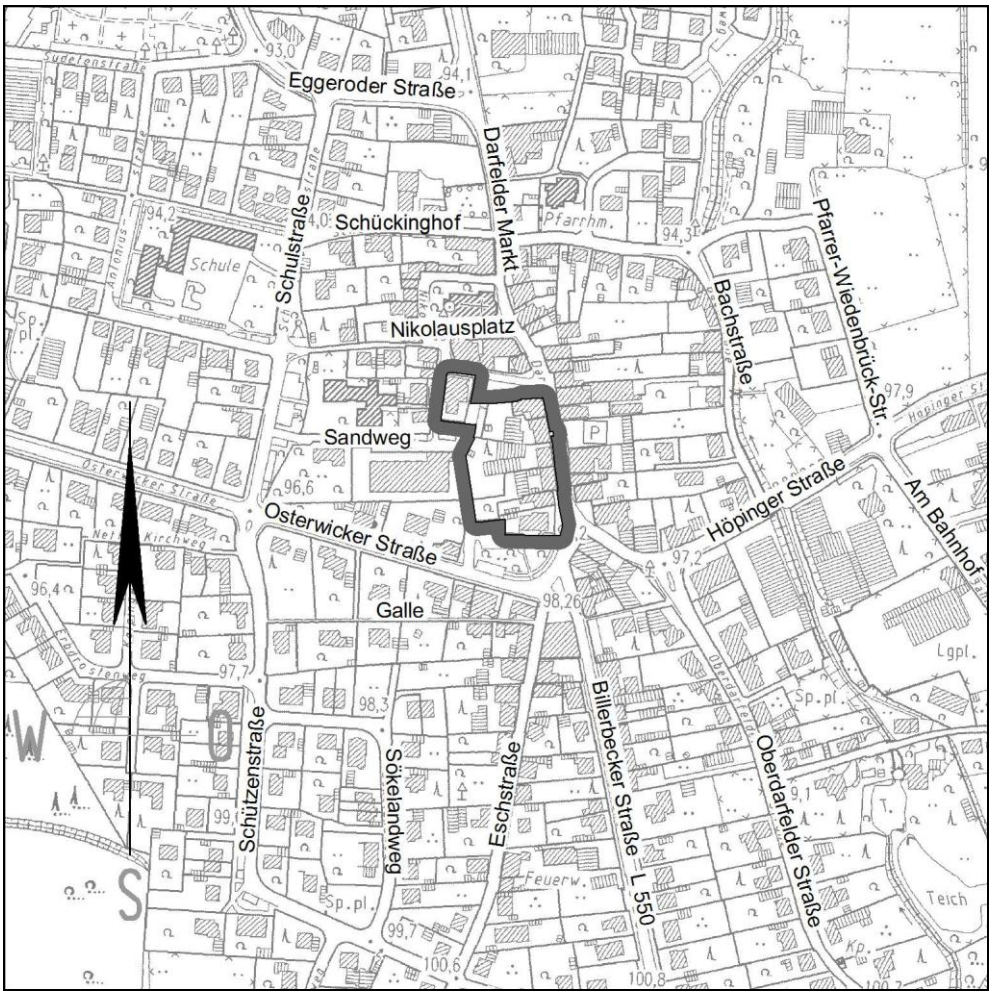
GEMEINDE ROSENDAHL

6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Maßstab 1:500 _. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Geobasisdaten NRW © Juni 2017

Planung:

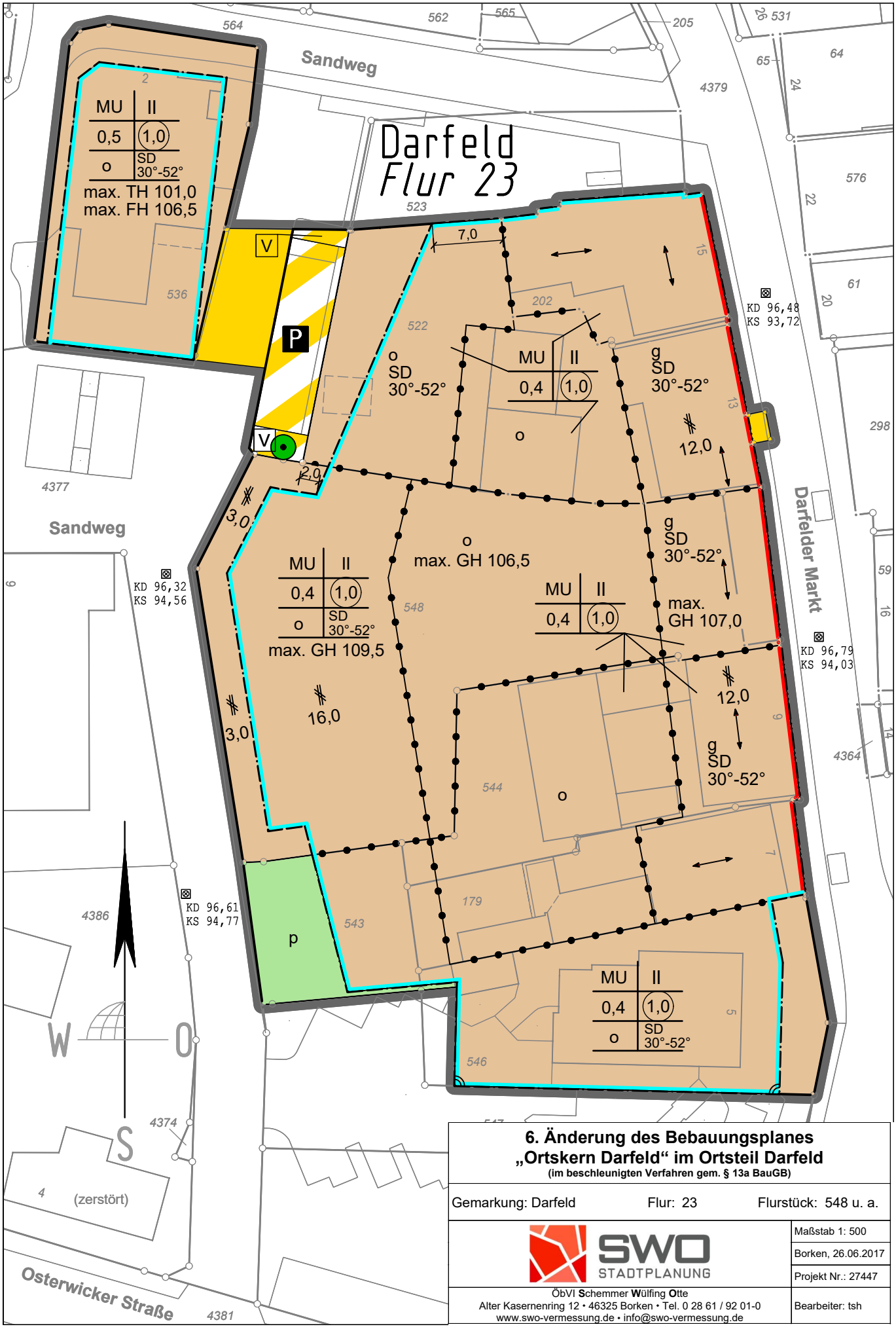
SWO STADTPLANUNG

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Druck: 10.09.2017
Stand: 07.07.2017
ERGÄNZUNG: 10.09.2017

Projekt-Nr. 27447



6. Änderung des Bebauungsplanes
„Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Gemarkung: Darfeld | Flur: 23 | Flurstück: 548 u. a.

SWO STADTPLANUNG

Maßstab 1: 500
Borken, 26.06.2017
Projekt Nr.: 27447

ÖbVI **S**chemmer **W**ülfing **O**tte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Bearbeiter: tsh

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

MU	Urbanes Gebiet	(§ 6a BauNVO)	- s. TF Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

	1,0	Geschossflächenzahl – als Höchstmaß	
z. B.	0,4	Grundflächenzahl – als Höchstmaß	
	II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß	
	max. TH	Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	- s. TF Nr. 2
	max. FH	Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	- s. TF Nr. 2
	max. GH	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	- s. TF Nr. 2

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsgrünfläche
P	Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünfläche den Zusatz „ö“)

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

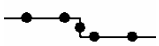
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Bemaßung z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

Parallele z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

rechter Winkel

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Maße (z. B. § 16 (5) BauNVO)
(Gebäudehöhe, Grenze Bauweise und unterschiedliche Gestaltungsvorschriften)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

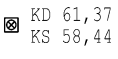
Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze

Darfeld Gemarkungsname

Flur 1 Flurbezeichnung

124 Flurstücksnummer



Höhe des Kanaldeckels (KD) und der Kanalsohle (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) entnommen dem Kanalplan der Gemeinde Rosendahl

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden

SD Satteldach

z. B. 30°-52° Dachneigungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§§ 9 und 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauGB)

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

1 Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Von Satz 1 sind ausgenommen Elektrotankanlagen (Ladestationen).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

2.1 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

2.1.1 der **Gebäude**höhe (GH) und die **Firsthöhe** (FH) ist die obere Dachkante.

