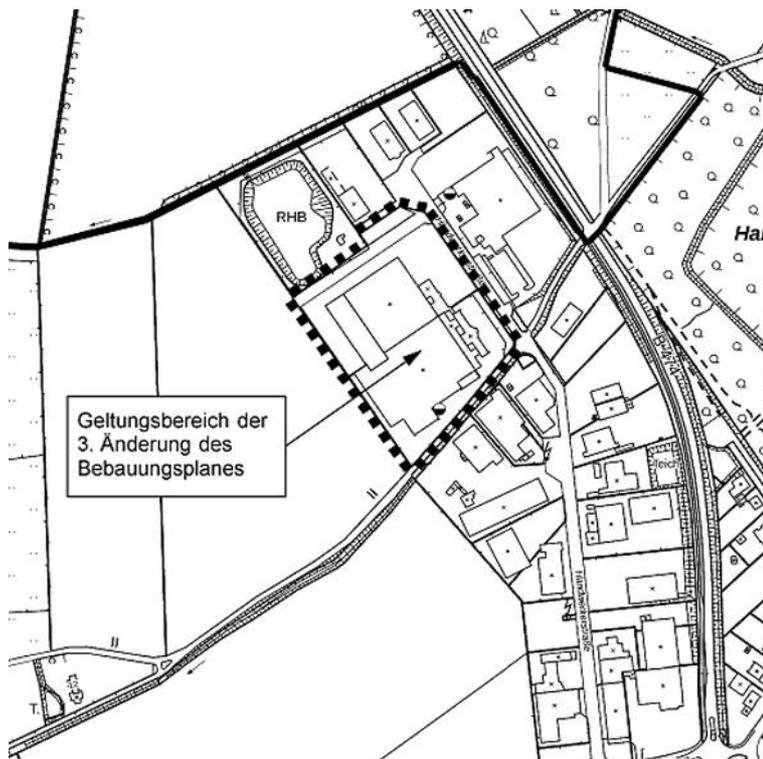


Bebauungsplan „Hoffmann ” - 3. Änderung

Begründung

Verfahren: § 13a BauGB

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel.....	3
1.3	Planverfahren.....	3
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Änderungspunkte	5
2.1	Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche in Industriegebiet	5
2.2	Änderung des Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Aufhebung von „Flächen zur Anpflanzung“ und Erweiterung der.... überbaubaren Flächen	6
3	Erschließung	6
4	Natur und Landschaft / Freiraum	6
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Biotop- und Artenschutz.....	6
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den..... Klimawandel.....	9
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange.....	9
4.5	Forstliche Belange	9
5	Sonstige Belange	9
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10
6	Immissionsschutz	10
7	Denkmalschutz.....	10

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 02.04.2020 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ im Norden des Ortsteils Holtwick, westlich der Handwerkerstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Der Änderungsbereich umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hoffmann“ einschließlich seiner 2. Änderung.

Das 2,1 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- durch die Handwerkerstraße im Osten,
- durch die Gemeindestraße, die in die Bauerschaft „Schlee“ führt (Flurstück 138, Flur 5, Gemarkung Holtwick) im Süden,
- durch die östliche Grenze des Flurstückes 114, Flur 4, Gemarkung Holtwick im Westen sowie
- durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Flurstücke 188 und 128, Flur 4, Gemarkung Holtwick im Norden.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hoffmann“ wurden im Sinne der Standortsicherung des ansässigen Betriebes im Jahre 2007 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Tischlereibetriebes an seinem Standort an der Handwerkerstraße in Holtwick geschaffen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes wurden in der Vergangenheit mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes kleinteilige Möglichkeiten zur Erweiterung des Betriebes geschaffen.

Ziel der 3. Änderung ist es nunmehr, im Sinne der Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes und einer optimierten Ausnutzung des Betriebsstandortes, die Flächen der den Betriebsstandort im Norden begrenzenden Handwerkerstraße in den Bebauungsplan miteinzubeziehen und die überbaubaren Flächen auszuweiten. Damit sollen noch einmal weitere Flächen für Erweiterungsbauten zur Verfügung gestellt und der Betrieb an seinem derzeitigen Standort langfristig gesichert werden.

1.3 Planverfahren

Die Gemeinde Rosendahl beabsichtigt, die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die

Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt:

- Das Planverfahren dient der Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO über eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung, deren Bestand weiterhin gesichert wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet.
- Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

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

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit durch einen Tischlereibetrieb genutzt. Im Norden verläuft die Handwerkerstraße und trennt den südlichen Teil des Betriebsgeländes von einem noch unbebauten Teil nördlich der Handwerkerstraße. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerblich/industriell genutzte Flächen, nördlich angrenzend befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Über die Handwerkerstraße besitzt das Plangebiet auf kurzem Wege eine Anbindung an die B 474 und damit an das überregionale Straßennetz.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist

gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit einer Gliederung der Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe gem. Abstandserlass NRW* fest.

Ausgeschlossen sind Betriebe der Abstandsklasse I – IV. Zulässig sind demnach Betriebe der Abstandsklassen V – VII, die ein Abstandserfordernis von max. 300 m zu Wohnbebauung besitzen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO überwiegend mit 0,8 und im nördlichen Teilbereich mit 1,0 festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO benannten Anlagen zugelassen. Die überbaubaren Flächen – mit Baugrenzen festgesetzt – definieren großzügige Baufenster. Innerhalb des Plangebietes sind Baukörperhöhen von maximal 10,0 m zulässig.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche in Industriegebiet

Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen der Handwerkerstraße im Norden des Plangebietes werden nunmehr in das umgebend festgesetzte Industriegebiet einbezogen, um die Flächen für eine Nutzung durch den angrenzend ansässigen Schreinerbetrieb planungsrechtlich vorzubereiten. Die Flächen werden als überbaubare Flächen einbezogen, um weitere Bebauungsmöglichkeiten für den Betrieb zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei entsprechend den südlich angrenzenden Flächen festgesetzt.

2.2 Änderung des Maß der baulichen Nutzung

Für den südlichen Teil des Industriegebietes (GI 1), inkl. der nunmehr einbezogenen Flächen der Handwerkerstraße, wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Mit dieser Erhöhung der Grundflächenzahl wird dem Bedarf an baulichen Erweiterungen des Betriebes auf seinem eng umgrenzten Betriebsgrundstück Rechnung getragen.

Vor dem Hintergrund, dass eine Versiegelung des Plangebietes durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen und Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bereits bis zu einer

Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist, wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Planung nicht erhöht.

2.3 Aufhebung von „Flächen zur Anpflanzung“ und Erweiterung der überbaubaren Flächen

Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes bisher gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ wird aufgehoben, um an dieser Stelle bauliche Erweiterungen des Betriebes zu ermöglichen. Entsprechend wird die überbaubare Fläche, wie bereits im südlichen Bereich in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher von der Handwerkerstraße. Die bisher im Norden verlaufende Erschließungsstraße wird aufgehoben und zukünftig dem Betriebsgrundstück zugeschlagen.

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung 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.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im März 2020 eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, 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. Sofern auf Basis der vorliegenden

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl im Ortsteil Holtwick unmittelbar westlich der Handwerkerstraße und nördlich der Gemeindestraße, die in die Bauerschaft „Schlee“ führt. Das Plangebiet ist entsprechend des geltenden Bebauungsplanes großflächig durch den bestehenden Gewerbebetrieb sowie Parkplätze und Betriebsflächen versiegelt. Die einzigen Grünstrukturen bestehen aus einer Durchgrünung der Stellplätze mit gärtnerisch gestalteten (Zier-)Gehölzen und Schmithecken sowie einem rund 5 m breiten und 50 m langen Grünstreifen im nordwestlichen Bereich. Dieser ist vorwiegend mit rund 2 bis 3 m hohen Sträuchern bepflanzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von einer weiteren Versiegelung auszugehen, so dass die anthropogen vorbelasteten Grünstrukturen im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung voraussichtlich entfernt werden.

- **Artenvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3908, Quadrant 4) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen (Gärten, Gebäude) 23 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 2 Fledermaus- und 20 Vogelarten sowie 1 Amphibienart. Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet nicht vor und sind aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen auch nicht anzunehmen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten (Quadrant 4, Messtischblatt 3908, Stand: März 2020). Status: B / N = Brut- / Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten, Grün-	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	anlagen	
Säugetiere					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	+	Na FoRu!
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na FoRu!
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	+	Na
Ardea cinerea	Graureiher	B	G	-	Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu) FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	+	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	+	Na FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na FoRu!
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu FoRu!
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	+	FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na FoRu!
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na FoRu!
Amphibien					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)

• Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens und der gegebenen Störungsintensität durch die gewerbliche Nutzung, aber auch der Ausstattung mit Grünstrukturen (Zierbeete, Schnitthecke, Rasen, Gehölzstreifen) können artenschutzrechtliche Konflikte durch Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Entfernung von Gehölzen ausgeschlossen werden. Die Grünstrukturen sind als tatsächliche Fortpflanzungs- / Ruhestätte bzw. essentielles Nahrungshabitat für die gem. Messtischblattabfrage potentiell denkbaren planungsrelevanten Arten entweder faktisch nicht geeignet (vgl. Tab. 1) oder es werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte i.S. des § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG vorbereitet. Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der potentiell denkbaren Arten bzw. eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei gleichzeitigem Verlust der ökologischen Funktion sind nicht zu prognostizieren. Dadurch, dass mit Umsetzung des Vorhabens keine Abbrucharbeiten vorgenommen werden, können artenschutzrechtliche Konflikte i.S. einer Tötung/ Verletzung gegenüber an

Gebäude gebundene Arten ohnehin gänzlich ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind - trotz der hohen Vorbelastungen und der spärlichen Grünstrukturen - Vorkommen geschützter **europäischer Vogelarten** (z.B. Ringeltaube), die in Nordrhein-Westfalen nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, nicht vollständig auszuschließen. Somit ist eine etwaige Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

- **Maßnahme**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten gemäß § 39 (5) BNatSchG Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10. - 28.02. entfernt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hoffmann“ vor, der für das Plangebiet im Wesentlichen eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Dementsprechend ist das Plangebiet bereits großflächig mit einem Gewerbebetrieb bebaut und erschlossen.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Es bleibt dem Bauherrn vorbehalten, die zukünftigen Dachflächen solarenergetisch zu nutzen.

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

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Belange der Wasserwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Versorgung des Plangebietes durch Strom, Gas und Wasser sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Für ein Industriegebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine erhöhte Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet durch zwei auf dem Betriebsgelände der Tischlerei vorhandene Bohrbrunnen mit einer Entnahmemöglichkeit von bis zu 1.600 l/min und durch eine an der Handwerkerstraße/Waldweg gelegene Zisterne mit einem Volumen von 400 m³ sichergestellt.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl vorhandenen Löschwassermenge von 3.600 Liter des Löschzuges Holtwick, 3.600 Liter des Löschzuges Osterwick und 2.500 Liter des Löschzuges Darfeld abgesichert. Sollten die Wassermengen nicht ausreichen, kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserentnahme genutzt werden. In unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände befinden sich die Hydranten HR74 und HR75.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wird weiterhin durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandliste des Abstandserlass NRW* sichergestellt.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Juni 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld