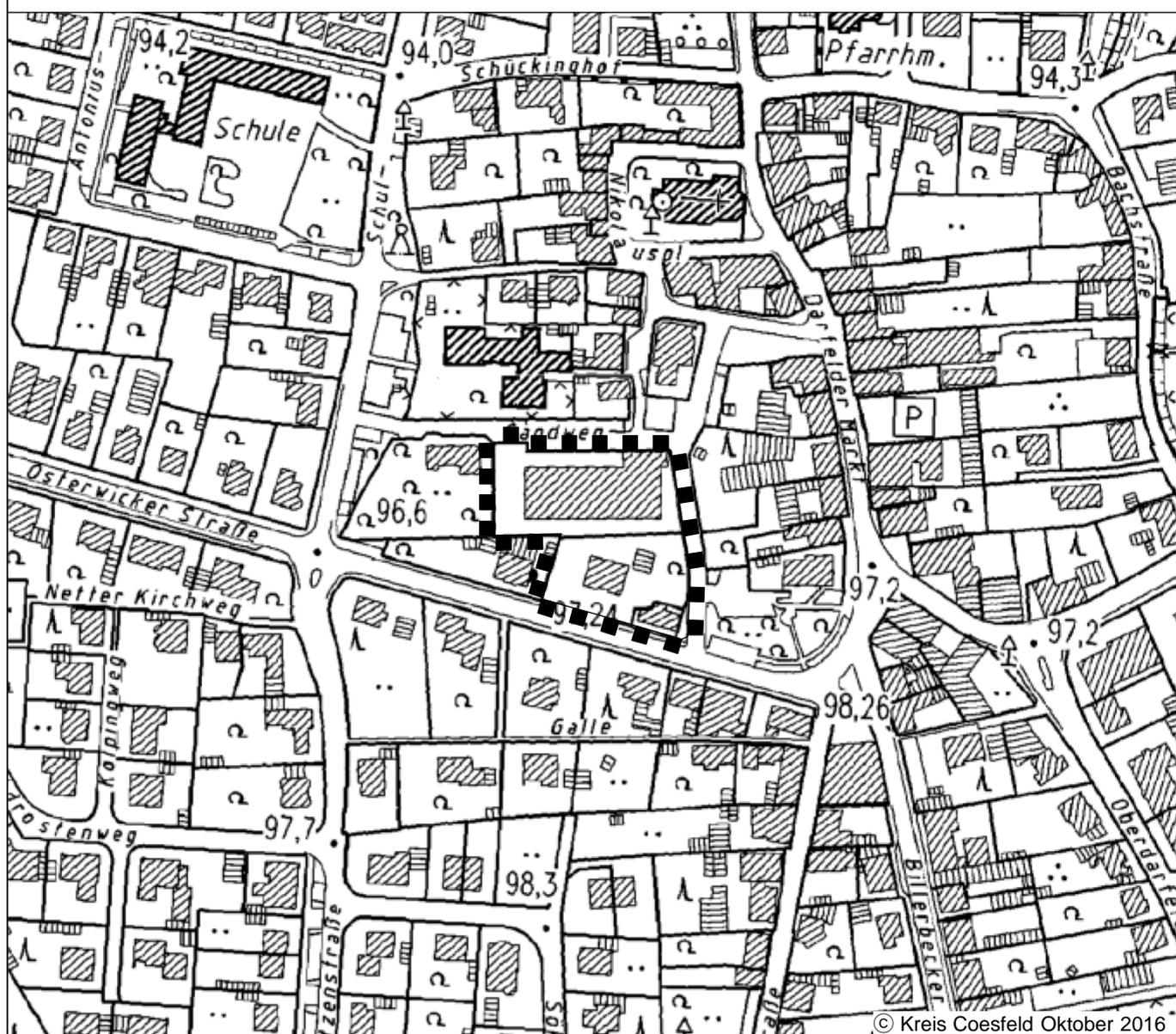


Gemeinde Rosendahl



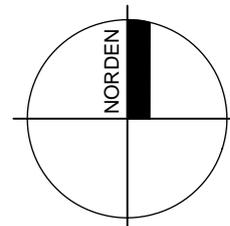
5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld"



