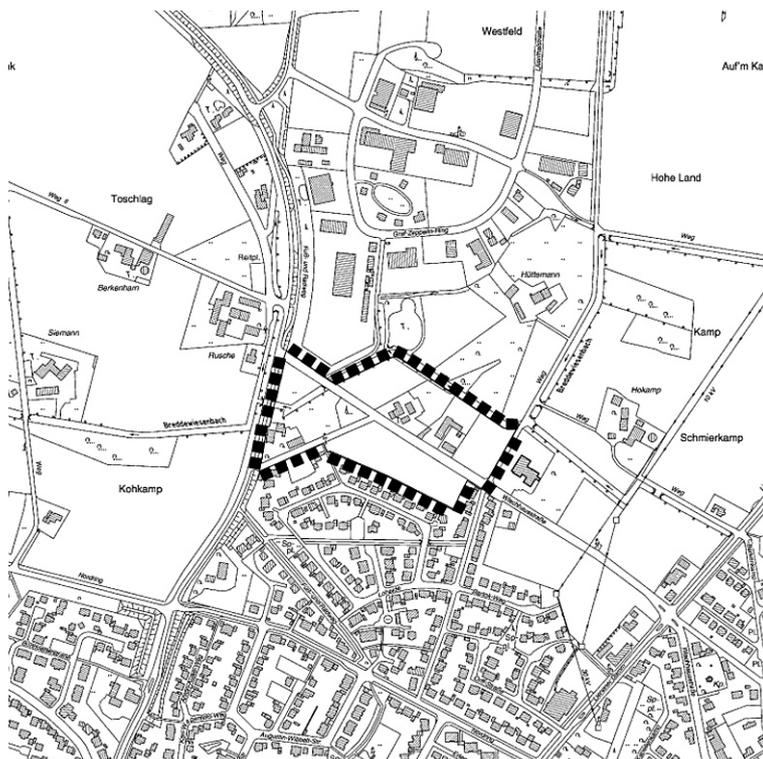


# Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt

# Begründung Entwurf

Verfahren gem. §§ 3 (2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Ostbevern



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8	
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	8	
3.3	Bauweise und überbaubare Flächen	9	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	9	
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10	
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11	
4.2	Ruhender Verkehr	12	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	13	
5.2	Grünfestsetzungen	13	
5.3	Eingriffsregelung	13	
5.4	NATURA 2000 / Artenschutz	14	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
5.7	Forstwirtschaftliche Belange	15	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>	
6.1	Strom- und Wasserversorgung	15	
6.2	Abwasserbeseitigung	16	
6.3	Abfallbeseitigung	16	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>	
<b>8</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>18</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>18</b>	
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>19</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 06.03.2008, 24.03.2015, 04.04.2017 bzw. 31.08.2017 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich im Norden der Ortslage Ostbevern unmittelbar nördlich und südlich der Wischhausstraße zwischen dem Breddewiesenbach im Norden und dem bestehenden Siedlungsrand im Süden, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in dem ca. 4,9 ha großen Plangebiet zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 4,9 ha wird begrenzt:

- im Norden durch die Wischhausstraße bzw. den Verlauf des Breddewiesenbachs,
- im Süden durch die Stichstraße der Bahnhofstraße bzw. die nördliche Grenze des Baugebietes „Loheide“,
- im Westen durch die Bahnhofstraße (L830) sowie
- im Osten durch die Anwesen Loheide 2,4,6,8 bzw. den in Verlängerung verlaufenden Wirtschaftsweg .

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass für die vorliegende Planung ist der weiterhin bestehende dringende Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets Ostbevern und insbesondere in der Ortslage Ostbevern Dorf.

Nachdem die Entwicklung des Baugebietes „Kohkamp I“ bis auf weiteres aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgestellt werden musste, hat die Gemeinde Ostbevern seit 2014 zunächst die Baugebiete „Kohkamp II“, „Grevener Damm Süd II. Bauabschnitt“ und zuletzt sowie das Baugebiet „Kohkamp III“ planungsrechtlich entwickelt. Zwischenzeitlich sind auch hier fast alle Grundstücke sowie die Grundstücke im Baugebiet Wischhausstraße I. Bauabschnitt vermarktet worden.

Trotz dieser Baulandentwicklung besteht in Ostbevern weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Bewerberliste für Baugrundstücke umfasst derzeit über 150 Interessenten, darüber hinaus sind ca. 120 Interessenten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau bekannt.

Aufgrund dieser großen Nachfrage hat die Gemeinde parallel zur Neuausweisung von Bauflächen vielfältige Anstrengungen zur Akti-

vierung von Flächen im Innenbereich von Ostbevern unternommen. Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundstückseigentümer kommen derzeit im Bestand nur einzelne wenige Grundstücke für eine Nachverdichtung in Betracht. Die Umwandlung von Spielplatzflächen in Wohnbauland wurde ebenfalls geprüft, ohne dass sich weiteres Potenzial daraus ergeben hat. Die Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Ostbevern vollständig zu decken.

Im Bereich der Wischhausstraße besteht nunmehr die Chance innerhalb der regionalplanerisch bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellten Flächen, weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln. Nachdem die Gemeinde Ostbevern mit dem „Strukturkonzept Wischhausstraße“ bereits die Leitlinien der planerischen Entwicklung innerhalb des Plangebietes festgelegt hat, sollen nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes – und der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes – die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnbauflächen gelegt werden.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch agrarisch genutzte Flächen mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Westen an der Bahnhofstraße befindet sich eine Unterkunft der Gemeinde Ostbevern für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Der Verlauf des Breddewiesenbaches wird durch dichte Gehölzstrukturen begleitet.

Die Bahnhofstraße (L830) bildet die westliche Grenze des Plangebietes. Daran westlich anschließend befinden sich die Flächen des Baugebietes Kohkamp III. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Ostbevern, östlich grenzen die Flächen des Gemeindezentrums der christlichen Gemeinde an das Plangebiet an. Im Süden ebenfalls durch Gehölzstrukturen eingefasst begrenzt das Baugebiet Loheide das Plangebiet.

Zur detaillierteren Beschreibung des derzeitigen ökologischen Zustandes wird auf den Umweltbericht (Pkt. 12) verwiesen.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I

2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein nahes Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Gefahren- und Risikokarte „Teileinzugsgebiet Ems“<sup>1</sup> stellt für das Änderungsgebiet für ein häufiges Hochwasserereignis (HQ häufig) sowie für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100) keine Betroffenheit dar. Ebenso ist das Änderungsgebiet nicht von einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) berührt.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> weist im westlichen Teil des Änderungsbereiches Überschwemmungsbereiche für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) sowie für „extremen Starkregen“ (hN=90 mm / qm / h) mit einer Wassertiefe von als 0,1 m bis 0,5 m und in dem südlich der Wischhausstraße angrenzend an den Brahmweg gelegenen Teilbereich eine Wassertiefe von 0,5 m bis 1,0 m aus. Im Rahmen der konkretisierenden Planungen ist diesem Umstand bei der Profilierung der Bauflächen angemessen Rechnung zu tragen.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Der nordwestliche bereits bebaute Teil des Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Die vorliegende Planung entspricht somit den räumlich konkretisierten Zielen des Regionalplanes Münsterland.

Im Entwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Münsterland sind die Flächen im Plangebiet als „Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P)“ dargestellt. Insofern befindet sich die vorliegende Planung auch in Übereinstimmung mit den zeichnerischen Zielen des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes.

- **Flächennutzungsplan**

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten TEZG Ems. Online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873>.

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2024): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher insgesamt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Verlauf des Breddewiesenbachs sowie die nördlich gelegenen Flächen sind als „Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs schließen sich im Wesentlichen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „gemischte Bauflächen“ dar. Die als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge“ dargestellt Bahnhofstraße begrenzt das Plangebiet im Westen.

Im Rahmen der 49. Änderung erfolgt eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben formulierten Planungsziels überwiegend als „Wohnbaufläche“.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der nördliche Teil des Plangebietes (nördlich der Wischhausstraße) ist derzeit Teil des rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I, der für die Flächen nördlich der Wischhausstraße bereits die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ trifft. Das Verfahren zur Aufhebung dieses Teilbereichs des Bebauungsplanes (7. Änderung) wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt. Östlich des Plangebietes grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gemeindezentrum Wischhausstraße“ an. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ an das Plangebiet an.

- **Landschaftsplan, Biotopkataster und NATURA 2000**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans „Ostbevern“.

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine schützenswerten Biotope auf.

Das nächste FFH-Gebiet (Emsaue, DE-4013-301) befindet sich mit ca. 6 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

- **Informelle Planungen**

Das vom Rat der Gemeinde beschlossene „Strukturkonzept Wischhausstraße“ (Stand April 2017) zeigt eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung für die Flächen nördlich und südlich der Wischhausstraße.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor.

Südlich der Wischhausstraße im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Loheide“ bilden Einfamilienhäuser den Schwerpunkt der Bebauung, während nördlich der Wischhausstraße eine Bebauung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größenordnung (4 bzw. 6 Wohneinheiten je Gebäude) vorgesehen ist.

Die südlichen Teilflächen werden dabei jeweils durch kurze Stichstraßen erschlossen. Für den nördlichen Bereich ist eine Ringstraße vorgesehen, um die Zahl der Einmündungen in die Wischhausstraße möglichst gering zu halten.

Im Westen werden die Flächen des Asylbewerberwohnheims und der südlich gelegenen Hofstelle in den Bebauungsplan einbezogen und planungsrechtlich gesichert.

Der Breddewiesenbach wird mit den begleitenden Gehölzstrukturen im Plangebiet ebenfalls gesichert.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Allgemeines Wohngebiet**

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend dem oben formulierten Planungsziel „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen zu sichern.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig, da eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremverkehrsaufkommen – vermieden werden soll. Im Übrigen stehen in der Gemeinde Ostbevern für derartige Nutzungen ausreichende Standorte zur Verfügung. Verwaltungseinrichtungen sollen zudem in der Ortsmitte konzentriert werden.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplans, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse und der begrenzten Leistungsfähigkeit der Kanalisationsanlagen wird festgesetzt, dass die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis 50 %, im Bebauungsplan nur zulässig ist, sofern der Abflussbeiwert des Grundstücks kleiner oder gleich dem Wert von 0,3 gestaltet wird.

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

### **3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m im WA 1 bzw. maximal 11,00 m innerhalb der mit WA 2 und WA 3 festgesetzt.

Um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit zu gewährleisten, wird ergänzend zu der maximalen Firsthöhe ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 6,50 m in allen Teilen des Baugebietes festgesetzt

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück wie sie in der Planzeichnung festgesetzt ist. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, von der die Gebäude erschlossen werden.

Ergänzend wird die zulässige Geschossigkeit der Gebäude differenziert in den einzelnen Teilen des Baugebietes festgesetzt. Grundsätzlich wird eine zweigeschossige Bebauung in allen Teilen des Plangebietes festgesetzt, wobei diese für die Flächen südlich der Wischhausstraße als Maximalwert gilt und nördlich der Wischhausstraße, in dem Bereich der für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, als zwingende Geschossigkeit festgesetzt ist. Abweichend davon wird für die Flächen des Asylbewerberwohnheims an der Bahnhofstraße eine maximal dreigeschossige Bauweise zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Entsprechend der derzeitigen Nachfrage ist im Plangebiet eine Bebauung in einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern vorgesehen. Dementsprechend wird als Bauweise eine Bebauung mit Einzelhäusern für den Bereich der Mehrfamilienhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser für den Bereich der Einfamilienhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die Realisierung der Bebauung eine ausreichende Flexibilität zu eröffnen. Städtebauliche Gründe für eine engere Abgrenzung der überbaubaren Flächen bestehen nicht.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein vorrangiger städtebaulicher Grund in der Abwägung mit möglichen Einengungen der Flexibilität der Baukörperanordnung auf den Grundstücken.

Während Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig sind, können genehmigungsfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Ausnahmsweise können Stellplätze (nicht als Carport oder Garage) zudem zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zugelassen werden.

Sofern Stellplätze, Garagen und Carports an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen diese mit der Längsseite einen Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um eine Begrünung zum öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Im Bebauungsplan soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden.

