

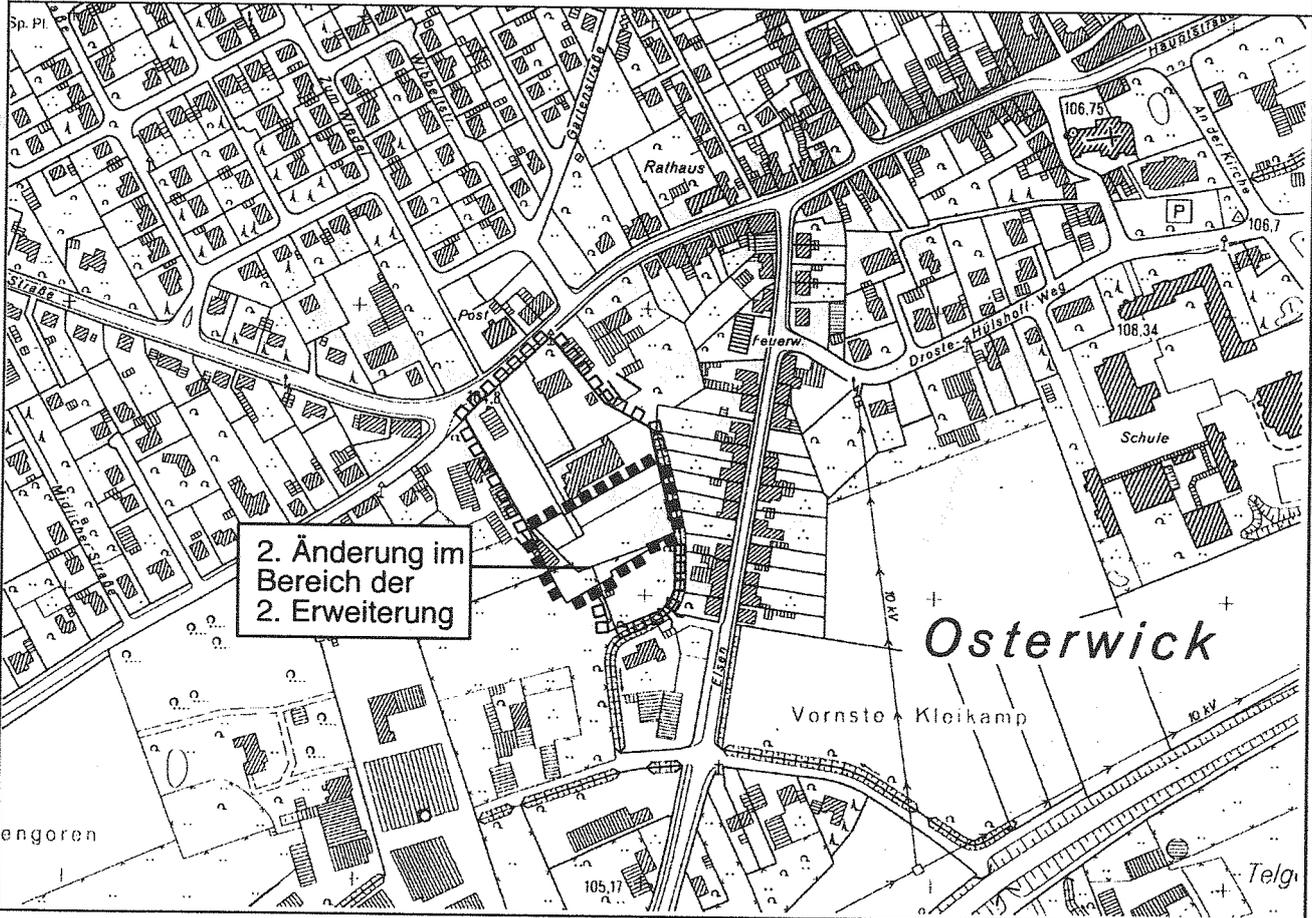
GEMEINDE ROSENDAHL

BEBAUUNGSPLAN

"SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE"

2. ÄNDERUNG IM BEREICH DER

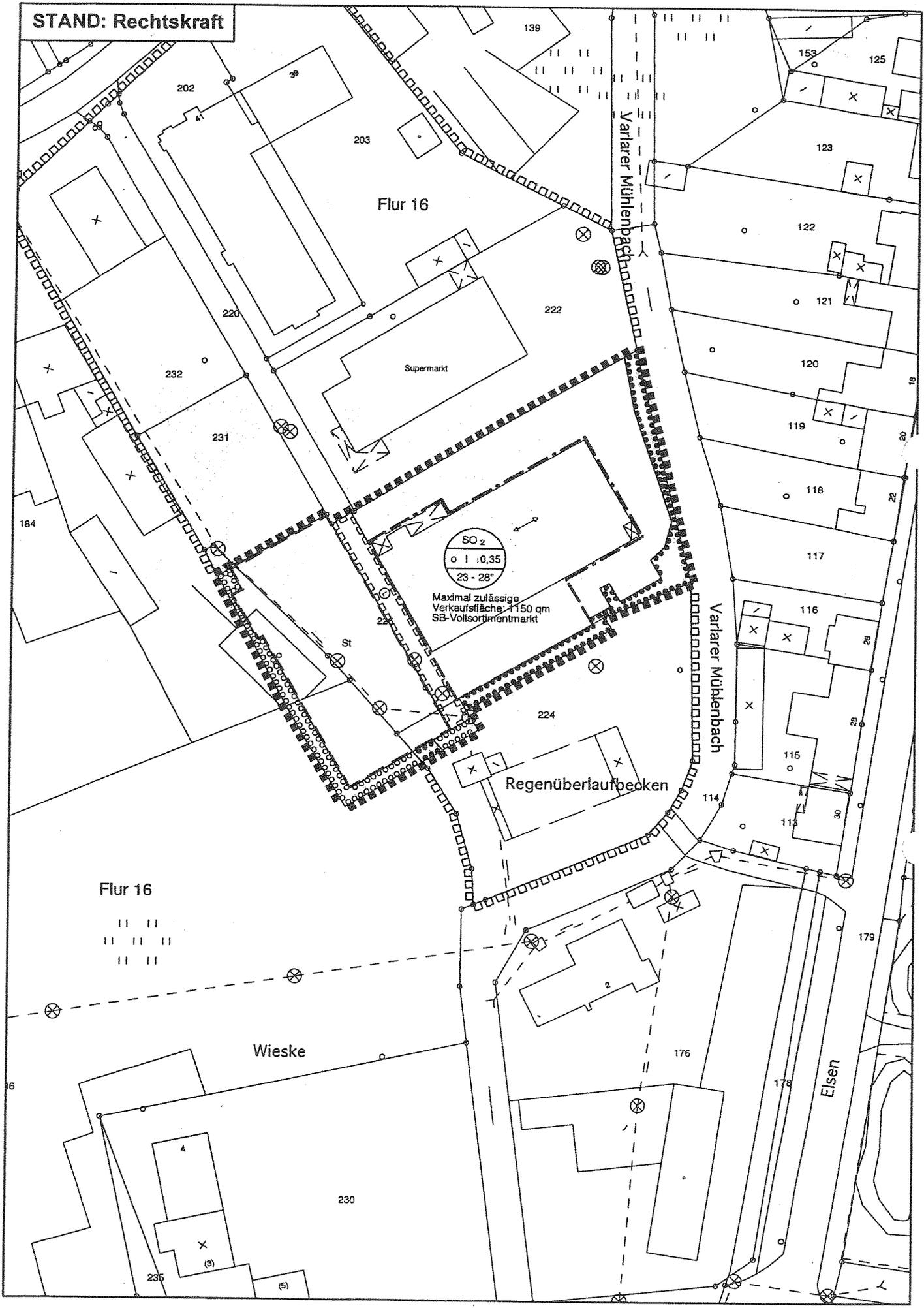
2. ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	FEB. 2009		
PL ^{GR}	120 x 60		
BEARB.	Wil.	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA · STADTPLANER DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

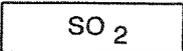
STAND: Rechtskraft



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

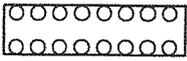
0,40 Grundflächenzahl

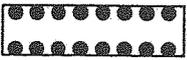
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise

----- Baugrenze

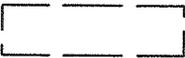
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

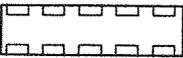
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

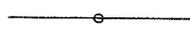
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
-  226 Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

-  Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 23 - 28° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

- 1.1 In dem mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche mit auf max. 1.500 qm beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

Lebensmittelvollsortimentsmarkt	1.250 qm
Getränkemarkt	250 qm

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
- 3.2 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mitachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Alle Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist in roten Dachpfannen auszuführen.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-
funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem Landschaftsverband West-
falen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzu-
zeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Rosendahl, den

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des
Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat
vom bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche
Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2
des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am über die
vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt
gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Bebauungsplan
„Südlich der Hauptstraße“ Begründung
2. Änd. im Bereich der 2. Erweiterung – Entwurf –

Gemeinde Rosendahl

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	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
2.3	Überbaubare Flächen	6	
3	Erschließung	6	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	6	
3.2	Ruhender Verkehr	6	
4	Natur und Landschaft	7	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Ver- und Entsorgung	7	
5.2	Immissionsschutz	7	
5.3	Denkmalschutz	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Südl. der Hauptstraße“ im Ortskern der Ortslage Osterwick zu ändern.

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den bisher als „Sondergebiet 2 (SO 2)“ festgesetzten Bereich.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein SB-Vollsortimentmarkt, der gemeinsam mit dem an der Hauptstraße nördlich des Plangebietes gelegenen Getränkemarkt betrieben wird. Durch die räumliche Trennung der beiden Märkte entsteht für den Betreiber insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Automatisierung im Bereich der Pfandannahme ein unverhältnismäßig hoher Personal- und Kostenaufwand. Um an dem Standort weiterhin einen Getränkemarkt zu erhalten, strebt der Betreiber daher die Verlagerung des Getränkemarktes in das Gebäude des SB-Vollsortimentmarktes an.

Die gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässigen Verkaufsflächen werden durch den vorhandenen Bestand vollständig genutzt, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Getränkemarktes zu schaffen.

Im Bebauungsplan sollen daher die überbaubaren Flächen nach Norden erweitert und die bisher für den Markt zulässige Verkaufsfläche um 350 qm vergrößert werden. Die festgesetzte GRZ ist entsprechend anzupassen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Änderungsgebiet wird derzeit durch die Nutzung des SB-Marktes mit den angrenzenden großflächig versiegelten, als Parkplatz genutzten Flächen, die durch einzelne Zierbeete gegliedert werden, geprägt. Im Norden grenzen weitere Einzelhandels- (Discountmarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Getränkemarkt) und Dienstleistungsnutzungen mit zugehörigen Stellplatzflächen an das Änderungsgebiet an. Südlich und östlich begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Osterwick befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs von 0,48 ha und der entsprechend dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Bei der geplanten Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung der Verlagerung einer bereits heute direkt angrenzend vorhandenen Nutzung (Getränkemarkt). Eine Ausweitung von Bauflächen oder eine Erhöhung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades (0,9) ist mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Auf Grundlage der im Rahmen der Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der Hauptstraße“ durchgeführten Umweltprüfung und der in diesem Zusammenhang erstellten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“* ist festzustellen, dass auch durch die mit der vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verbundene Erhöhung der Verkaufsfläche keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, auch wenn die Schwellenwerte gem. Anlage 1 Nr.18.6 UVPG überschritten werden. Von daher besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten. Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

* Gemeinde Rosendahl, Begründung zur Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der Hauptstraße“, Wolters Partner, Coesfeld, Mai 2004; Gemeinde Rosendahl, Allg. Vorprüfung des Einzelfalls Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße“ Änderung und 2. Erweiterung, Wolters Partner, Coesfeld, Mai 2004

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Rosendahl daher beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die im südlichen Teil des Bebauungsplanes „Südl. der Hauptstraße“ festgesetzten Sondergebiete bisher insgesamt als „Sonderbaufläche -Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.850 qm dar. Die entlang der Hauptstraße gelegenen Bauflächen, innerhalb derer sich derzeit auch der Getränkemarkt befindet, weist der Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ aus.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Begrenzung der Verkaufsflächen von 1.850 qm entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand. Durch die Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich des Vollsortimentsmarktes von bisher 1.150 auf nunmehr 1.500 qm VK wird daher auch eine entsprechende Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB ist bei Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt entsprechend der im folgenden erläuterten Bebauungsplanänderung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.200 qm.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich der 2. Änderung bisher ein „Sondergebiet“ (SO 2) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm für einen SB-Vollsortimentsmarkt fest. Nördlich angrenzend ist ein weiteres Sondergebiet (SO1) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm für einen Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,35 begrenzt, wobei eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

2 Änderungspunkte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bisher ein „Sondergebiet“ (SO 2) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm für einen SB-Vollsortimentsmarkt fest.

Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird das Sondergebiet (SO 2) nunmehr als „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ mit einer Verkaufsflä-

che von maximal 1.500 qm festgesetzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt bis zu 1.250 qm sowie ein Getränkemarkt auf bis zu 250 qm Verkaufsfläche zulässig.

Vor dem Hintergrund, dass der im Plangebiet geplante Getränkemarkt lediglich aus der unmittelbaren Nachbarschaft ins Plangebiet verlagert wird, ist mit der nunmehr festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm lediglich eine geringfügige Zunahme der Verkaufsfläche bezogen auf den gesamten Nahversorgungsbe-
reich verbunden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden werden durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht verursacht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau- massenzahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Änderungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,35 fest. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

Aufgrund der Ausweitung der überbaubaren Flächen für den Getränkemarkt wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 geändert.

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und entsprechend der geplanten Erweiterung des Baukörpers des SB-Marktes für den Getränkemarkt nach Norden erweitert.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Fragen der Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr bzw. für Fußgänger und Radfahrer sind von der Planänderung nicht berührt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher ausgehend von der Hauptstraße. Das bisher festgesetzte Leitungsrecht für die Versorgungsträger ist von der Änderung nicht betroffen.

3.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südl. der Hauptstraße“ besteht derzeit in den westlichen Randbereichen der festgesetzten Sondergebiete (SO 1 / SO 2) ein Stellplatzangebot von insgesamt ca. 120 Stellplätzen sowie weitere 15 Stellplätze zwischen den beiden Märk-

ten. Damit besteht bezogen auf die Anforderungen der BauO NW ein ausreichendes Stellplatzangebot für die geplante Nutzung.

4 Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass Belange von Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind.

Zwar wird die zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen entsprechend des Vorhabens von bisher 0,35 auf 0,4 angehoben, die unter Einbeziehung der Stellplatzanlage zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb des Bebauungsplangebietes wird jedoch unverändert mit 0,9 begrenzt. Somit wird durch die Planänderung die zulässige Gesamtversiegelung nicht erhöht.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Juni 2010

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