

Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“
6. Änderung

Begründung
Entwurf

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planverfahren	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Änderungspunkt 1 – Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Änderungspunkt 2 – Maß der baulichen Nutzung	6	
3.3	Änderungspunkt 3 – Überbaubare Flächen	7	
3.4	Änderungspunkt 4 – Öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung „Parkplatz“	7	
3.5	Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NRW	7	
4	Natur und Landschaft	7	
4.1	Eingriffsregelung	7	
4.2	Artenschutz	7	
4.3	Klimaschutz	11	
4.4	NATURA 2000	11	
5	Erschließung	12	
5.1	Anbindung an das Straßennetz	12	
5.2	Ruhender Verkehr	12	
6	Sonstige Belange	12	
6.1	Immissionsschutz	12	
6.2	Ver- und Entsorgung	12	
6.3	Altlasten	12	
6.4	Belange des Denkmalschutzes	12	
7	Verfahrensvermerke und Fragen zur Durchführung	13	
	Anhang	14	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 12.12.2017 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Projekt zur Neubebauung auf den Grundstücken Hauptstraße Nr. 48 – 54 zu schaffen.

Auf Grund des konkreten Vorhabens (s. Pkt. 3) beschränkt sich der Geltungsbereich für die Änderung auf die Parzellen 664 sowie 665 (tlw.) und 666 (tlw.) der Flur 27 in der Gemarkung Ostbevern.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt beidseitig der Hauptstraße „Kerngebiet“ fest, um diese Bereiche als Geschäftsstraße für Handel und Dienstleistungen sowie für Gastronomie (Café) zu stärken und zu entwickeln.

Die Hauptstraße bildet innerörtlich die zentrale Achse der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in Ostbevern. Im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzepts Ortsmitte“ hat die Gemeinde die Sicherung dieser Funktion und eine Qualitätssteigerung der Aufenthalts- und Einkaufsqualität der Hauptstraße als städtebauliches Ziel formuliert. Mit Aufgabe der im Änderungsbereich befindlichen Schreinerei und einer Goldschmiedewerkstatt bietet sich nunmehr die Möglichkeit den Bereich der Hauptstraße 48 – 54 einer Neubebauung durch eine gemischt genutzte Bebauung mit Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Wohnnutzungen im Sinne dieses Zieles weiter zu entwickeln und in diesem Zusammenhang auch den rückwärtigen bisher gering genutzten Bereich der Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Geplant ist an der Hauptstraße ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer ergänzenden zweigeschossigen Wohnbebauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich.

Da dieses Bebauungskonzept mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht vereinbar ist, wird die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße und die im rückwärtigen Bereich gelegenen Gebäude der ehemaligen Schreinerei geprägt. Entsprechend weist

der Änderungsbereich bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Westlich und östlich schließt sich entlang der Hauptstraße weitere Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser an.

Südlich des Änderungsgebietes finden sich entlang der Straße „Hanfgarten“ überwiegend wohnbaulich geprägte Strukturen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet „Gemischte Bauflächen“ dar. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Ostbevern. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,4 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt das Änderungsverfahren die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf den Bebauungsplan Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, mit der Entwicklung ergänzender Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und einem zusätzlichen Angebot an öffentlichen Stellplätzen, die Attraktivität der Hauptstraße zu steigern und damit einen Beitrag zur Stärkung der Hauptstraße als zentralen Bereich für Handel und Dienstleistungen der Gemeinde Ostbevern zu leisten.

Entlang der Hauptstraße ist im östlichen Teil des Grundstücks die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses geplant, das sich in seiner Höhenentwicklung in die Bebauung entlang der Hauptstraße einfügt. Der westliche Teil des Grundstücks wird freigehalten und bietet Raum für eine neue Platzsituation an der Hauptstraße, die die Möglichkeit der Unterbringung öffentlicher Stellplätze bietet.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks wird künftig durch drei Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise genutzt.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt in zwei Tiefgaragen. Die Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses an der Hauptstraße wird im Osten direkt von der Hauptstraße erschlossen, die Tiefgarage der Wohnbebauung wird im Westen über die vorhandene Stichstraße südlich der Hauptstraße erschlossen.

3 Änderungspunkte

3.1 Änderungspunkt 1 – Art der baulichen Nutzung

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bisher „Kerngebiet“ fest.

Aufgrund des in dem vorliegenden Planungskonzept vorgesehenen hohen Anteils an Wohnnutzungen (insbesondere im rückwärtigen Planbereich) wird das Plangebiet nunmehr als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes im Ortskern angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern, die mit der dahinterliegenden Wohnnutzung verträglich ist.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.2 Änderungspunkt 2 – Maß der baulichen Nutzung

• Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl an die zulässigen Obergrenzen gem. BauNVO für Mischgebiete angepasst und entsprechend mit 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen durch die das Grundstück unterbaut wird, ist gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Dachflächen der Tiefgarage, die entsprechend der Festsetzung 3.1 zu begrünen sind, hierbei nicht mitzurechnen sind. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, den privaten Stellplatzbedarf weitestgehend innerhalb der Tiefgarage unterzubringen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage, die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, vermindert wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht möglich ist.

• Geschossigkeit, Baukörperhöhe, Bauweise

Für das Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße wird eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird im vorderen Grundstücksteil die zulässige Geschossigkeit gegenüber dem bestehenden Planungsrecht unverändert übernommen.

Für die Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zudem werden für die geplante Bebauung im Plan maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN entsprechend der Planung festgesetzt.

Für das Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße wird eine Firsthöhe von maximal 66,60 m ü. NHN und eine Traufhöhe von maximal 59,60 m ü. NHN festgesetzt, für die rückwärtige Wohnbebauung wird eine Firsthöhe von maximal 66,10 m ü. NHN und eine Traufhöhe von maximal 59,10 m ü. NHN festgesetzt.

Diese entsprechen bezogen auf das Niveau der Hauptstraße (52,47 m ü. NHN) einer maximalen Firsthöhe von ca. 14 m.

Die Bauweise wird entsprechend dem geplanten Vorhaben nunmehr als „offene“ Bauweise festgesetzt.

3.3 Änderungspunkt 3 – Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden entlang der Hauptstraße entsprechend dem Vorhaben mit Baulinien festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksteil umfassen diese die geplanten Baukörper mit einem gewissen Spielraum für die spätere Realisierung mit Baugrenzen. Für die Tiefgarage wird, soweit diese über die festgesetzten überbaubaren Flächen hinausgeht, eine ergänzende Festsetzung getroffen.

3.4 Änderungspunkt 4 – Öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung „Parkplatz“

Um ein ergänzendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen an der Hauptstraße zu schaffen, wird im Westen des Änderungsbereichs eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NRW

Die Dachneigung wird für den Änderungsbereich weiterhin mit 45° – 50° festgesetzt. In dem mit einer max. III-geschossigen Bebauung festgesetzten von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeteil des Wohn- und Geschäftshauses können abweichend davon 50 % der Dachflächen als Flachdach ausgebildet werden.

Im Übrigen gilt auch für den Änderungsbereich die bestehende separate Gestaltungssatzung für den Ortskern, das betrifft insbesondere die Fassadengestaltung mit den ortsüblichen roten Klinkern.

4 Natur und Landschaft

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Gesamtgröße von weniger als 20.000 qm versiegelbarer Fläche finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Hiernach gelten Eingriffe im Sinne des § 14 ff BNatSchG, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Eingriff vorbereitet. Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen im Sinne des Vermeidungsprinzips keine erhaltenswerten Biotopstrukturen.

4.2 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 Änderungsbereich 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.

- **Bestandsbeschreibung**

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Gebäude, welche zu gewerblichen und wohnlichen Zwecken genutzt werden. Die meisten Gebäude sind älterer Bauweise und besitzen mit Dachpfannen bedeckte Dachstühle. Die Gartenstrukturen weisen einige größere Gehölze (Nadelgehölze mit einem Stammdurchmesser kleiner 50 cm) und Sträucher auf. Die ökologische Wertigkeit der Grünstrukturen ist als gering bis mittel einzustufen. Der anthropogene Nutzungsdruck ist hoch. Die umgebenden Strukturen sind ähnlich gestaltet und durch Siedlungsstrukturen geprägt.

- **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3913 (Quadrant 3) 18 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören eine Säugetier-, 16 Vogel- und eine Reptilienart (s. Tab. 1) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude).

* 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

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3913

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Vögel			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G-
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	S
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G
Reptilien			
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe (ca. 3.800 qm), Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind Quartiere in den Gehölzen aufgrund des geringen Alters und der Gehölzart nicht anzunehmen. Da-

her können Bruthabitate in den Gehölzen ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der Gebäudekomplexe als Sommerquartier ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist es daher erforderlich, dass vor Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Fachgutachter die potenziellen Quartiere begutachtet und bewertet. Eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzuhalten.

Die Gehölz – und Gartenstrukturen könnten im Sommer als Jagdhabitat dienen. Aufgrund der mittleren Wertigkeit und vorhandener Strukturen im Umfeld kann jedoch der Verlust einer essenziellen Funktion für die lokale Population ausgeschlossen werden. Dennoch sollte im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Spechtvögel), u.a. auf Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldkauz, Kuckuck, Turteltaube), Grünländer, Äcker (Rebhuhn), Obstwiesen (Feldsperling), Heide- und Moorgebiete und / oder (die Nähe von) Gewässer(-n) (Eisvogel, Schwalben, Nachtigall) angewiesen sind, sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Turmfalke) nicht ausgeschlossen werden. Allerdings übernimmt der Änderungsbereich aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung (Bebauung) höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden, weil u.a. keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind.

Die **Zauneidechse** findet im Änderungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Trotzdem könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen für **europäische Vogelarten** als Bruthabitat genutzt werden.

• **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Auf der Ebene der Abrissgenehmigung muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzuhalten.
- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Der entsprechende Hinweis wurde in der Planzeichnung ergänzt.

4.3 Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren werden neue Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.4 NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Emsaue“ (DE-4013-301) befindet sich in ca. 5 km Entfernung – dies liegt außerhalb des Einwirkungsgebietes der Planung.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von der Hauptstraße bzw. durch die im Westen von der Hauptstraße ausgehende Stichstraße.

5.2 Ruhender Verkehr

Angrenzend an die Hauptstraße wird im Westen des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, auf der 14 öffentliche Stellplätze entstehen können. Weitere sechs öffentliche Stellplätze sollen erschlossen und über diese Fläche auf den angrenzenden Bauflächen errichtet werden.

Der private Stellplatzbedarf wird innerhalb der geplanten Tiefgaragen nachgewiesen. In der dem Wohn- und Geschäftshaus zugeordneten Tiefgarage entstehen 12, in der den Wohngebäuden zugeordneten Fläche entstehen insgesamt 16 Stellplätze.

6 Sonstige Belange

6.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte II“, die eine Fläche unmittelbar westlich des vorliegenden Änderungsbereichs zum Gegenstand hatte, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Demnach sind aufgrund des von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind auf den vorliegenden Änderungsbereich übertragbar.

Somit wird eine textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz für Schlafräume, die zur Schallquelle ausgerichtet sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

* Planungsbüro für Schallschutz
Altenberge, Schalltechn. Untersuchung für den Beb.-Plan Nr. 29 in Ostbevern, Senden, Feb. 2012

6.2 Ver- und Entsorgung

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

6.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

7 Verfahrensvermerke und Fragen zur Durchführung

Nach Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung verlieren die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit. Der Bebauungsplanänderung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor zu Grunde gelegt, in dem weitere Fragen der Umsetzung und Finanzierung geregelt werden.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, 16.04.2018

Ostbevern ,

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

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister

Anhang

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>BP Nr. 18 "Ortsmitte II" -6. Änderung</u> Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Gemeinde Ostbevern</u> Antragstellung (Datum): <u>19.04.2018</u>
Das vorhandene Hathaus soll abgerissen und neu gebaut werden. Im Plangebiet befinden sich der bestehende Gebäudekomplex sowie Parkflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Sämtliche Strukturen des Plangebietes werden von den Abriss- und Neubauarbeiten betroffen sein. Die Gebäudekomplexe können vor allem für die potenziell vorkommende Zwergfledermaus als Sommerquartier von Interesse sein.
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)
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 checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)
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="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> 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. Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.
Stufe III: Ausnahmeverfahren
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein 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.
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
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“). Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: <i>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</i> 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“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
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. Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
B.) Antragsteller oder Planungsträger (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <input style="width: 100%;" type="text" value="Zwergfledermaus"/>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Nordrhein-Westfalen <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text" value="*N"/>	Messtischblatt <input style="width: 60px; height: 15px;" type="text" value="3919/3"/>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="radio"/> grün günstig <input type="radio"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="radio"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="radio"/> A günstig / hervorragend <input type="radio"/> B günstig / gut <input type="radio"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Die abzureißenden Gebäude könnten für die potenziell vorhandene Zwergfledermaus als Sommerquartier von Interesse sein. Die umgebenden Gartenstrukturen als Jagdhabitat kann nicht ausgeschlossen werden.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Auf der Ebene der Abrissgenehmigung muss daher durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzuhalten. Außerdem sind Gehölzfällungen und -rodungen während der Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres verboten.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der unter II.2 genannten Maßnahmen verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)		
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeographischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen. </div>		
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit. </div>		
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen, ggf. Darlegung, warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand). </div>		

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

B.) Antragsteller oder Planungsträger (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <input style="width: 90%;" type="text" value="Europäische Vogelarten / Gebüschbrüter"/>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/> Nordrhein-Westfalen <input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Messtischblatt <input style="width: 60px; height: 15px;" type="text" value="3919/3"/>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="radio"/> grün günstig <input type="radio"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="radio"/> rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="radio"/> A günstig / hervorragend <input type="radio"/> B günstig / gut <input type="radio"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Gehölzstrukturen einen Brutplatz für europäische Vogelarten/ Gebüschbrüter darstellen. Da im unmittelbaren Umfeld jedoch gleichwertige Biotopstrukturen vorhanden sind, werden keine essenziellen Habitatstrukturen beansprucht.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Gehölzfällungen sind während der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres verboten.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der unter II.2 genannten Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)		
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
<small>Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeographischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.</small>		
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
<small>Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.</small>		
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
<small>Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen, ggf. Darlegung, warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).</small>		