© Kreis Coesfeld Oktober 2016

Planübersicht 1 : 2.500

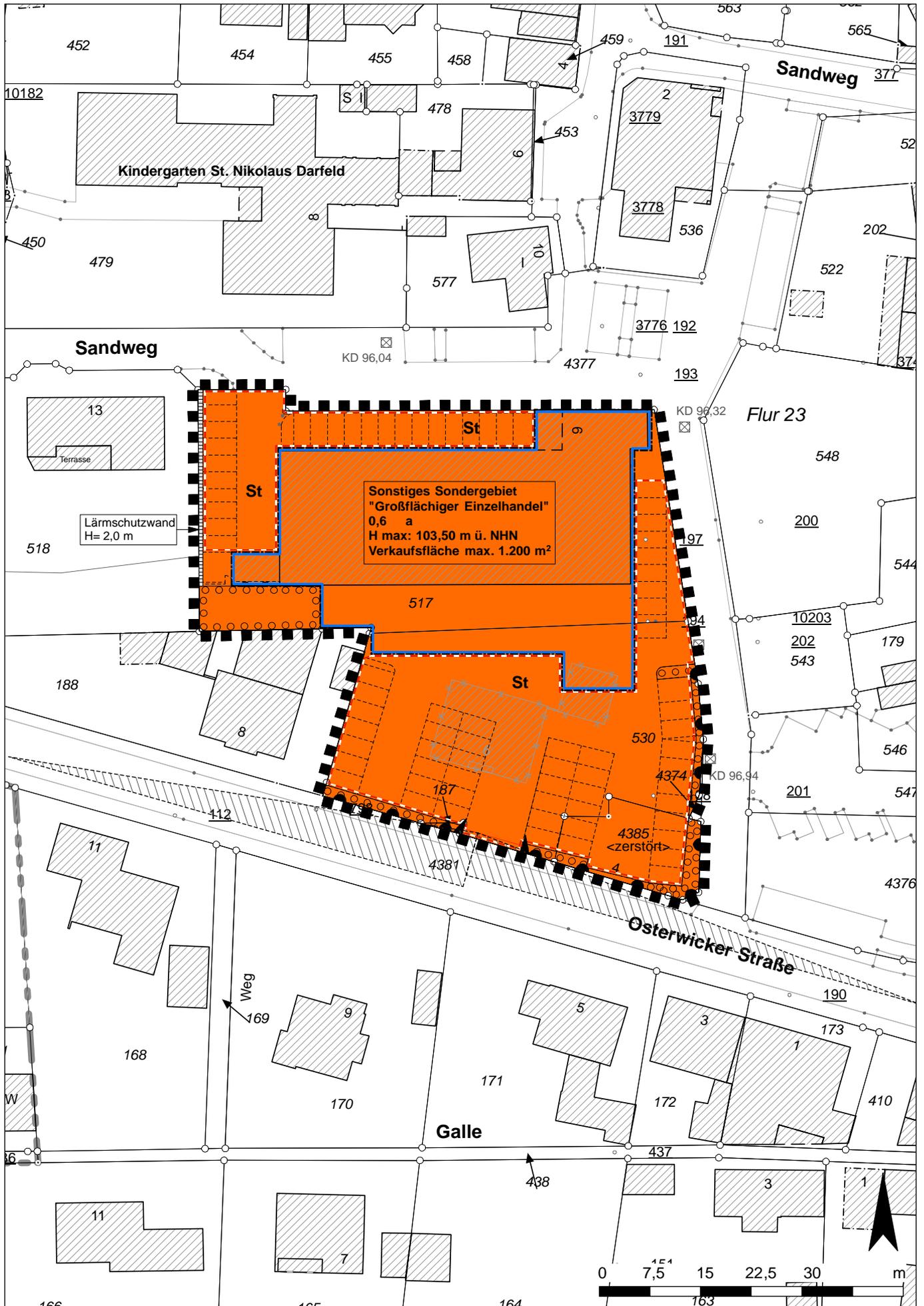
Stand	24.10.2016
Bearb.	
Plangröße	75 x 60
Maßstab	



Planbearbeitung:

Gemeinde Rosendahl
5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld"

Planzeichnung - Vorentwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

 **SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,6 Grundflächenzahl

H max: Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

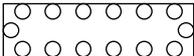
 Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

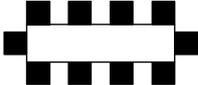
 Einfahrtbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

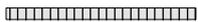
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

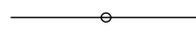
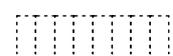
 Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 Bau

 Lärmschutzwand

Gemeinde Rosendahl
5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld"

Planzeichenerläuterung - Vorentwurf

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 - - -	Flurgrenze
Flur 23	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer
	Abbruch Gebäude
	Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und einer Verkaufsfläche von 1.200 qm

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in dem jeweiligen Bereich der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.

- 2.2 Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1 An der westlichen Grenze (zu Flurstück 518, Flur 23) wird in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche des Mischgebietes. Das erforderliche Flächengewicht der Wand muss >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist fugendicht zu erstellen.

- 4.2 Die Fahrgassen des Parkplatzes südlich des Marktgebäudes sind zu asphaltieren

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 5.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

3 KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat mit Schreiben vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, 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

.....
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __ . __ . ____
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 am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

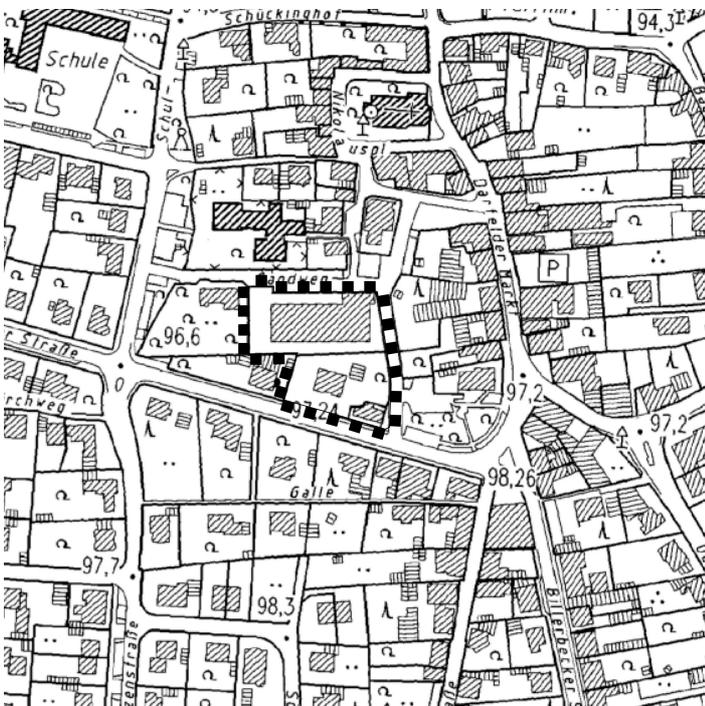
.....
Schriftführer

Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ - 5. Änderung

Begründung
– Vorentwurf –

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauweise / Bauformen	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8	
5.2	Eingriffsregelung	8	
5.3	Biotop- und Artenschutz	8	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
5.5	Forstliche Belange	9	
6	Belange des Klimaschutzes	9	
7	Ver- und Entsorgung	9	
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	9	
7.2	Abwasserentsorgung	9	
7.3	Abfallentsorgung	9	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
9	Immissionsschutz	10	
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	10	
10.1	Denkmalschutz	10	
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	10	
12	Flächenbilanz	10	
13	Umweltbericht	10	
13.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	11	

13.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose	12
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
13.6	Zusätzliche Angaben	14
13.7	Zusammenfassung	14

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ gefasst.

Der Änderungsbereich liegt mit einer Größe von 0,41 ha zentral in der Ortslage Darfeld unmittelbar nördlich der Osterwicker Straße und westlich des Sandwegs. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze Grenze des Flurstücks Nr. 518, Flur 23, Gemarkung Darfeld
- im Süden durch die Osterwicker Straße sowie
- im Osten und Norden durch den Sandweg.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der im Änderungsbereich ansässige Lebensmittelvollsortimentsmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von 700 qm. Als einzig verbliebener Markt im Ortsteil Darfeld gewährleistet der Markt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl* befindet sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich mit kommunaler Versorgungsfunktion für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Der mittlerweile mehr als 15 Jahre alte Lebensmittelmarkt soll nach Planungen des Betreibers im Sinne der Bestandssicherung nunmehr erweitert, modernisiert und an die aktuellen Betriebskonzepte angepasst werden. Aufgrund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels ist es Ziel der Planung, die Erweiterung des Marktes auf 1.200 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Änderungsbereiches auf maximal 800 qm begrenzt ist, wird daher für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Im Änderungsbereich besteht derzeit die Filiale eines Lebensmittelvollsortimentmarktes (incl. Backshop) mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage wird über den Sandweg mit Anbindung an die Schulstraße im Westen, den Darfelder Markt im Osten und die Osterwicker Straße im Süden erschlossen.

* Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 2015

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird überwiegend durch Wohnbebauung und vereinzelte Dienstleistungsnutzungen geprägt. Östlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage. Im Süden verläuft die Osterwicker Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar.

Westlich des Änderungsbereiches sowie südlich der Osterwicker Straße stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar. Östlich des Änderungsbereiches schließen sich weitere „Gemischte Bauflächen“ an.

Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung der Darstellungen im Sinne des im Folgenden erläuterten Planungszieles.

2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, mit der Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes in zentraler Lage in Darfeld zu sichern. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.200 qm wird die Festsetzung eines „Sondergebietes“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im zentralen Versorgungsbereich entspricht die Planung den landesplanerischen Zielvorgaben des „Sachlichen Teilplans Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan.

Im Rahmen einer „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Gemeinde Rosendahl*“ wurde zudem geprüft, ob durch die Ausweitung der Verkaufsflächen im Ortsteil Darfeld negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Rosendahl oder der Nachbarkommunen zu befürchten seien. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Kaufkraftumverteilungseffekte keinen derartigen Umfang erreichen, dass eine Schädigung dieser Versorgungsbereiche zu erwarten seien.

Mit der Erweiterung des Marktes wird dieser in seiner Ausrichtung in Richtung Süden zur Osterwicker Straße gedreht. Zwar bleiben wei-

* Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Gemeinde Rosendahl“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster Oktober 2016

terhin einige Stellplätze im Bereich des nördlich verlaufenden Sandweges bestehen, jedoch wird die Mehrzahl der Stellplätze künftig im Süden zwischen Osterwicker Straße und Marktgebäude dem Haupteingang vorgelagert angeordnet.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel**

Die entsprechend dem oben definierten Planungsziel künftig durch den Lebensmittelmarkt genutzte Fläche wird gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist demnach ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.

Wie oben bereits beschrieben, sind mit der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Rosendahl oder der Nachbarkommunen verbunden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für den Baukörper des geplanten Lebensmittelmarktes wird entsprechend dem Bestand eine eingeschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 103,50 m ü. NHN festgesetzt.

Bezogen auf das Niveau der Kirchstraße bedeutet dies eine Baukörperhöhe von 7,50 m. Damit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung des neu zu errichtenden Gebäudes sich der vorhandenen Bebauungsstruktur unterordnet.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Um auf dem eng umgrenzten Grundstück die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes erforderliche Stellplatzzahl realisieren zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig. Damit werden die Obergrenzen gem. § 19 (4) BauNVO überschritten. Gleichwohl ist diese intensive Ausnutzbarkeit im Sinne einer langfristigen Sicherung des bestehenden Standortes zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind durch diese Versiegelung vor dem Hintergrund der im Ortskern Darfeld vergleichsweise stark durchgrüneten Siedlungsstruk-

turen nicht zu befürchten. Ein Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl ist nicht erforderlich, da eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in der Kombination aus Baukörperhöhe und Geschossigkeit ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend Erweiterungsplanungen mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Westen des Änderungsbereiches verläuft die Baugrenze unmittelbar auf der Grenze zu dem südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück.

Ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung einer Baulinie ist hier in der Abwägung der verschiedenen Belange nicht gegeben. Eine Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen bis zur Grenze setzt daher eine Einigung / Regelung zwischen den betroffenen Grundeigentümern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens voraus.

Die bestehende sowie die geplante Stellplatzanlage werden entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3.4 Bauweise / Bauformen

Innerhalb des Sondergebietes überschreitet die geplante Bebauung künftig die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von bis zu 50 m. Aus diesem Grunde wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Für das Mischgebiet wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt nunmehr im Schwerpunkt über die Anbindung an die Osterwicker Straße, weiterhin aber auch über den Sandweg.

Die freizuhaltenden Sichtwinkel zur Osterwicker Straße sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Der Änderungsbereich ist für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer durch die entlang der Legdener Straße und der Kirchstraße verlaufenden Gehwege erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Betriebsgrundstück unterzubringen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist über die auf der Osterwicker Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um eine bereits heute hoch versiegelte Fläche. Im Süden befindet sich eine intensiv genutzte Gartenfläche.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima nicht zu erwarten.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Änderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Eine Bilanzierung des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der 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 – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend durch das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Die Stellplatzanlage ist kaum begrünt. Zudem befindet sich im Süden des Änderungsbereiches noch ein Wohnge-

* 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.

bäude mit einer intensiv genutzten Gartenfläche.
Aussagen zum Biotop- und Artenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

6 Belange des Klimaschutzes

Durch die Änderung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Das im Änderungsbereich zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung* wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gutachterlich untersucht.

Als Immissionsorte wurden die im Umfeld des Änderungsbereiches gelegenen Nutzungen betrachtet. Für die Ermittlung der von dem Vorhaben verursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass sich die Warenanlieferung a und die Betriebszeiten auf die Tagzeit, d.h. auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkt. Entsprechende Betriebszeitenregelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung aufzunehmen. Des weiteren wurde für die Immissionsprognose die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze zum Flurstück 518 sowie die Asphaltierung der Fahrgassen der geplanten Stellplatzanlage zu Grunde gelegt.

Als Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass die für die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

* Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung zur Ausweisung eines SO-Gebietes (Erweiterung Einzelhandel) in Darfeld, Schallimmissionsprognose Nr. 05 0741 16, Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2016;

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 Denkmalschutz

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

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da der Änderungsbereich im Besitz eines Eigentümers ist.

12 Flächenbilanz

Sondergebiet 0,41 ha – 100 %

13 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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

voraussichtlich verbundenen 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.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

13.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Lebensmittelmarkt baulich zu erweitern und damit die Verkaufsfläche auf 1.200 qm zu erhöhen.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Änderungsbereiches auf maximal 800 qm begrenzt ist, wird daher für eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

13.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr geprägt.

Dementsprechend sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) insgesamt von nachrangiger Qualität. Es bestehen derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

Im Änderungsbereiches sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung des bestehenden Gebäudes sowie des Parkplatzes bereits umfangreiche Bodenbewegungen vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grund-)Wasserhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind

durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden.

Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften werden Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, wie z.B. der Bildung kleinklimatischer Wärmeinseln aufgrund zunehmender Versiegelung, ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen. Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich wie bisher als Verkaufsflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Das im Änderungsbereich zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Eine Bilanzierung des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen

vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der geplanten Größenordnung im Ortskern von Darfeld bestehen nicht.

13.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

13.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wurde die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches ist durch einen hohen Versiegelungsgrad deutlich vorbelastet.

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird im weiteren Verfahren geprüft.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Oktober 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld