbaubare Fläche direkt bis an die Fläche für die Wasserwirtschaft herangeführt, um so die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.

3.6 Aufhebung der Darstellung der Freileitungen, Kabel und Schutzstreifen und Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 8

Da die 10 kV- sowie die 30 kV-Leitungen zwischenzeitlich unterirdisch verlegt wurden, kann die textliche Festsetzung, die eine Inanspruchnahme der innerhalb des Schutzstreifen angebotenen überbaubaren Flächen erst nach Abrüstung der oberirdischen Leitungen regelte, zukünftig entfallen. Zudem werden die Leitungen sowie die Schutzstreifen zukünftig nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt.

3.7 Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Um sicherzustellen, dass alle Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes über die Wendefläche erschlossen werden, wird im Nordosten entlang des Lienener Damms ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.8 Ergänzung Gestalterische Festsetzung „Dachform“

Es wird eine gestalterische Festsetzung zum Thema „Dachform“ ergänzt, mit der die Untergrenze der Dachneigung für gewerbliche Hallenbauten auf 10° festgesetzt wird.

4 Sonstige Belange

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

Es gelten für den Planbereich weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“ soweit diese für den Änderungsbereich relevant sind.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die unter Pkt. 1.3 erläuterte Änderung zur Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“ sowie die Anpassung der Baugrenzen aufgrund der Änderungspunkte bleiben sämtliche Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt unverändert über die Wischhausstraße und die Stichwege. Die Verschiebung des von der nördlichen Wendefläche abgehenden Erschließungsstiches wurde in Pkt. 1.3 erläutert.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4.3 Natur und Umwelt

• Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

• Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der 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 - bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich 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

Durch die Änderungspunkte (s. Pkt. 3) sind keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.

- **Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

4.4 Ver- und Entsorgung

- **Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird für den Planbereich weiterhin durch die Energieversorgung Ennigerloh Telgte Ostbevern GmbH & Co. KG sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Netz des Abwasserbetriebes TEO AöR.

Da mit der Planung keine Veränderung der GRZ, d.h. der zulässigen Versiegelung, erfolgt, werden keine neuen Niederschlagswassermengen hervorgerufen. Anfallendes Niederschlagswasser wird daher entweder im Planbereich versickert oder über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

4.5 Immissionsschutz

Für den Planbereich wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Lärmpegelbereiche ermittelt, die auf Grund der Verkehrsbelastung „Wischhausstraße“ passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Diese gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich.

4.6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte sind im Änderungsbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten. Das gilt auch für Kampfmittelvorkommen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich und im Umkreis befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Im Falle von kultur-historisch interessanten Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

5 Verfahrensvermerk und Fragen der Durchführung

Für die Umsetzung der vorliegenden Änderungspunkte sind keine weiteren Belange der Bodenordnung betroffen.

Ostbevern, Oktober 2015

Wolfgang Annen
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, Oktober 2015



WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld