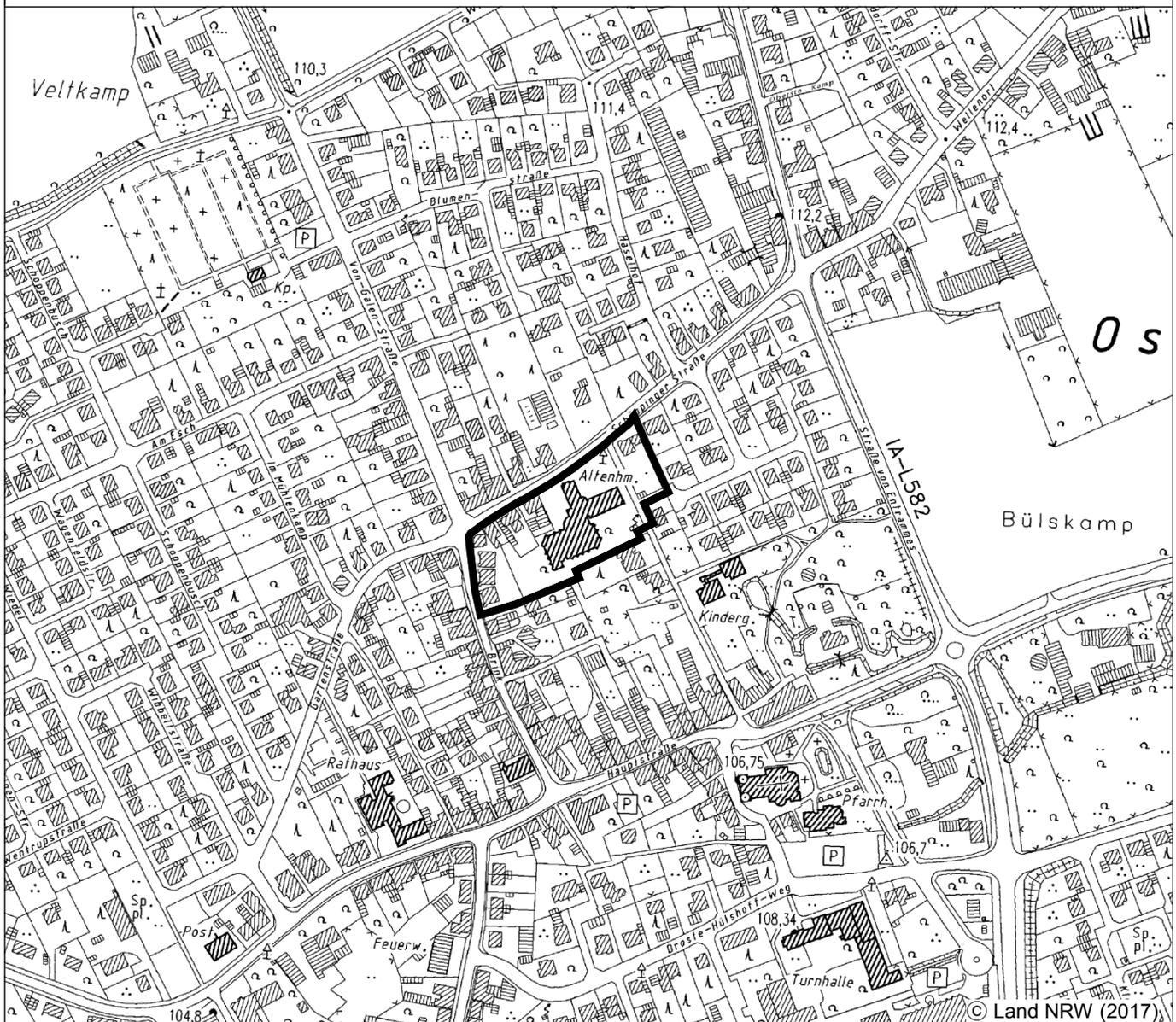


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Südlich der Schöppinger Straße"



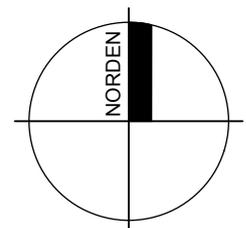
Planübersicht 1 : 5.000

Stand 01.12.2017

Bearb.

Plangröße 84 x 60

Maßstab



Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER

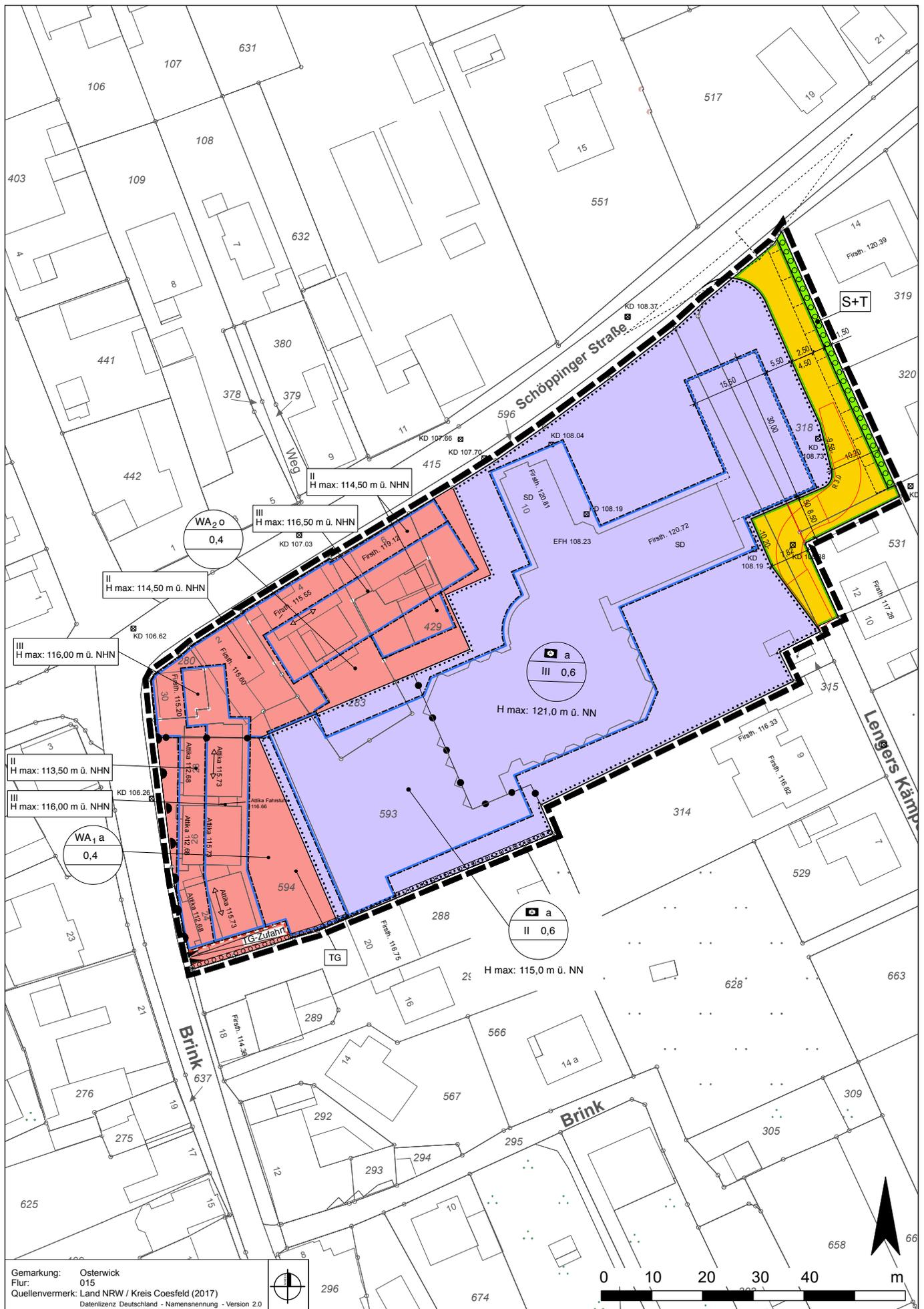
Architekten & Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088

info@wolterspartner.de

Planzeichnung - Entwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA₁ / WA₂

Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

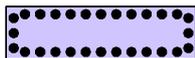
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

--- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

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



Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



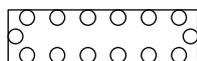
Schutz- und Trenngrün

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

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planzeichenerläuterung - Entwurf

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



Flächen zur Anpflanzung von 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 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

TG

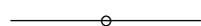
Tiefgarage

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurgrenze

Flur 15 Flurnummer



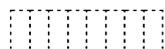
Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer

106.57 Bestandshöhen



Vorgeschlagene Stellplatzanordnung



Schleppkurve Feuerwehr

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



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

35 - 45 °

Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 17 (3) und 19 (4) BauNVO)

- 2.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebiet“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch unterhalb der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebiet“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Baukörperhöhe

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

- 2.3 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche und die mit WA 1 gekennzeichneten Bereiche wird abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von von 50 m grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- 3.2 Für die mit WA 2 gekennzeichneten Bereiche wird offene Bauweise festgesetzt. Eine Unterschreitung der erforderlichen Grenzabstände kann ausnahmsweise im Bereich von bereits vorhandenen Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal der historischen Bebauungsstruktur darstellen, zugelassen werden.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

- 4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die lediglich im Untergeschoss unterbaut werden können, sind mit mind. 0,75 m Substratschicht als Vegetationsschicht zu bedecken, zu begrünen und zu unterhalten soweit sie nicht als notwendige Wege genutzt werden.
- 5.2 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine Hecke in 1,00 m Breite (2-reihig, Pflanzabstand 0,5 m) zu pflanzen.
- 5.3 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine Hecke in 1,50 m Breite (3-reihig, Pflanzabstand 0,5 m) zu pflanzen.

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).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchGNRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2 KAMPFMITTELRÄUMDIENST

Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

3 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 dürfen.

4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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.

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), 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: 04.10.2017
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

, den __ . __ . ____

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Schriftführer(in)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Gleichzeitig hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
(Schriftführer(in))

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 __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Schriftführer(in)

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Bebauungsplan
„Südlich der Schöppinger Straße“
1. Änderung und Erweiterung

Begründung
Entwurf

Gemeinde Rosendahl

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planverfahren	4	
2	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
3	Änderungspunkte	6	
3.1	Ausweitung der Flächen für Gemeinbedarf mit Erweiterung der überbaubaren Flächen	6	
4	Sonstige Festsetzungen	7	
5	Bauweise / Bauformen	7	
5.1	Bauliche Gestaltung	7	
6	Erschließung	7	
6.1	Rad- und Fußwegenetz	7	
6.2	Ruhender Verkehr	7	
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
7	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
7.1	Eingriffsregelung	8	
7.2	Biotop- und Artenschutz	8	
7.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
7.4	Forstliche Belange	10	
8	Belange des Klimaschutzes	10	
9	Ver- und Entsorgung	10	
9.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10	
9.2	Abwasserentsorgung	11	
9.3	Abfallentsorgung	11	
10	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11	
11	Immissionsschutz	11	
12	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	11	
12.1	Denkmalschutz	11	
13	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	12	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich der Schöppinger Straße“ im Ortsteil Osterwick gefasst. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Osterwick unmittelbar südlich der Schöppinger Straße und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Schöppinger Straße“ sowie den Erweiterungsbereich in der Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstück 318.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im August 2003 hat die Gemeinde Rosendahl den Bebauungsplan „Südlich der Schöppinger Straße“ aufgestellt, um die Entwicklung des Seniorenheims und seines näheren Umfeldes planungsrechtlich zu steuern. In der Zwischenzeit wurde die am Brink geplante Wohnbebauung realisiert. Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Seniorenheims und die Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Pflegeplätzen in Osterwick soll nunmehr ein Anbau an das bestehende Gebäude in dreigeschossiger Bauweise erfolgen, der Raum für zusätzliche Gruppen- und Personalräume sowie zwei Wohngruppen à 10 Zimmer bietet.

Unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen an die Gestaltung und Ausrichtung der Pflegezimmer ist vorgesehen, den Anbau östlich anknüpfend an das bestehende Seniorenwohnheim zu errichten. Um die hierfür erforderlichen Bauflächen zu schaffen, wird es notwendig, die Wegefläche des „Lengers Kämpchen“ in Richtung Osten zu verschieben.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahme nicht gegeben ist, sollen mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Seniorenheimes geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südlich der Schöppinger Straße“ ist bereits heute überwiegend bebaut. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Altenwohnheim Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian, entlang der Schöppinger Straße und der Straße „Brink“ findet sich entsprechend der dörflichen Situation eine kleinteilige straßenbegleitende Bebauung mit einer überwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstruktur. Unmittelbar östlich an-

grenzend an das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung „Lengers Kämpchen“, die sich in der Örtlichkeit als Einbahnstraße darstellt und für den motorisierten Verkehr nur aus südlicher Richtung befahren werden darf. Die Erschließung der Stellplatzanlage des Altenwohnheims erfolgt dabei unmittelbar von der Schöppinger Straße. Östlich des „Lengers Kämpchen“ befindet sich eine mittlerweile mit einem Carport bebaute Rasenfläche, die ehemals mit einem Wohnhaus bebaut war. Daran anschließend finden sich weitere Wohnnutzungen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt die Flächen des Seniorenheims als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar.

Östlich des „Lengers Kämpchen“ stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar.

Gem. § 13a (2) BauGB erfolgt daher nach Abschluss des Planverfahrens eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung entsprechend dem im folgenden begründeten Planungsziel als „Fläche für den Gemeinbedarf“.

1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Osterwick der Gemeinde Rosendahl befindet, hat die Gemeinde geprüft, ob die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vorliegen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr.1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger-

und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Unabhängig davon wurde seitens der Gemeinde Rosendahl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, mit der Ausweitung der festgesetzten "Flächen für den Gemeinbedarf" und der Ausweitung der überbaubaren Flächen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des Seniorenheims zu schaffen. Vorgesehen ist die Errichtung weiterer Personalräume und eines Gruppenraums im Erdgeschoss sowie von zwei Wohngruppen mit je 20 Plätzen im 1. und 2. Obergeschoss. Der Anbau besitzt eine Länge von ca. 28,50 m und eine Breite von ca. 15,00 m. Über einen Verbindungstrakt besteht eine direkte Verbindung zum bestehenden Seniorenheim im südwestlichen Bereich des Anbaus.

Das traufständig zu dem Verlauf des „Lengers Kämpchen“ geplante Gebäude nimmt Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachform des bestehenden Seniorenheims auf, sodass es sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Um die notwendigen Flächen für die Errichtung des Anbaus zu schaffen, wird eine Verlegung des „Lengers Kämpchen“, das von der Schöppinger Straße in südlicher Richtung unmittelbar östlich des Seniorenheims verläuft, erforderlich.

Geplant ist eine Verlegung des „Lengers Kämpchen“ im nördlichen Teil auf die angrenzende, ehemals bebaute Parzelle (Flurstück 318, Flur 15, Gemarkung Osterwick). Südlich des geplanten Anbaus soll die Straßenführung wieder in westlicher Richtung auf die bisherige Trasse einschwenken.

Damit kann die Erschließung insbesondere des südlich gelegenen Kindergartens auch weiterhin sichergestellt werden.

3 Änderungspunkte

3.1 Ausweitung der Flächen für Gemeinbedarf mit Erweiterung der überbaubaren Flächen

Entsprechend des oben dargestellten Planungsziels erfolgt eine Ausdehnung der festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ in einer Tiefe von ca. 40 m (ausgehend von der Schöppinger Straße) in östlicher Richtung um ca. 19 m. Südlich des geplanten Anbaus erfolgt eine Rücknahme der bisher als „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Flächen zu Gunsten von öffentlichen Verkehrsflächen, um eine verkehrsgerechte Gestaltung der geplanten Verkehrsflächen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, östlich im Anschluss an das bestehende Seniorenheim, wie unter Pkt. 2 erläutert.

3.2 Verlegung der Öffentlichen Verkehrsfläche „Lengers Kämpchen“

Durch die Erweiterung des Seniorenheims wird eine Verlegung des „Lengers Kämpchen“ in östlicher Richtung an die Grenze des Flurstücks 318 (Flur 5, Gemarkung Osterwick) erforderlich. Die Verkehrsfläche wird in einer Breite von 7,00 m festgesetzt, sodass entlang der östlichen Grundstücksgrenze begleitend zur Fahrbahn ca. 8 öffentlicher Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet werden können. Östlich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt die Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“. Zur visuellen Trennung der Verkehrsfläche von den angrenzenden Gartenflächen wird ergänzend auf dieser Grünfläche eine Heckenpflanzung (dreireihig, Pflanzabstand 50 cm) festgesetzt.

Die Fahrbahn verläuft damit in einem Abstand von 4,00 m (2,50 m Parkstreifen, 1,50 m Grünstreifen) zur Grundstücksgrenze. Südlich des geplanten Anbaus verschwenkt die Straßenführung auf die bisherige Trasse, dabei berücksichtigt die Abgrenzung der Verkehrsfläche die erforderlichen Kurvenradien der nutzenden Fahrzeuge.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage einer aktuellen Vermessung des Gebäudebestands im Plangebiet werden die Festsetzungen im Plangebiet nunmehr insgesamt im Sinne der planerischen Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normal-Höhe-Null) getroffen.

Demnach wird für das Seniorenheim eine maximale Höhe von 121,00 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Straßenhöhe entspricht dies einer Baukörperhöhe von ca. 13,50 m.

Für die innerhalb des Wohngebietes festgesetzte Bebauung wird die maximale Gebäudehöhe für die zweigeschossige Bebauung auf

113,50 m bzw. 114,50 m über NHN und die dreigeschossige Bebauung auf 116,00 m bzw. 116,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die Straßenhöhe mit einem geringen Spielraum den bisher festgesetzten Gebäudehöhen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe durch technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossigkeit) unverändert.

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Bauweise / Bauformen

Eine Änderung der festgesetzten abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

4.2 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, nicht getroffen.

5 Erschließung

Das Lengers Kämpchen wird weiterhin im Einrichtungsverkehr aus Richtung Süden genutzt werden. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich Schöppinger Straße / Lengers Kämpchen wurden in die Planzeichnung eingetragen.

Das Seniorenheim wird demnach weiterhin über die Schöppinger Straße erschlossen.

5.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer durch die entlang der Schöppinger Straße verlaufenden Gehwege erschlossen. Darüber hinaus bietet das „Lengers Kämpchen“ für den nicht motorisierten Verkehr eine fußläufige Anbindung in Richtung Süden. Im Kreuzungsbereich „Lengers Kämpchen“ / Schöppinger Straße können ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

5.2 Ruhender Verkehr

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

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB ist gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im November 2017 zur Potential-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Osterwick unmittelbar südlich der Schöppinger Straße und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Schöppinger Straße“ sowie den Erweiterungsbereich in der Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstück 318. Das Plangebiet ist bis auf den Erweiterungsbereich durch eine Wohnbebauung und das Altenheim vollständig bebaut. Der Erweiterungsbereich östlich des „Lengers Kämpchen“ ist im Süden mit einem Carport bestanden. Die restliche Fläche stellt sich in der Örtlichkeit maßgeblich als Vielschnittrasen dar. In östlicher Richtung besteht eine Wohnbebauung mit entsprechenden Gartenflächen.

- **Potentiellies Arteninventar und Auswirkungsprognose**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet bzw. im relevanten Erweiterungsbereich (Messtischblatt 3909, Quadrant 3) unter

* 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.

Berücksichtigung des vorkommenden Lebensraumtyps potentiell 18 planungsrelevante Arten, darunter eine Fledermaus-, 16 Vogel- und eine Amphibienart vorkommen (s. Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) nicht vor.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung und der Ausstattung mit Biotopstrukturen, die tatsächlich als Brut- und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären, kann eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Tab. 1, Potential-Analyse).

Das Plangebiet bzw. der Erweiterungsbereich stellt kein geeignetes Bruthabitat für die potentiell zu erwartenden Arten dar. Ein Gehölzaufkommen, welches zugleich als Brutstätte dienen könnte, ist nicht vorhanden.

Abbrucharbeiten von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die auch einen Lebensraum für planungsrelevante Arten (Gebäudebrüter) darstellen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand, u.a. aufgrund der bestandserhaltenden Erweiterung, nicht vorgesehen. Etwaige artenschutzfachliche Konflikte wären jedoch im Rahmen einer dann notwendigen Abbruchgenehmigung sachgerecht lösbar.

Durch die angrenzenden Straßen / Wege, die auch von Spaziergängern mit Hunden genutzt werden, besteht ein erhebliches Störungspotential. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat ist, nicht zuletzt auch aufgrund der Größe und der umliegenden Gartenstrukturen, die als Ausweichhabitat fungieren könnten, auszuschließen.

Ein Vorkommen von Amphibien ist nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Lebensräume (Gewässer in Verbindung mit Gehölzstrukturen) vorhanden sind.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind insgesamt keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten) eine Entfernung von Gehölzen grundsätzlich nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres zu erfolgen hat. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tab. 1: Liste potentiell planungsrelevanter Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3909, Stand: November 2017. Status: B = Brutnachweis vorhanden; N = Nachweis vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes gem. Bestandserfassung: - = Vorkommen / essentielle

Funktion kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + =
Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden.

Art		Status	Erhaltungszustand	Gärten	Potential
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)		Analyse
Säugetiere					
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na	-
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	Na	-
Accipiter nisus	Sperber	B	G	Na	-
Asio otus	Waldohreule	B	U	Na	-
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	(FoRu)	-
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	(Na)	-
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	Na	-
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	Na	-
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	Na	-
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	Na	-
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	FoRu	-
Passer montanus	Feldsperling	B	U	Na	-
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	(FoRu)	-
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	FoRu	-
Streptopelia turtur	Tureltaube	B	S	(Na)	-
Strix aluco	Waldkauz	B	G	Na	-
Tyto alba	Schleiereule	B	G	Na	-
Amphibien					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	(FoRu)	-

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planänderung nicht betroffen.

6.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planänderung nicht betroffen.

7 Belange des Klimaschutzes

Durch die Änderung erfolgt die Erweiterung und langfristige Sicherung des bestehenden Seniorenheims an einem zentralen Standort im Ortskern von Osterwick. Das im Plangebiet zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

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

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung kann gemäß Löschwassermengenplan

der Gemeinde Rosendahl in einem Umfang von 48 cbm für die Dauer von 2 Stunden über das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet werden.

8.2 Abwasserentsorgung

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

8.3 Abfallentsorgung

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

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

10 Immissionsschutz

Mit der Planung ist die Verlagerung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Osten an die Grenze zweier wohnbaulich genutzter Grundstücke vorgesehen. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Gartenflächen zu minimieren, ist vorgesehen entlang der Grundstücksgrenze zunächst einen Grünstreifen mit Heckenpflanzung und im Anschluss eine Reihe von Stellplätzen anzuordnen, sodass die Fahrbahn von der Grundstücksgrenze abrückt wird.

Angesichts der geringen Verkehrsbedeutung des „Lengers Kämpchen“ ist nicht davon auszugehen, dass durch die mit dem Verkehr auf dem „Lengers Kämpchen“ verbundenen Lärmemissionen erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Baugrundstücke verbunden sind.

11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

11.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im

Fälle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

12 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im November 2017

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