Für die im südlichen Teil des Plangebietes und östlich der Bahnhofstraße gelegenen Teilflächen (WA<sup>1</sup>) wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Darüber hinaus soll, wie oben dargestellt, im Plangebiet die Möglich-

keit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern z.B. auch für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Hierfür sind neben den nördlich der Wischhausstraße gelegenen Teilflächen auch die südlich der Wischhausstraße unmittelbar östlich der dort abgebundenen Trasse der Bahnhofstraße gelegenen Flächen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes wird dabei zwischen zwei Bereichen differenziert, in denen je Einzelhaus bis zu maximal 4 Wohneinheiten (WA 2) oder bis zu maximal 6 Wohneinheiten je Einzelhaus (WA 3) zulässig sind.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Mehrfamilienhäusern und der damit verbundenen hohen Zahl an notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken werden hierzu ergänzende Regelungen getroffen. Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen wird daher auf die überbaubaren sowie die Abstandsflächen gem. BauONRW beschränkt. Ausnahmsweise können Stellplätze auch im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen werden. Dabei ist jedoch Voraussetzung, dass diese nicht als Senkrechtparkplätze direkt vom öffentlichen Raum angefahren werden, da dies die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität in den betroffenen Straßenabschnitten beeinträchtigt. Ergänzend werden für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Begrünungsfestsetzungen getroffen (siehe Pkt. 5.1)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird innerhalb der Baugebiete nicht eingeschränkt.

### **3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper zu sichern.

Hinsichtlich der Außenwandmaterialien wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden ist.

Auch für die Dacheindeckung ist je Doppelhausbaukörper das gleiche Material zu verwenden.

Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigungen wird in den mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Flächen mit 30° bis 45° festgesetzt.

Für die mit WA<sup>2</sup>/WA<sup>3</sup> gekennzeichneten Flächen, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wird eine Dachnei-

gung von 15° bis 45° festgesetzt.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppgauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.

Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Dabei ist der Zaun aus Sicht der Straße hinter der Heckerpflanzung anzuordnen. Mauern, Mauerpfeiler und Gabionen sind nicht zulässig.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen für Süd- oder Westgärten aus Sicht der Straße hinter einer Bepflanzung / Berankung zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird. Auch diese sind aus Sicht des öffentlichen Straßenraumes hinter der Heckerpflanzung anzuordnen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Ausnahme der im Westen direkt an der Bahnhofstraße gelegenen Flächen über die Wischhausstraße. Dabei wird eine direkte Erschließung von Grundstücken an die Wischhausstraße mit Ausnahme der bestehenden Grundstückszufahrten durch die Festsetzung eines „Zu- und Abfahrtsverbotes“ ausgeschlossen.

Die Flächen nördlich der Wischhausstraße werden durch die Anlage

einer Ringstraße erschlossen. Aufgrund der hier vorliegenden höheren Verkehrsbelastung soll diese in einer Breite von 8,0 m im Trennprinzip gestaltet werden.

Die südlich der Wischhausstraße gelegenen Flächen werden über drei Stichstraßen mit einer Breite von 6,0 m erschlossen. Während für die östlichen beiden Stichstraßen, die eine Länge von weniger als 40 m besitzen und lediglich zur Erschließung von jeweils 6 Einfamilienhäusern dienen, im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf die Festsetzung einer Wendeanlage verzichtet wird, ist für die westliche Stichstraße eine Wendeanlage vorgesehen, da hier auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig ist.

Die westlich entlang des Regenrückhaltebeckens bestehende Trasse der Bahnhofstraße wird ausgehend von der Wischhausstraße ebenfalls zur Erschließung von Baugrundstücken genutzt, soll allerdings auf Höhe des Regenrückhaltebeckens abgebunden werden, um hierüber Schleichverkehre in Richtung Ortskern zu vermeiden.

Für die im Westen des Plangebietes gelegenen Grundstücke wird zur Bahnhofstraße ebenfalls ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt. Langfristig sollen die Grundstückszufahrten von der Wischhausstraße im Norden bzw. der im Süden von der Bahnhofstraße ausgehenden Stichstraße erfolgen. Die Zufahrten der bestehenden Bebauung zur Bahnhofstraße genießen dabei Bestandsschutz.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für den Besucherverkehr werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten. Entlang der Ringstraße nördlich der Wischhausstraße sind im Osten und Westen öffentliche Parkplätze in ausreichendem Umfang vorgesehen. Zudem sind im Rahmen der Umgestaltung der Wischhausstraße weitere Besucherstellplätze im Verlauf der Wischhausstraße geplant.

#### **4.3 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist zum einen durch den entlang der Wischhausstraße bestehenden Fuß- und Radweg erschlossen. Entlang des des Verlaufs des Breddewiesenbaches ist zudem ein begleitender Fuß- und Radweg am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, der innerhalb der festgesetzten Grünfläche verläuft.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Bahnhof Ostbevern mit P+R-Anlage liegt ca. 3 km vom Plange-

biet entfernt auch in Fahrraderreichbarkeit und bietet eine Anbindung an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Grün- und Freiflächenkonzept**

Der Verlauf des Breddewiesenbaches mit seinen Uferrandzonen wird durch den Bebauungsplan gesichert. Zudem wird die innerhalb des Bebauungsplanes südlich der Wischhausstraße gelegene mit Gehölzen bestandene Fläche, die Waldeigenschaft besitzt, entsprechend als „Waldfläche“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden beidseitig entlang der Wischhausstraße Baumpflanzungen festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Anzahl der Stellplätze getroffen.

### **5.2 Grünfestsetzungen**

Auf der Grundlage des beschriebenen Grün- und Freiflächenkonzeptes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung:

- Sicherung des Baches mit seiner Uferrandzone durch die Festsetzung als „Wasserfläche“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft“. Das Plangebiet wird zudem nördlich entlang des Baches durch eine öffentliche Grünfläche eingegrünt.
- Zudem wird die innerhalb des Bebauungsplanes gelegene mit Gehölzen bestandene Fläche südlich der Wischhausstraße als Grünfläche dargestellt und durch die Erhaltungsbindung gesichert.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes erfolgt naturnah – hierfür wird auf der Ebene der Fachplanung ein gesondertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

### **5.3 Eingriffsregelung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Es wird ein externer Ausgleich notwendig. Art und Ort der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

#### 5.4 NATURA 2000 / Artenschutz

- **NATURA 2000**

Das nächste FFH-Gebiet (Emsaue, DE-4013-301) befindet sich mit ca. 6 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

- **Artenschutz**

Im Zug der Änderung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>3</sup> durchgeführt.

Die komme zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 23 verschiedene Vogelarten festgestellt. Davon ist die Mehrzahl häufig, anpassungsfähig und weit verbreitet. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote unter Beachtung der Bauzeitenregelung nicht zu prognostizieren. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. Für die übrigen häufigen, anpassungsfähigen und ungefährdeten Arten gilt, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Die von der Gehölzrodung betroffenen Arten können diese besiedeln. Für den Feldsperling ist eine Beeinträchtigung nur zu erwarten, sollten die Gebäude, welche zur Brut genutzt werden, umgebaut oder abgerissen werden. In diesem Fall ist die Durchführung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.

#### 5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Entlang des im Norden verlaufende Breddewiesenbach wird überlagernd zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft der Breddewiesenbach zwischen Wischhausstraße und Bahnhofstraße vollständig im Plangebiet und wird mit den begleitenden Gewässerrandstreifen entsprechend als „Wasserfläche“ bzw. „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Zwischen Breddewiesenbach und der Verbindung der Wischhausstraße mit der Bahnhofstraße ist zudem die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

#### 5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Wie unter Punkt 1.2 beschrieben, bestehen im Gemeindegebiet Ostbeverns keine ausreichenden Möglichkeiten, um die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Sinne der Innenentwicklung ohne Neu-

<sup>3</sup> Artenschutzgutachten - Avifauna – Aufstellung B-Plan 54.2 „Wischhausstraße – II. BA“, Gemeinde Ostbevern, FAUNISTISCHE GUTACHTEN Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Januar 2018

ausweisung von Wohnbauflächen zu decken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer unmittelbar an den angrenzend bestehenden Siedlungsraum gelegenen Fläche. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Gebäudenergiegesetzes (GEG) und der aktuellen Bauordnung des Landes NRW errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf und zur Anordnung von Photovoltaikanlagen sichergestellt.

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

## **5.7 Forstwirtschaftliche Belange**

Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich Wallhecken, die eine Waldeigenschaft im Sinne des Forstgesetzes besitzen. Die südliche Wallhecke kann nicht in die Planung integriert werden. Die Wallhecke im Norden soll zwar innerhalb der festgesetzten Grünfläche erhalten, von einer expliziten planungsrechtlichen Sicherung im Bebauungsplan jedoch abgesehen werden. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wird hierfür eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 notwendig. Art und Ort der Kompensation wird unter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Darüber hinaus besitzt auch die nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens bestehende Gehölzgruppe Waldeigenschaft. Diese soll in ihrem Bestand als „Fläche für Wald“ im Bebauungsplan festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom- und Wasserversorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung ETO GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

Bestehende Leitungen (u.a. Telekom, Leitungen der Windkraftbetreiber) werden bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen beachtet.

Die Löschwasserversorgung kann in einem Umfang von 48 cbm/Std für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

## **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes in den dargestellten Flächen für die Regenrückhaltung gesammelt und von dort gedrosselt in den Breddewiesenbach eingeleitet werden. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

## **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

## **7 Immissionsschutz**

### **• Lärmimmissionen**

– Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden<sup>4</sup>.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand/-wand – scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße auf Grund der gegebenen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

<sup>4</sup> KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co KG (August 2018): Schalltechnischer Bericht NR.218141-01.01 über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54, „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt in Ostbevern“. Rheine.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind in den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, mit einer fensterunabhängigen (mechanischen) Lüftungseinrichtung auszustatten. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

#### – Gewerbelärm

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I setzt für die Flächen nördlich des Plangebietes ein eingeschränktes „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO fest, wobei Betriebe der Abstandsklasse I – bis VII im Bebauungsplan ausgeschlossen sind. Damit sind Betriebe, die gem. Abstandsliste einen Abstand zur Wohnbebauung einhalten müssen in dem Gewerbegebiet unzulässig. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagerten Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und bei der Ansiedlung von Betrieben entsprechend zu berücksichtigen. Insofern werden mit der vorliegenden Planung keine Immissionskonflikte im Bezug auf gewerbliche Lärmemissionen vorbereitet.

#### • **Geruchsimmissionen**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet ein Geruchsgutachten<sup>5</sup> erarbeitet.

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Richters & Hüls (September 2018): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Wischhausstraße II. BA“ in Ostbevern G-4762-01. Ahaus.

Hierzu wurden die von den in der Umgebung des Plangebietes bestehenden Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Geruchsimmissionen ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 -9% (0,05-0,09) auftreten. Die im Rahmen des Gutachtens zu Grunde gelegten Immissionswerte der GIRL von 10 % der Jahresstunden werden damit eingehalten.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurden Erweiterungsabsichten der Betriebe nicht berücksichtigt. Da die Immissionswerte bisher nicht ausgeschöpft werden sind auch bei Realisierung der Planung aus gutachterlicher Sicht dennoch Erweiterungsoptionen für die Betriebe gegeben.

## **8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Auf dem Grundstück Wischhausstraße 5 befand sich das Altstandortgelände "Lederwarenfabrik Böckenholt", Gemarkung Ostbevern, Flur 22, Flurstücke 16 und 66, das wegen geringer Verunreinigungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe<sup>6</sup> nachrichtlich in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nr. 1344 aufgenommen wurde. Die betreffenden Flächen wurden zwischenzeitlich geräumt und der Rückbau vorhandener Behälter sowie der PAK haltigen Tragschicht gutachterlich begleitet. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist daher nicht mehr erforderlich.

Das Ergebnis der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass das Plangebiet teilweise bombardiert wurde. Die Absuche der betroffenen Fläche ist bereits durchgeführt worden. Es liegen keine Anzeichen auf Kampfmittelvorkommen vor. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten dennoch mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **9 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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.

<sup>6</sup> Gutachten zur Durchführung von Bodenuntersuchungen – Grundstück Wischhausstraße 5, Ostbevern, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, 17.08.2012

Im westlichen Umfeld befindet sich ein Bildstock an der ehemaligen Hofstelle (Dorfbauernschaft 23).

## **10 Bodenordnung**

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern

Ostbevern, März 2024

Coesfeld, März 2024

Bürgermeister  
der Gemeinde Ostbevern

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld