

Bebauungsplan Nr. 54.1

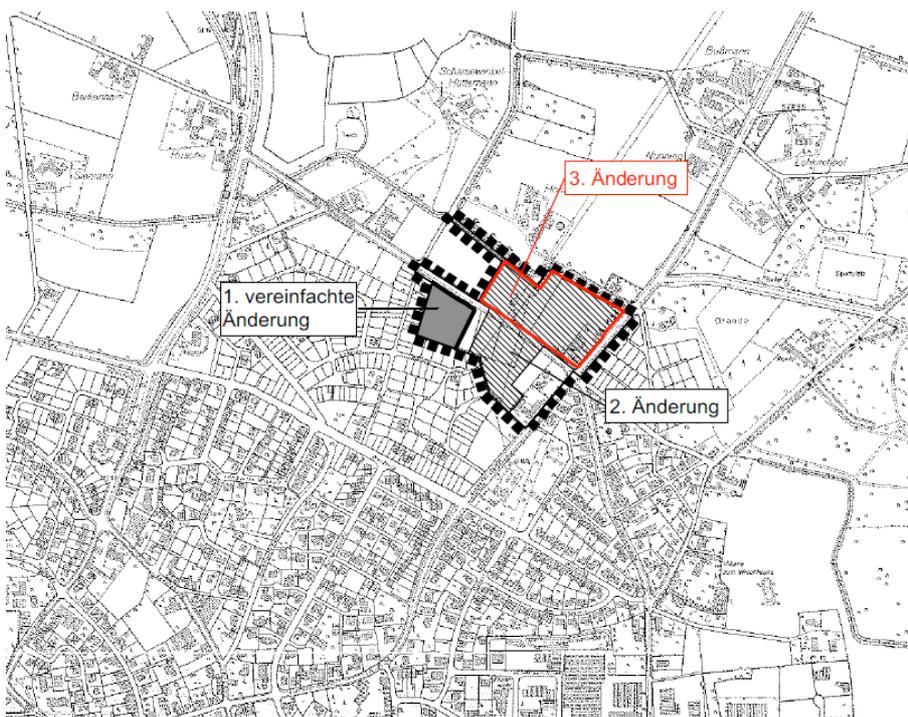
„Wischhausstraße“

– 3. Änderung

Vorentwurf
Begründung

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 und Planungsziel	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planverfahren	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Erweiterung des mit MI ¹ gekennzeichneten Bereiches sowie Anpassung der Baugrenzen und Erweiterung der Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB nach Westen	5	
3.2	Festsetzung eines mit MI ² gekennzeichneten Bereiches sowie Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.6	5	
3.3	Festsetzung eines mit MI ³ gekennzeichneten Bereiches sowie Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.2 sowie der Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform	6	
3.4	Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1	6	
4	Sonstige Belange	6	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6	
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	

Anhang

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 27.10.2016 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ im Rahmen der 3. Änderung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um die Umsetzung der unter 1.3 dargestellten Vorhaben zu ermöglichen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 7, 10, 207-215 der Flur 22, Gemarkung Ostbevern. Die konkrete Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ bestehen verschiedene Planungsanlässe:

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines bestehenden Getränkemarktes in das Plangebiet geschaffen. Negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich sind hierdurch nicht zu erwarten. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist nun ein größerer Teilbereich als ursprünglich geplant für die Nutzung als Getränkemarkt vorgesehen. Eine Anpassung der Nutzungsgrenzen sowie der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist erforderlich.

Auf der Fläche nördlich des Getränkemarktes sollen die Verwaltung und das Lager eines Betriebes errichtet werden, der mit Ergänzungsfutter und Pflegeprodukten für Tiere handelt. Einzelhandel ist an diesem Standort zunächst nicht vorgesehen. In Zukunft soll hier jedoch eine Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ostbevrer Liste grundsätzlich möglich sein. Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend anzupassen.

Im nordöstlichen Änderungsgebiet ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für einen Pflegedienst in Verbindung mit einer Tagespflegeeinrichtung und voraussichtlich 8 barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen geplant. Änderungsbedarf besteht im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten und die Dachform.

Neben den genannten konkreten Vorhaben soll außerdem durch eine weitere Begrenzung der Wohneinheiten in Doppelhäusern, einer

übermäßigen Prägung des Mischgebietes durch Wohnnutzungen vorgebeugt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt das Plangebiet 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 das Plangebiet der 3. Änderung folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- max. zweigeschossige Bauweise
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,6.

Als gestalterische Vorgabe erfolgte die Festsetzung einer Dachneigung. Im Bereich 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 ist 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 Erweiterung des mit MI¹ gekennzeichneten Bereiches sowie Anpassung der Baugrenzen und Erweiterung der Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB nach Westen

Da die Parzelle auf dem die geplante Verlagerung des Getränkemarktes erfolgen soll vergrößert wurde, wird das Mischgebiete MI¹ entsprechend nach Nordwesten erweitert. Im MI¹ ist gem. textlicher Festsetzung 1.5 die Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“ zulässig. Die Fläche für Stellplätze entlang der Wischhausstraße wird ebenfalls in Richtung Westen erweitert. Die Baugrenzen werden daran angepasst und mit dem angrenzenden Baufenster zusammengefügt, um so eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen.

3.2 Festsetzung eines mit MI² gekennzeichneten Bereiches sowie Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.6

Um auf der Fläche nördlich des Getränkemarktes entsprechend der oben genannten Zielsetzung zukünftig eine potentielle Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ostbevrner Liste zu ermöglichen, wird dieser Bereich als MI² festgesetzt. In dem mit MI² gekennzeichneten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ostbevrner Liste zulässig. Die Nutzungsgrenzen werden entsprechend angepasst.

3.3 Festsetzung eines mit MI³ gekennzeichneten Bereiches sowie Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 3.3 sowie der Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform

Im nordöstlichen Änderungsgebiet ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für einen Pflegedienst in Verbindung mit einer Tagespflegeeinrichtung und barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnun- Wohnungen geplant. Dieser Bereich wird als MI³ festgesetzt. Da die Errichtung eines kompakten Baukörpers mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach geplant ist, wird die zulässige maximale Traufhöhe im MI³ auf 9,50 m beschränkt. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 3. Änderung ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße. Die entsprechenden Höhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die festgesetzte Dachneigung von 20° - 45° darf hier entsprechend unterschritten werden, wenn die Traufhöhe mindestens 6,00 m beträgt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird festgesetzt, dass im MI³ je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig sind. So können die geplanten acht Wohnungen errichtet werden, einer späteren Umnutzung der Verwaltung oder des Pflegedienstes in Wohnungen wird zugleich vorgebeugt.

3.4 Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.2

Um einer übermäßigen Prägung des Mischgebietes durch Wohnnutzungen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.

4 Sonstige Belange

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

Es gelten für das Plangebiet der 3. Änderung weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ (inkl. 1. und 2. Änderung) aufgeführten „Textlichen Festsetzungen“ und „Hinweise“ soweit diese relevant sind.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die unter Pkt. 3 erläuterte Änderung bleiben sämtliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes der 3. Änderung erfolgt unverändert über die Wischhausstraße und den Stichweg. 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.

Durch die geringfügige Baugrenzenerweiterung sind keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.

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

Das Plangebiet der 3. Änderung 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.

* 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

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, November 2017

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, November 2017

Wolfgang Annen
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Anhang

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP Nr. 54.1 "Wischhausstraße" - 3. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Antragstellung (Datum):	08.10.2017
<p>Das Bebauungsplangebiet „Wischhausstraße“ liegt am Nordrand der Ortslage Ostbevern. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 7, 10, 207-215 der Flur 22, Gemarkung Ostbevern. Der Änderungsbereich wird schon heute entwickelt und ist bereits anthropogen überformt.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Durch die geringfügige Baugrenzerweiterung sind keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<p>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
<p>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<p>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p>	
<p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</p>	