2.1.2 der **Traufhöhe** (TH) ist die Schnittlinie der traufständigen Gebäudewand mit der Dachhaut.

2.2 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhen baulicher Anlagen ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höhenlagen der Kanaldeckel (KD) und der Kanalsohlen (KS) sind nachrichtlich zur Kontrolle in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

3 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Fassaden (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

4 Bei festgesetzter geschlossener Bauweise ist zur Straße „Darfelder Markt“ rotes Ziegelmauerwerk ausschließlich zulässig.

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

5 Für Häuser bei festgesetzter geschlossener Bauweise sind Dachziegel/Betondachsteine ausschließlich zulässig.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenstände sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Rosendahl oder die Polizei zu verständigen.

2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

3 Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Zwei Wochen vor ersten Erdbewegungen sowie bei Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu benachrichtigen (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
VOR BEGINN DER BAUARBEITEN IST DAS LWL-ARCHÄOLOGIE FÜR WESTFALEN, AUSSENSTELLE MÜNSTER FRÜHZEITIG ZU KONTAKTIEREN.

4 Für das Baugebiet ist eine **Löschwasser**versorgung von mindestens 1.600 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

5 **Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

6 Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz und § 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
Vor Gebäudeabbruch ist das Objekt von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen. Bei Befund sind Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld abzustimmen und durch den Verursacher umzusetzen und/oder die Kosten zu tragen.

7 Grundlage für die Beseitigung von **Niederschlagswasser** ist der § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG).

8 Die in den Planfestsetzungen ggf. genannten **Normen** und **Regelwerke** können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Gemeinde Rosendahl eingesehen werden.

9 BEI GEBÄUDE-/ANLAGENHÖHEN VON MEHR ALS 12,5 M ÜBER GELÄNDE IST DAS BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR VOR ERTEILUNG DER BAUGENEHMIGUNG ZU BETEILIGEN.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013.

Hauptsatzung der Gemeinde Rosendahl vom 09. Oktober 2000 (in der Fassung der 9. Änderungssatzung vom 06.03.2017), in Kraft seit 07.03.2017

in den zurzeit geltenden Fassungen

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: Juli 2017

GEMEINDE ROSENDAHL

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planungsträger: Gemeinde Rosendahl

Planung:

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Projekt Nr. 27447

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) 4

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Planungsziel 5
2 Allgemeine Informationen zur Planung 5
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung 5
2.2 Verfahren 5
3 Beschreibung des Geltungsbereiches 6
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches 6
3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption 7
3.3 Erschließung 9
3.3.1 Verkehrliche Erschließung 9
3.3.2 Ver- und Entsorgung 10
4 Planungsalternativen 11
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte 11
5.1 Flächennutzungsplan 11
5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl 12
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 15
6.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.1.1 Urbanes Gebiet 15
6.2 Maß der baulichen Nutzung 16
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 17
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 17
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z) 17
6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe 17
6.3 Bauweise 18
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 18
6.5 Straßenverkehrsflächen, Parkplätze, Verkehrsgrün 19
6.6 Private Grünfläche 19
6.7 Gestalterische Festsetzungen 19
7 Umweltauswirkungen 20
7.1 Schutzgut Mensch 20
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 21
7.2.1 Lebensraum 21
7.2.2 Landschaftsplan 21
7.2.3 Naturschutzgebiet 21
7.2.4 Natura-2000-Gebiet 21
7.2.5 Artenschutz 21
7.3 Schutzgut Boden 22
7.4 Schutzgut Wasser 23
7.5 Schutzgut Klima/Luft 24

7.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter ... 24
7.7 Wechselwirkungen ... 24
8 Sonstige Auswirkungen der Planung ... 24
8.1 Immissionsschutz ... 24
8.1.1 Emissionen ... 24
8.1.2 Immissionen ... 25
9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung ... 26
10 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 26
11 Umsetzung der Planung ... 26
12 Flächengliederung ... 27
13 Quellenverzeichnis ... 27
II. Anhang ... 28

Anlage 1:
Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben der Gemeinde Rosendahl: 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld Gemarkung: Darfeld, Flur 23, Flurstück 548 u.a.. Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand: 25.06.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus

Anlage 2:
Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld der Gemeinde Rosendahl. Bericht Nr. 3465.1/01. Stand. 19.07.2017: Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Wenker & Gesing, Gronau

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches ... 7
Abbildung 2: Städtebauliche Konzeption, mit rot skizzierten Wohnhäusern. ... 9
Abbildung 3: F-Planauszug mit rot eingekreistem Plangebiet ... 12
Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Darfeld ... 12
Abbildung 5: Lärmkarte, Außenwohnbereiche ... 25

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO ... 15
Tabelle 2: Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ... 18
Tabelle 3: Gestalterische Festsetzung im B-Plan (Änderungsbereich) ... 19
Tabelle 4: Gestalterische Festsetzungen 1. Änderung (Sandweg 2) ... 19
Tabelle 5: Gestalterische Festsetzungen 6. Änderung ... 20
Tabelle 6: Ursprünglich anstehender Boden ... 22
Tabelle 7: Nutzungsaufteilung im Plangebiet ... 27

I. Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander begründet der Rat der Gemeinde Rosendahl die Notwendigkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld und seine Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Seit Jahren besteht eine Baulücke am Darfelder Markt 11 bis zum Sandweg. Ein Investor ist an die Gemeinde Rosendahl herangetreten, die Fläche mit Leben zu erfüllen, indem er drei Wohnhäuser errichtet. Das Haus am Darfelder Markt ist so gestaltet, dass es sich in die Straßenfront einfügt, d.h. Fassaden und Dachgestaltung lehnen sich an den Bestand an, sodass ein einheitliches Straßenbild erhalten bleibt.

Mit dem Wohnhaus am Sandweg wird nicht nur der Straßenraum des Sandweges besser gefasst, sondern der Lebensmittelmarkt erhält eine Entsprechung. Die Planung vervollständigt ein Wohnhaus zwischen den zuvor genannten Häusern. Der Ortskern wird hierdurch nicht nur nachverdichtet, sondern die bestehenden straßenabgewandten Gebäude auch gewürdigt.

Die Gemeinde Rosendahl beabsichtigt das Ansinnen zu fördern, indem es die planungsrechtlichen Grundlagen schafft und es gleichzeitig in den Gesamtkontext einbindet. Neben dem Wohnen strebt die Gemeinde eine Durchmischung und damit eine Belebung des Ortskerns an. Er soll auch attraktiver für wohnverträgliche Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden.

Die zentrale Lage neben Einzelhandel, Dienstleistern (z. B. Banken), Kindertagesstätten bietet sich für eine Nachverdichtung an, ohne dass zusätzliche Infrastruktureinrichtungen erstellt werden müssen bzw. diese effektiver genutzt werden können.

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt eine rückwärtige Nachverdichtung nicht zu, obwohl dort historische Gebäude stehen. Außerdem wird das derzeitig ausgewiesene Mischgebiet in ein urbanes Gebiet umgewandelt, um den Ortskern zu attraktivieren.

1.2 Planungsziel

Die Gemeinde Rosendahl sieht sich dafür verantwortlich, der örtlichen Wohnbaulandfrage auch in zentraler Lage nachzukommen. Sie verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Befriedigung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage,
- Ortskern attraktivieren und beleben,
- bessere Auslastung der öffentlichen Infrastruktur,
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden/keine Neuflächeninanspruchnahme.

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. Sie soll durch ihre Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) reduzieren. Zentraler Bestandteil ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Kohlendioxidsenken (z. B. Bäume). Die Reduktion von Verkehrswegelängen führt bei allen Verkehrsarten zu geringeren Emissionen. In einer kompakten Gemeinde profitieren emissionsarme Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer) von kurzen Wegen.

Die planerische Vorbereitung zur Entwicklung des Altbestandes (Gebäude und Infrastruktur) trägt ebenfalls zum Klimaschutz bei, weil durch Umbau und Erweiterung vorhandener Systeme weniger klimaschädliche Gase ausgestoßen werden als dies bei einem Neubau der Fall ist. Mit den Baumaßnahmen geht bereits aufgrund der allgemeinen rechtlichen Vorschriften eine energetische Verbesserung einher.

Neubauten eingebettet im Bestand sind insbesondere dann klimafreundlich, wenn für sie keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden müssen. Schließlich würden diese durch ihren Neubau auf Ressourcen zurückgreifen müssen, wodurch auch klimaschädliche Gase entweichen und CO_2 Senken verloren gehen.

Die Planung leistet durch kurze Wege und ein Zurückgreifen auf die vorhandene Infrastruktur ihren Beitrag auf lokaler Ebene zum globalen Klimaschutz.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen

worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
  Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ liegt, wie der Titel schon besagt, im Ortskern von Darfeld. Die Osterwicker Straße (L 580) führt im Süden vorbei. Von ihr zweigt an der zentralen Darfelder Kreuzung der Darfelder Markt nach Norden ab. Der Sandweg erschließt die von den Haupterschließungsstraßen abgewandten Nutzungen.

Im Ortskern befindet sich neben Wohnen, Einzelhandel (z. B. Lebensmittelmarkt), Dienstleister (z. B. Kreditinstitute), Gastronomie, Infrastruktureinrichtungen (z. B. Kindertagestätten) auch die Kirche St. Nikolaus.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

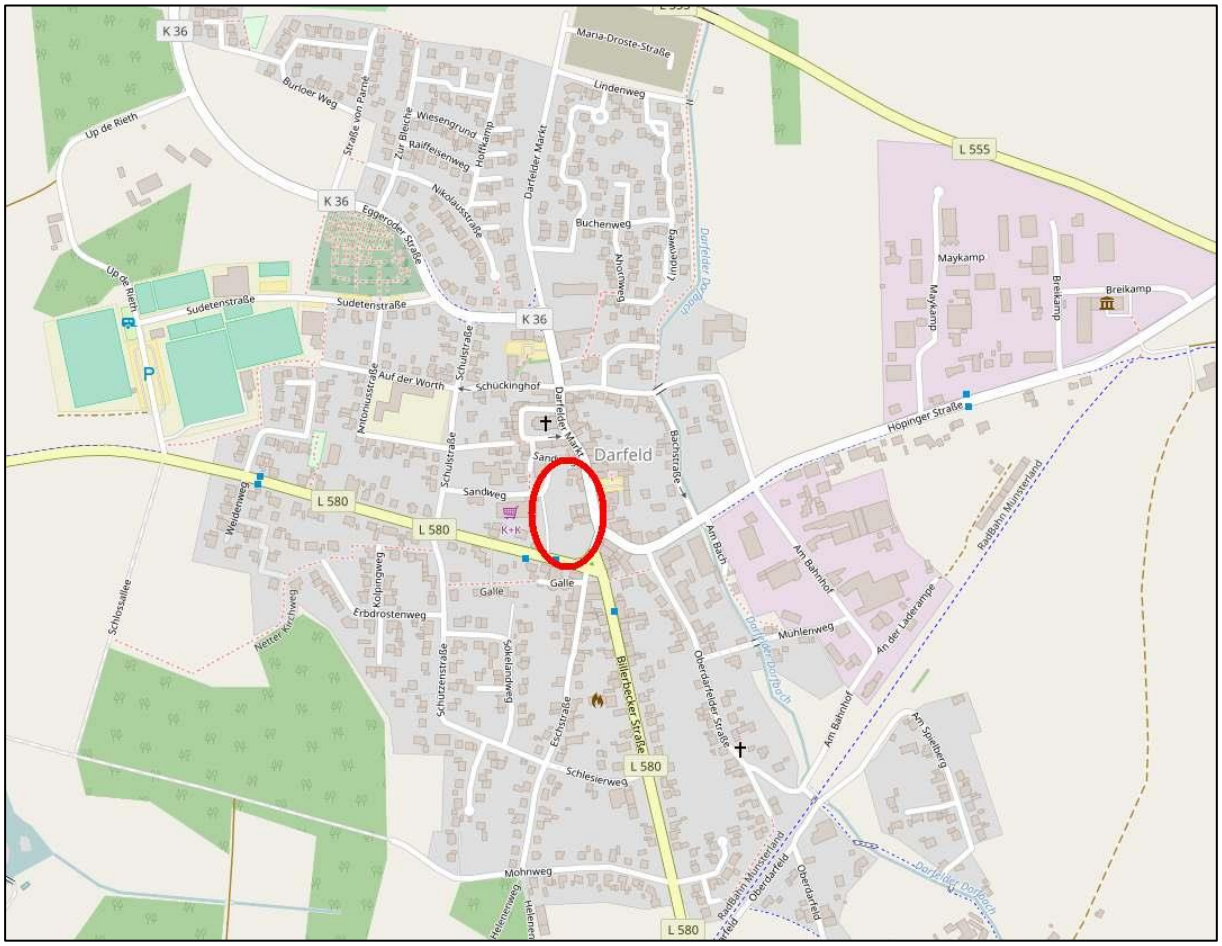
- Im **Norden** durch den Sandweg inkl. Parkplätze,
- im **Osten** durch den Darfelder Markt,
- im **Süden** durch den Parkplatz mit Grünbereichen südlich Darfelder Markt 5 und
- im **Westen** durch den Sandweg, wobei das Gebäude Sandweg 2 im Geltungsbereich liegt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstücke 179, 202, 522, 536, 543, 544, 546 tlw., 548, 4377 tlw. und 4379 tlw., also die Grundstücke Darfelder

Markt 5 tlw., 7, 9, 11, 13, 15 und Sandweg 2 sowie den Sandweg mit Parkplätzen zwischen Sandweg 2 und Darfelder Markt 13 und 15. Die Angaben entsprechen dem Katasterstand von Juli 2017.

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung einsehbar.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



(eigene Zusammenstellung auf Basis OpenStreetMap-Mitwirkende 2017)

3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Die Planung erfolgt in zentraler Ortslage Darfeld in der Gemeinde Rosendahl.

Während am Sandweg westlich vom Plangebiet ein Lebensmittelmarkt, Wohnhäuser und eine Kindertagesstätte angesiedelt sind, befindet sich im Norden hinter einer Häuserreihe die St. Nikolaus Kirche. Im Osten entlang dem Darfelder Markt sind neben Wohnhäusern ein Gastronomiebetrieb und eine Apotheke befindlich.

Im Plangebiet befinden sich Wohnhäuser und zwei Kreditinstitute/Banken.

Der rechtswirksame Bebauungsplan sah bislang keine straßenabgewandte Bebauung vor, obwohl dort zumindest ein historisch gewachsenes Gebäude (hinter Darfelder Markt 6) steht. Eine tiefe Bebauung der Grundstücke lässt sich auch am Darfelder Markt 5, 13 und 15 ablesen.

Der Straßenraum des rückwärtig gelegenen Sandweges hingegen ist bislang kaum von Gebäuden eingefasst.

Die **städtebauliche Konzeption** sieht vor, am Darfelder Markt die Baulücke zu schließen, um eine einheitliche Straßenfront zu erhalten. Dach- und Außenfassadengestaltung, Firstausrichtung und Gebäudehöhen lehnen sich an die Nachbarbebauung an.

Am Sandweg soll der Straßenraum besser gefasst und die Bauherren durch Baurecht animiert werden, ihre Rechte zu nutzen, um Baulücken zu schließen. Ihnen wird eine bedarfsorientierte Nutzungsmischung in zentraler Lage gewährt. Das bislang geltende Mischgebiet sah eine gleichwertige Wohn- und Gewerbeentwicklung vor. Mit der Änderung des Baugebietstyps ist eine bedarfsorientierte innerstädtische Entwicklung möglich.

Die Gemeinde hofft dadurch, denn sie ist letztendlich auf die privaten Bauherren angewiesen, weil sie nur fördernde Rahmenbedingungen schaffen kann, neben Wohnen den Dienstleistungsstandort zu stärken und Schließungen zu begegnen. Leerstände durch fehlende Folgenutzung tritt der städtebaulichen Konzeption nach dem Vorsorgeprinzip entgegen.

Gleichwohl sind nur Nutzungen vorgesehen, die sich konfliktfrei neben und miteinander entwickeln können. Wohnen, Arbeiten und Leben im Ortskern Darfeld sind das Leitbild für diese Bauleitplanung.

Abbildung 2: Städtebauliche Konzeption, mit rot skizzierten Wohnhäusern.

(eigene Darstellung nach Entwürfen vom Architekturbüro Hetkamp, Borken, Westfalen)

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die Osterwicker Straße, die Billerbecker Straße sowie teilweise der Darfelder Markt. Er erschließt zusammen mit dem Sandweg die Grundstücke.

Öffentliche Parkflächen am Sandweg dienen dem Besucherverkehr und Kunden von Dienstleistern und Einzelhändlern.

Die Buslinie R 81 von Coesfeld nach Burgsteinfurt hält im Stundentakt an der Osterwicker Straße südlich des Plangebietes und ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenfalls hält an der Bushaltestellte Osterwicker Straße die Linie 771 von Altenberge nach Osterwick einmal an Werktagen und die Nachtbuslinie 7 am Samstag sechsmal in den Abend- und frühen Morgenstunden. Der Taxibus fährt von der Haltestelle an Werktagen von Billerbeck über Osterwick, Holtwick zurück über Osterwick zum Ursprung nach Billerbeck als Rundfahrt. Wenige Meter

entfernt an der Billerbecker Straße hält die Buslinie 587 von Laer zum Coesfelder Bahnhof. Er fährt nur an Schultagen.

Der Coesfelder Bahnhof ist über die Buslinien erreichbar, sodass insbesondere die Ziele Dortmund, Enschede und Münster erreichbar sind.

Für den ruhenden Verkehr ist der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken zu führen. Besucherparkplätze sind am Sandweg im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwasser**netz ist vorhanden. Es sind nur Hausanschlüsse zu verlegen.

Der Grundschutz für die **Löschwasser**versorgung nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasser**versorgung muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für das Urbane Gebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen ist nachrangig, als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (FSHG, Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken möglich.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die anfallenden Abwässer fließen in das vorhandene Mischsystem.

Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze besteht bereits. Hausanschlüsse sind anzupassen. Die Verlegung der Netze ist zum Schutz vor Witterungseinflüssen und der städtebaulichen Gestaltung ortsüblich in **unterirdischer Bauweise** auszuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die anfallenden Siedlungsabfälle können problemlos in das Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen werden.

4 Planungsalternativen

Eine Alternative ist die Ausweisung eines Wohngebietes, weil der Anstoß für dieses Verfahren der Bau von Wohnhäusern ist. Gerade zentrale Lagen als Wohngebiete auszuweisen, ist städtebaulich bedenklich, weil sie insbesondere der Versorgung, der Vorhaltung von gesundheitlichen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen dienen. Gewerbe, insbesondere Gastronomie, siedelten sich historisch an mittigen Kreuzungspunkten an. Sie sind, sofern Verträglichkeit und Raumbedarf es zulassen, auch heute im Ortskern anzutreffen. Eine verträgliche Gemengelage ist zu stärken und zu entwickeln. Ein Wohngebiet an dem Standort steht dem entgegen.

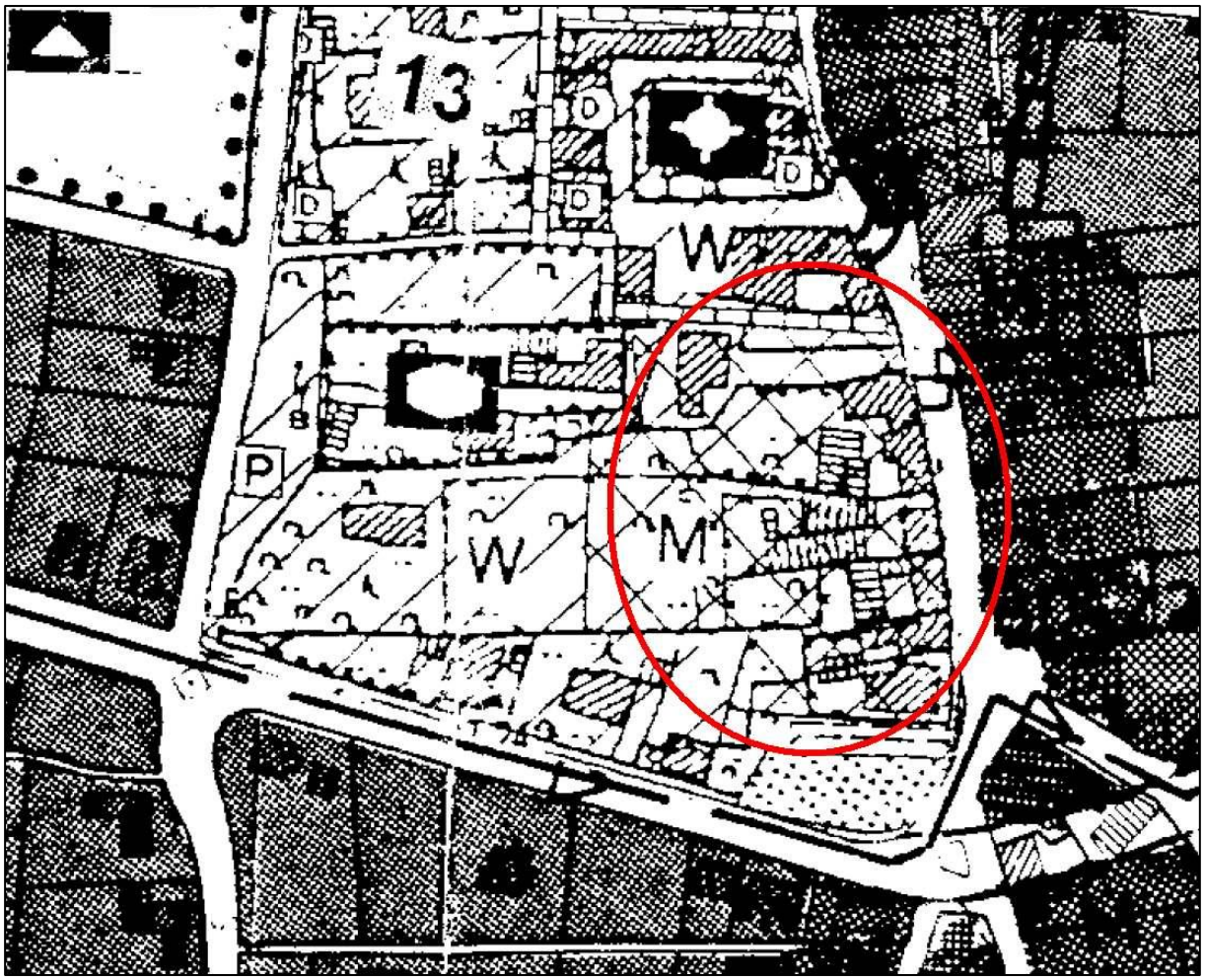
Bei der Nullvariante würde die Mischgebietsausweisung beibehalten. Er hätte eine gleichwertige Nutzungsmischung im gesamten Mischgebiet erfordert. Für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnen und Gewerbe ist die Ausweisung hinderlich, wie die teilweise zögerliche Nutzung von Baurechten belegt. Die Gemeinde beabsichtigt die Neuflächeninanspruchnahme auch im Sinne der Landwirtschaft zu reduzieren. Für eine verträgliche bedarfsorientierte Nachverdichtung ist die Nullvariante nicht zielführend.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Abbildung 3: F-Planauszug mit rot eingekreistem Plangebiet



(eigene Darstellung vor F-Planauszug Gemeinde Rosendahl)

Der Bebauungsplan setzt zukünftig ein urbanes Gebiet fest, das aus der gemischten Baufläche entwickelbar ist, sodass die 6. Änderung im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

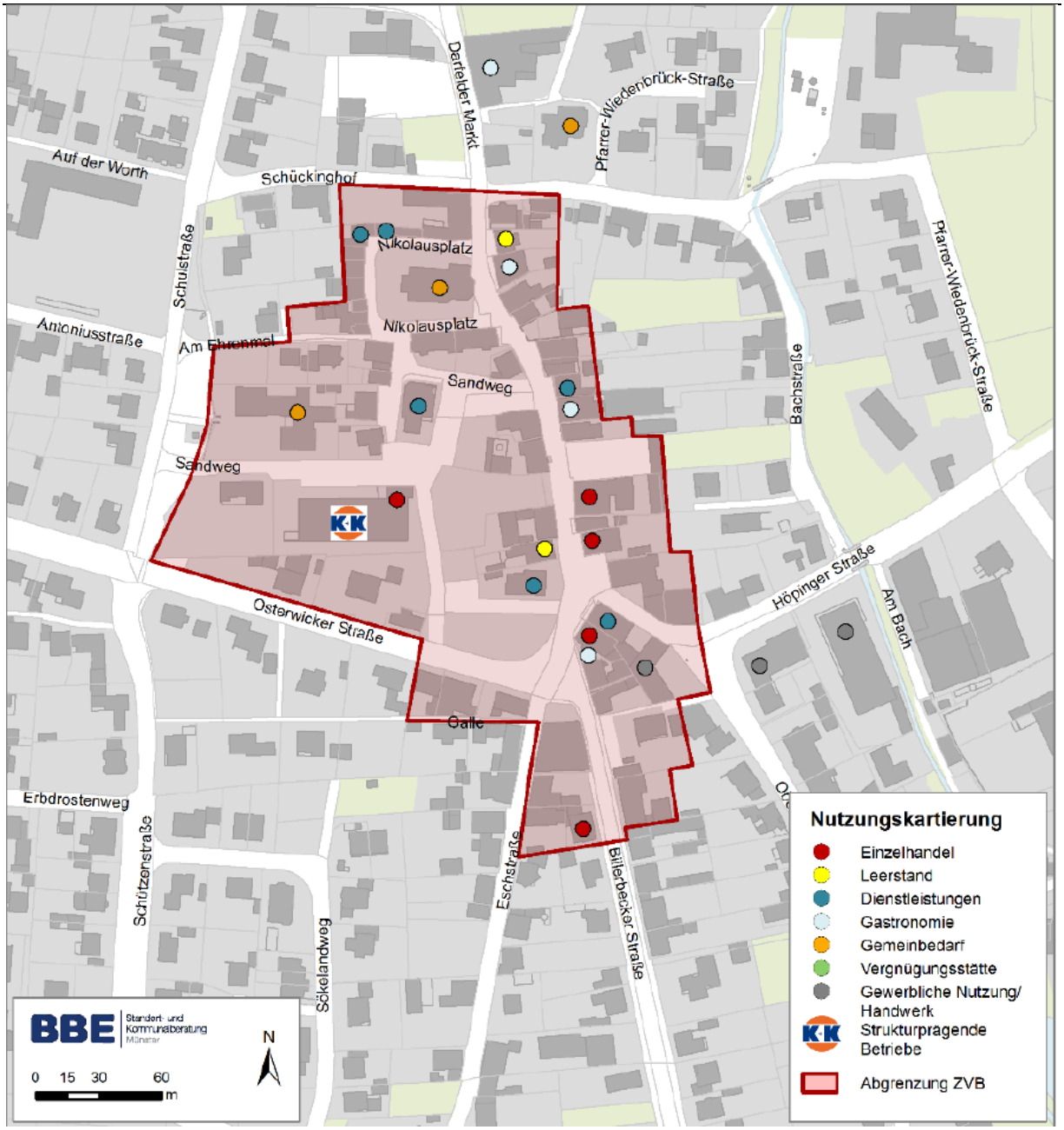
5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Darfeld. Großflächiger Einzelhandel (GFZ $\geq$ 1.200 m² bzw. > 800 m²) kann sich nach dem Konzept entfalten. Allerdings setzt der rechtswirksame Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, sodass großflächiger Einzelhandel aufgrund des Bebauungsplanes unzulässig ist.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Darfeld[1]

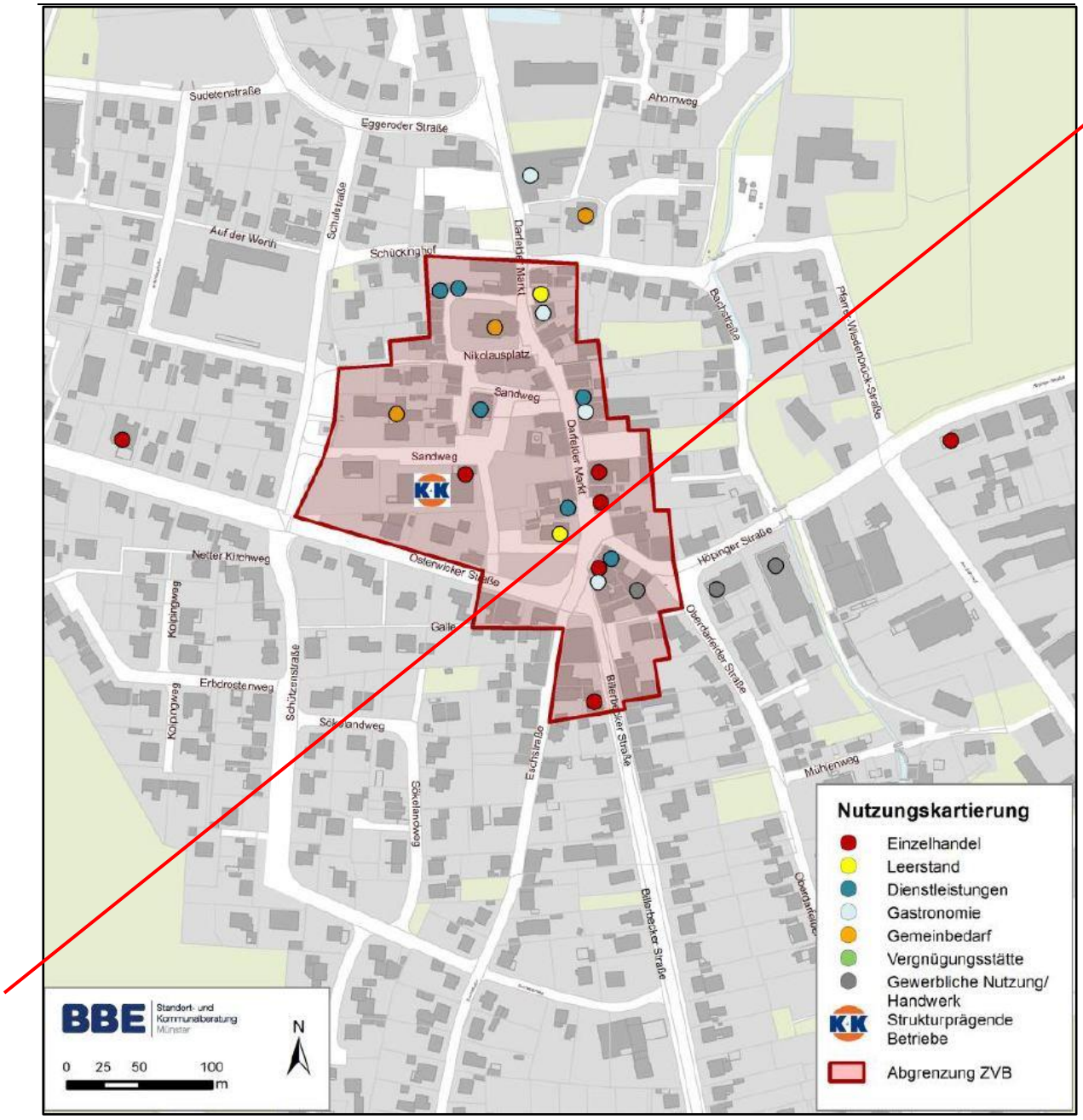
[1] IM GEBÄUDE DARFELDER MARKT 5 BESTEHT KEIN LEERSTAND.

Begründung zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)



Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Begründung zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)



(BBE © in Auftrag der Gemeinde Rosendahl)

Im urbanen Gebiet ist großflächiger Einzelhandel ebenfalls unzulässig. Für die allgemeine Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel wäre die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines sonstigen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung notwendig. Für Ausweisung eines Kerngebietes fehlen die erforderlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklungsperspektive. Bei konkreten Ansiedlungswünschen von Einzelhändlern ist bedarfsgerecht ein sonstiges Sondergebiet auszuweisen, auch um negative Auswirkungen (z.B. auf Nachbargemeinden) zu prüfen und zu vermeiden. Ein Planungsschaden durch die Ausweisung eines

urbanen Gebietes anstelle eines Kerngebietes trotz Kenntnis des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird nicht gesehen, weil bisher ein Mischgebiet ausgewiesen ist.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rosendahl.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Urbanes Gebiet

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurden urbane Gebiete beschlossen und in die BauNVO eingeführt. Mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt am 12.05.2017 ist das Gesetz am 13.05.2017 in Kraft getreten. Wegen der Aktualität ist der § 6a BauNVO in der Tabelle 1 aufgelistet.

Tabelle 1: Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder

4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

(eigene Zusammenstellung)

Urbane Gebiete sind ideal für zentrale Gemengelagen. Das Gebiet liegt direkt im Ortskern Darfeld mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, sonstigen nicht störenden Gewerbe und Wohnen.

Die Planung **ändert private Grünflächen** entlang des Sandweges, mit Ausnahme der südwestlichen Grünfläche zu den Stellplatzanlagen, und die rückwärtigen Grünflächen in ein urbanes Gebiet, sodass eine Nachverdichtung erfolgen kann.

Der nun als urbanes Gebiet festgesetzte Bereich war bislang ein **Mischgebiet.** Der rechtswirksame Bebauungsplan schließt bereits Gartenbaubetriebe, Tankstellen und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten aus. Für das urbane Gebiet wird eine entsprechende Regelung getroffen.

Die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** wie **Vergnügungsstätten und Tankstellen** sind nicht Bestandteil der Planung. Die Vergnügungsstätten sind an einem solch empfindlichen Bereich in der Nähe einer Kindertagesstätte, im Umfeld der St. Nikolaus Kirche und für eine positive Entwicklung Darfelds abträglich. Die Anlage einer Tankstelle würde die straßenseitige Bebauung entlang dem Darfelder Markt aufbrechen. Am Sandweg wäre mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zusätzlich zum Stellplatzverkehr des Lebensmittelmarktes zu rechnen.

Von dem Ausschluss ausgenommen sind **Ladestationen für Elektrofahrzeuge**, weil sie aufgrund ihrer kompakten Bauweise zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und eine klimafreundliche Verkehrsmobilität stärken. Eine Ladestation als Bestandteil einer Garage/Stellplatz wäre zwar zulässig, aber die Nutzung durch Dritte oder den Betrieb durch Dritte inkl. Abrechnungssystem wäre andernfalls unzulässig.

Obwohl das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich liegt, bleibt großflächiger Einzelhandel[2] ausgeschlossen. Die Ansiedlung kleinflächigen Einzelhandels ist zulässig. Bei konkreten Ansiedlungswünschen von Einzelhändlern ist bedarfsgerecht ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen – siehe auch Punkt 5.2 auf der Seite 12.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt.

[2] > 800m² Verkaufsfläche bzw. ≥ 1.200 Geschossfläche

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im **urbanen Gebiet** beträgt die Grundflächenzahl unverändert 0,4 und 0,5, d.h. der Versiegelungsgrad ist identisch mit dem im Mischgebiet. Im Kontext zum relativ hohen Wohnhäuseranteil ist dieser Versiegelungsgrad angepasst. Er steht aber einer Nachverdichtung nicht entgegen.

Die maßgebende Fläche zur Berechnung der GRZ und der GFZ ist durch diese Bauleitplanung verändert worden, weil die privaten Grünflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Sandweg hin zwischen überbaubare Grundstücksfläche und Straße bis auf den südwestlichen Bereich zum urbanen Gebiet geändert wurden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im **urbanen Gebiet** ist die Geschossflächenzahl unverändert im Vergleich zum Mischgebiet bei 1,0 geblieben. Zur maßgeblichen Fläche siehe Punkt 6.2.1.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II begrenzt. Die Zahl ist ausreichend für zweigeschossige Häuser bemessen, wobei das dritte Geschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung ist.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bislang eine ein bis zweigeschossige Bebauung fest. Die Untergrenze kann entfallen, weil der Regelungsbedarf aufgrund der Nachfrage nicht mehr gesehen wird. Solche Gebäude, dessen Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,6 m aus der Geländeoberfläche hinausragen oder eine lichte Raumhöhe von weniger als 2,3 m haben, sind nicht marktfähig.

6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt mit Ausnahme für das Grundstück Sandweg 2 keine Gebäudehöhenbegrenzung fest. Die 1. Änderung hat dort eine Traufhöhe (TH) von $\leq$ 4,5 m und eine Firsthöhe (FH) von $\leq$ 10 m festgesetzt.

Diese Änderung definiert die oberen und unteren Bezugspunkte. Zukünftig wird der untere Bezugspunkt auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Wird die Kanaldeckelhöhe von 96,32 m bezogen auf NHN abgeglichen, ergibt sich eine maximale Firsthöhe von 106,32 m und eine Traufhöhe von 100,82 m jeweils bezogen auf NHN. Wird weiterhin davon aus gegangen, dass das Gelände etwas höher als die umliegende Straße liegt und liegen sollte, um Wasser vom Gebäude fernzuhalten, ist ein Aufschlag von 0,2 m gerechtfertigt, obwohl das Gelände nach

Norden leicht abfällt. Die umgerechnete Firsthöhe beträgt also 106,5 m und die Traufhöhe 101,0 m jeweils bezogen auf NHN.

Maximale Gebäudehöhe (GH) setzt der Bebauungsplan außerdem im Bereich fest, für den eine konkrete Planung besteht. Für die anderen Bereiche wird weiterhin kein Regelungserfordernis gesehen.

Tabelle 2: Berechnung der maximalen Gebäudehöhe

Nächste Kanaldeckelhöhe bzw. Mittelwert in Metern bezogen auf NHN	Gebäudehöhe[3]	Gebäudehöhen in Metern bezogen auf NHN	Festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN
96,79	9,87	106,66	107,0
96,56	9,17	105,73	106,5
96,61	12,28	108,89	109,5

(eigene Zusammenstellung nach Zeichnungen vom Architekturbüro Hetkamp und Kanaldaten Gemeinde Rosendahl)

6.3 Bauweise

Die Häuser am Darfelder Markt sind in geschlossener Bauweise zu errichten, um eine einheitliche Straßenfront zu erlangen. Die Baulücke wird durch diese Planung geschlossen. Im restlichen Plangebiet ist, wie bisher, eine offene Bauweise zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien und Baugrenzen fassen die überbaubare Grundstücksfläche ein.

Die **Baulinie** sorgt dafür, dass Hauptgebäude direkt am Darfelder Markt in einer Flucht anzubauen sind. Sie ist unverändert.

Der Baugrenzenverlauf stimmt bis auf zwei Bereiche mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan überein. Die erste Änderung betrifft die rückwärtig nun zulässige Bebauung. Sie war auf den Grundstücken Darfelder Markt 11 und 13 auf den straßenabgewandten Grundstücksbereichen bislang unzulässig. Gleichwohl ist der Bereich aus historischen Gründen bebaut. Eine Nachverdichtung bzw. Erneuerung des Bestandes ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, sodass diese Änderung weitere Gebäude nun dort zulässt, so kann die Nachfrage in den Ortskern gelenkt werden.

Die zweite Änderung betrifft die Baugrenze zum Sandweg. Sie wird ungefähr auf Höhe des gegenüber liegenden Einzelhandels bis auf 3,0 m an den Sandweg herangeführt. Dem Markt

[3] Höhen teilweise aus Planzeichnung abgegriffen.

kann demnach ein entsprechendes Gebäudevolumen entgegen treten, das zurzeit am Sandweg zur Fassung des Straßenraumes fast gänzlich fehlt.

6.5 Straßenverkehrsflächen, Parkplätze, Verkehrsgrün

Die Aufteilung von Straßenverkehrsfläche, Parkplätzen und Verkehrsgrün entspricht den bisherigen Festsetzungen. Allerdings wurden zwei Baumpflanzgebote in Verkehrsgrün und ein Baumerhaltungsgebot geändert. Die Anpflanzung eines Baumes steht der Festsetzung nicht entgegen.

6.6 Private Grünfläche

Die private Grünfläche zur Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes und zum südlichen Parkplatz bleibt unverändert.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt die in der Tabelle 3 aufgelisteten Gestaltungsvorschriften fest. Die 1. Änderung betrifft den Geltungsbereich der 6. Änderung nur im Bereich Sandweg 2. Die dort getroffenen und zurzeit noch geltenden Gestaltungsvorschriften sind in der Tabelle 4 zusammengetragen.

Tabelle 3: Gestalterische Festsetzung im B-Plan (Änderungsbereich)

In der Planzeichnung • Firstrichtung annähernd parallel zum öffentlichen Straßenraum (traufenständig) • Satteldach mit 30 bis 53° Dachneigung **Textliche Festsetzungen** • Alle Außenwandflächen sind in rotem, unglasiertem Ziegelmauerwerk auszuführen. • Die Dacheindeckung ist mit roten Dachziegeln auszuführen.

(eigene Zusammenstellung)

Tabelle 4: Gestalterische Festsetzungen 1. Änderung (Sandweg 2)

In der Planzeichnung • Satteldach mit 30 bis 53° Dachneigung **Textliche Festsetzungen** • Im Mischgebiet (MI 1 bzw. MI 2) sind mind. 70 % der Außenwandflächen in rotem, unglasiertem Ziegelmauerwerk auszuführen.

(eigene Zusammenstellung)

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 6. Änderung die Vorschriften investitionsfreundlicher und eigenverantwortlicher zu fassen. Die verbleibenden gestalterischen Festsetzungen fokussiren sich auf die Gebäude entlang dem Darfelder Markt, die in geschlossener Bauweise zu errichten sind.

Tabelle 5: Gestalterische Festsetzungen 6. Änderung

In der Planzeichnung • Firstrichtung nur am Darfelder Markt verblieben • Satteldach mit 30 bis 53° Dachneigung **Textliche Festsetzungen** • Bei festgesetzter geschlossener Bauweise ist zur Straße „Darfelder Markt“ rotes Ziegelmauerwerk ausschließlich zulässig. • Für Häuser bei festgesetzter geschlossener Bauweise sind Dachziegel/Betondachsteine ausschließlich zulässig.

(eigene Zusammenstellung)

7 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 und §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 2.2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

7.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Ortskern. Der Wohnraumnachfrage wird Rechnung getragen und damit einem menschlichen Grundbedürfnis. Nicht störendes Gewerbe, Dienstleitungen etc. können sich weitgehend nach den Vorstellungen ihrer Bauherren ansiedeln. Die Planung kommt den Wünschen und Vorstellungen der Menschen entgegen. Wohnen und Gewerbe nebeneinander führt aber häufig auch zu Immissionskonflikten – siehe hierzu Punkt 8.1 auf der Seite 24.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

7.2.1 Lebensraum

Das Plangebiet ist bis auf die Baulücke und dem sich zum Sandweg ausgeweitetem Grundstück bebaut. Die Rasenfläche ist mit einem Strauch und einem Baum bepflanzt. Außerdem sind zwei Verkehrsgrünflächen zu nennen. Ansonsten sind Ziergartenflächen mit Stauden und Rasenflächen zu erwähnen.

Die Planung lenkt die Baulandentwicklung auf den Innenbereich, sodass an anderer Stelle Lebensräume erhalten bleiben können.

7.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl, der nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes ist.

7.2.3 Naturschutzgebiet

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

7.2.4 Natura-2000-Gebiet

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Natura-2000 Gebiete vorhanden.

7.2.5 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.
Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Zu Letzteren zählen bei den Vögeln auch die zahlreichen „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 wurde von einer fachkundigen Person am 24.06.2017 durchgeführt. Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die 6. Änderung aufgrund des Gebäudebestandes und der überschaubaren Vegetation in Gärten und Parkflächen für planungsrelevante Tierarten von keiner bestandsbeeinflussenden Bedeutung auszugehen ist. Bei Umsetzung der Baurechte ist die Handlungsempfehlung zu berücksichtigen, die besagt, dass vor Gebäudeabriss von einer fachkundigen Person diese auf Hinweise bzw. Vorkommen von geschützten Arten zu prüfen sind und bei Befund Maßnahmen mit der UNB Kreis Coesfeld abzustimmen sind. Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten (vgl. Pfeifer. 2017. S. 2).

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis zu den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und der Handlungsempfehlung. Die Begehung vor Gebäudeabriss ist unabhängig vom Bauleitverfahren notwendig.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist aus den aufgeführten Gesichtspunkten mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

7.3 Schutzgut Boden

Tabelle 6: Ursprünglich anstehender Boden

Braunerde-Pseudogley, Typischer Pseudogley (L3908_B-S531SW3)

6-10 aus über	stark lehmiger Sand, steinig und stark sandiger Lehm, steinig Grundmoräne (Mittelpleistozän) Festgestein aus Sandmergelstein und Tonmergelstein (Oberkreide)
Schutzwürdigkeit: nicht bewertet **Bodenschätzung:** BW1 45; BW2 60 **Versickerungseignung im 2-Meter-Raum:** ungeeignet	

(eigene Zusammenstellung auf Basis Geologischer Dienst. 2003)

Eine Versickerung des Oberflächenwassers gilt damit als wahrscheinlich nicht gegeben.

Der Boden ist bereits bebaut, sodass die Bodenschichten in ihrer ursprünglichen Schichtung nur noch in den rückwärtigen Gärten anzutreffen sind, obwohl auch dies aufgrund der Lage eher unwahrscheinlich ist.

Die Versiegelung wird durch die teilweise Änderung der privaten Grünflächen in urbanes Gebiet leicht erhöht. Allerdings stehen in den Flächen Gebäude und Nebenanlagen, sodass auch in den Grünflächen der Boden teilweise versiegelt ist.

7.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet fließt kein Gewässer. Das nächste Gewässer fließt ca. 180 m östlich vom Plangebiet.

Wasser, Trinkwasser, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet befinden sich nicht im Plangebiet.

Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert bei 0,4 festgesetzt, sodass sich im Vergleich zum bisherigen Baurecht keine Änderungen ergeben. Auch hier ist anzumerken, dass durch die Änderung der maßgeblichen Fläche, u.a. zur Berechnung der Grundflächenzahl, die maßgebliche Fläche geändert wurde, wodurch eine höhere Versiegelung zulässig ist. Ein nicht unerheblicher Teil der vormals festgesetzten Grünfläche ist bereits bebaut, sodass bei Ausnutzung der Baurechte mit zusätzlichen geringen Niederschlagsabflussgaben zu rechnen ist. Der Bebauungsplan regelt außerdem auf den straßenabgewandten Grundstücksbereichen die Dachform nicht, sodass die Möglichkeit zur Dachbegrünung besteht, wodurch Abflussspitzen gekappt werden können.
Ein negativer Einfluss auf Grundwasserneubildung und den Niederschlagsabfluss ist unvermeidbar.

7.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Vegetation trägt allgemein zur Minderung von Temperatur und Luftfeuchtigkeitsschwankungen bei. Die Nachverdichtung führt zu einem Verlust von Grünflächen, die aber von nur sehr geringer ökologischer Bedeutung sind, weil sie überwiegend als Rasen/Weide anzutreffen sind.

Innerhalb des Planbereiches sind keine Kaltluftschneisen bekannt.

7.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmalzonen oder ein Baudenkmal. Die zusätzlichen Baurechte orientieren sich am Bestand, sodass Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern (St. Nikolaus) von der Planung unberührt bleiben.

7.7 Wechselwirkungen

Über die allgemein bekannten Wechselwirkungen (z.B. Versiegelung und Grundwasserneubildungsrate) hinaus, werden durch die Planung keine besonderen Wechselwirkungen verursacht.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Emissionen

Verkehr erzeugt Schall-, Staub- und Strahlungsemissionen (z. B. Scheinwerferlicht). Für die straßenseitige Wohnbebauung ergibt sich auch durch die weiteren Baurechte keine wesentliche Änderung der zusätzlichen Verkehre auf dem Darfelder Markt. Sie sind ebenso nicht signifikant wie die Verkehrsbewegungen auf dem Sandweg im Vergleich zum heutigen Verkehr.

Die Änderung begründet die Änderung eines Mischgebietes in ein urbanes Gebiet. Es sind auch zukünftig Gartenbaubetriebe, Tankstellen mit einer Ausnahme für Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Emissionen sind somit mit denen des bisher festgesetzten Mischgebietes vergleichbar.

Die Baugebietsausweisung führt zu keinen absehbaren Emissionskonflikten innerhalb des Plangebiets und mit den umliegenden Nutzungen.

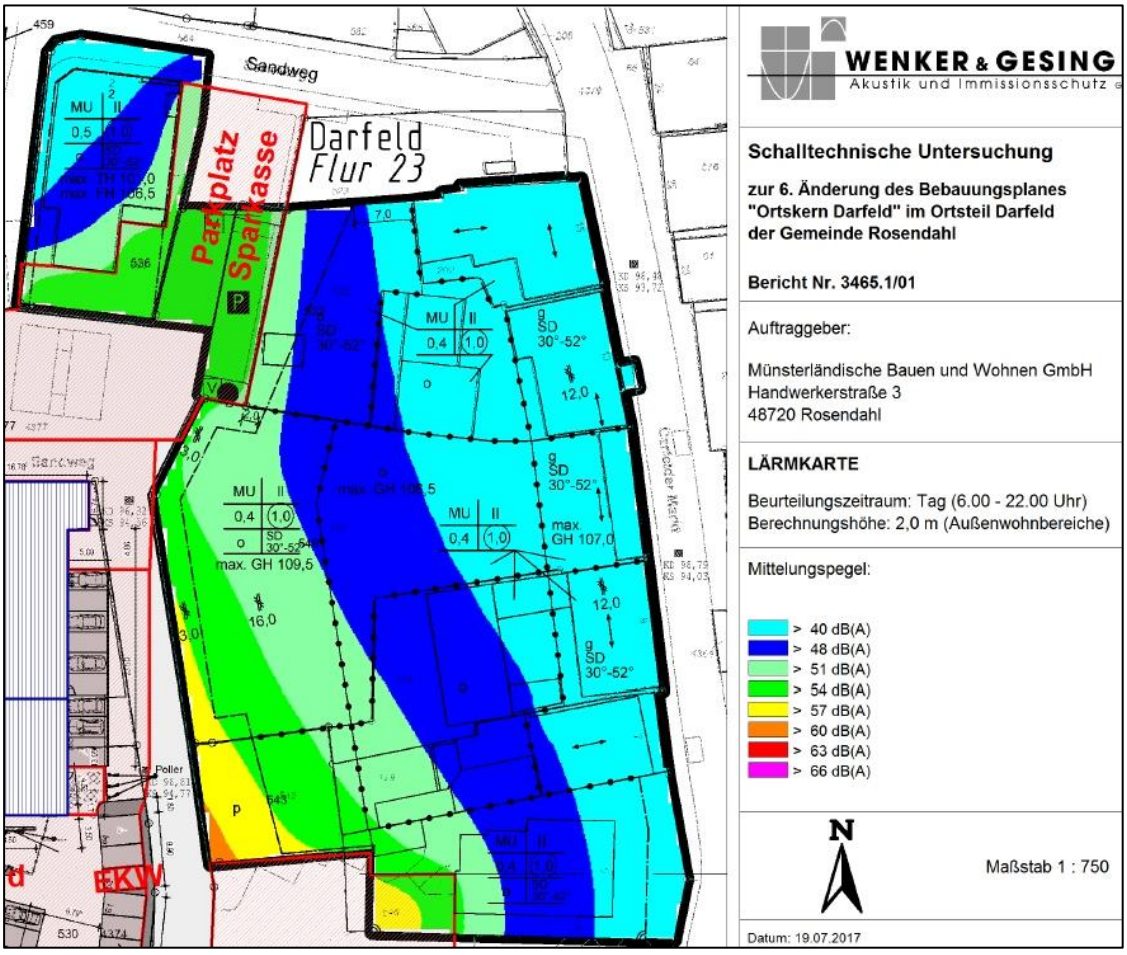
8.1.2 Immissionen

Zur Beurteilung von **Schall**einwirkungen im Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Sie berücksichtigt Schallimmissionen vom Lebensmittelmarkt inkl. Parkplatz[4], und zwei Stellplätzen von Finanzdienstleistern.

Im Tageszeitraum wird der Beurteilungspegel von 63 dB(A), um mindestens 1 dB(A) im Geltungsbereich unterschritten. Die höchsten Werte liegen in der privaten Grünfläche. Im Nachtzeitraum wird der Beurteilungspegel von 45 dB(A) flächendeckend deutlich um 10 dB(A) unterschritten (vgl. Wenker & Gesing. 2017. S. 23).

Einzelne Geräuschspitzen (z. B. Türenschlagen an Pkw) dürfen am Tage den Richtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um 20 dB(A) überschreiten. Aufgrund der Öffnungszeiten des Lebemsmittelmarktes ist eine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes nicht zu prognostizieren (ibid.).

Abbildung 5: Lärmkarte, Außenwohnbereiche



(© Wenker & Gesing. 2017, Anhang 8.1.1)

[4] Die Stellplatzanlage ist baurechtlich zulässig, aber noch nicht umgesetzt.

Auch für Außenwohnbereiche werden die Richtwerte unterschritten – siehe Abbildung 5.

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist mit eher geringeren Geräuschimmissionen aufgrund der konservativen Annahmen zu rechnen (vgl. Wenker & Gesing. 2017. S. 24).

Von der umliegenden Wohnbebauung sind keine unverträglichen Immissionen zu erwarten. Die Emissionen vom Darfelder Markt und dem Sandweg führen zu keinen unverträglichen Einwirkungen.

Unverträgliche **Geruch**sbelastungen sind in der Ortslage ohne eine Hoflage in unmittelbarer Nähe nicht zu prognostizieren.

Stäube sind in der Ortslage durch Heizungsbrand und durch den Verkehr (Feinstäube durch Reifenabrieb und Dieselfahrzeuge ohne Partikelfilter) zu erwarten.

Unverträgliche **Strahlung**seinwirkungen (elektromagnetische Strahlung und Lichteinwirkungen) sind nicht zu erwarten, weil sich keine starken Quellen (inkl. Leuchten) in der Nähe befinden.

9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen.

Informationen über Kampfmitteleinwirkungen im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand dem Planungsbüro unbekannt.
Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl umgehend zu verständigen.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und Baudenkmalzonen. Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern bleiben von der Planung unberührt.

Es sind keine Bodendenkmäler oder archäologische Fundstätten im Plangebiet und im Nahbereich bekannt.

11 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Eigentümer/Bauherrn.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 7: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen-anteil
urbanes Gebiet	4.910m²	93,3%		
Straßenverkehrsfläche	104m²	2,0%		
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	131m²	2,5%		
davon Parkplatz			108m²	2,1%
davon Verkehrsgrün			23m²	0,4%
private Grünfläche	120m²	2,3%		
Plangebiet	5.265m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

BBE (2015) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl – Bericht – Stand. November 2015. Bearbeitung BBE Von-Esmach-Straße 168, 48149 Münster in Auftrag der Gemeinde Rosendahl. Münster

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2003) Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000. Krefeld

GEMEINDE ROSENDAHL (2017) Auszug aus dem Flächennutzungsplan

OPPENSTREETMAP (2017) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.o-penstreetmap.org. Zugriff: Juni 2017

PFEIFER (2017) Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben der Gemeinde Rosendahl: 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld Gemarkung: Darfeld, Flur 23, Flurstück 548 u.a.. Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand: 25.06.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus

WENKER & GESING (2017) Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld der Gemeinde Rosendahl. Bericht Nr. 3465.1/01. Stand. 19.07.2017: Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Wenker & Gesing, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Aufgestellt: Borken, Stand: Juli. 2017, REDAKTIONELLE ÄNDERUNG 12.09.2017

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

GRAU HINTERLEGTE UND IN ROTEN GROSSBUCHSTABEN (VERSALIEN) GEKENNZEICHNETE PASSAGEN SIND NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DURCH DEN RATSBECHLUSS AM ..... IN DIE BEGRÜNDUNG EINGETRAGEN WORDEN. DIE KENNZEICHNUNG ERFOLGTE NUR FÜR DIE SITZUNG.

II. Anhang