



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER SATZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

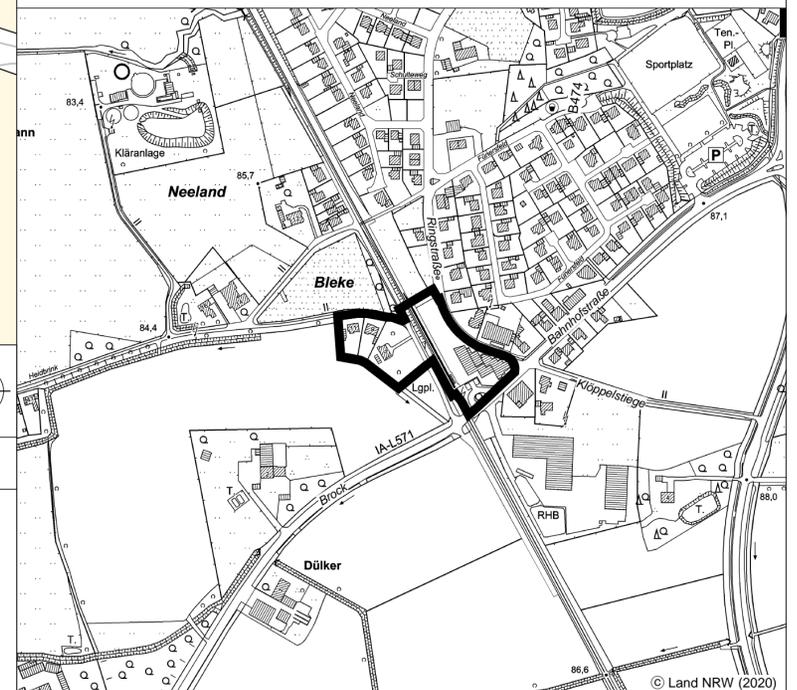
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

Gemeinde Rosendahl

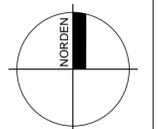
Innenbereichssatzung "Bahnhof Holtwick" OT Holtwick

Gemarkung: Holtwick
Flur: 014 / 016
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (2020)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0



Planübersicht 1 : 5.000

| | |
|-----------|------------|
| Stand | 05.06.2020 |
| Bearb. | CL / KW |
| Plangröße | 70 x 42 |
| Maßstab | 1 : 500 |



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Innenbereichssatzung aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den

.....
Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Innenbereichssatzung öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den

.....
Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

Diese Innenbereichssatzung - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Rosendahl, den

.....
Gottheil (Bürgermeister)

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

.....
Gottheil (Bürgermeister) Heitz (Schriftführer)

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

.....
Gottheil (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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).

Planzeichenvorordnung 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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2018 (GV NRW S. 421), 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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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. 11.2016 (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.

**Innenbereichssatzung
„Bahnhof Holtwick“**

Begründung
– Entwurf –

Gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Gemeinde Rosendahl

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele | 3 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 3 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 4 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| 1.5 | Abgrenzung der Satzungsart | 5 |
| 1.5.1 | Entwicklungssatzung | 5 |
| 1.5.2 | Ergänzungssatzung | 5 |
| 2 | Festsetzungen zur baulichen Nutzung | 5 |
| 3 | Erschließung | 6 |
| 4 | Natur und Landschaft / Freiraum | 6 |
| 4.1 | Eingriffsregelung | 6 |
| 4.2 | Biotop- und Artenschutz | |
| | | 6 |
| 4.3 | NATURA 2000 | 6 |
| 4.4 | Wasserwirtschaftliche Belange | 6 |
| 4.5 | Forstliche Belange | 7 |
| 4.6 | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 7 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 6 | Denkmalschutz | 7 |
| 7 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 7 |
| 8 | Immissionsschutz | 8 |

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am beschlossen, im Umfeld des Bahnhofs Holtwick eine Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Entwicklungssatzung, Ergänzungssatzung) aufzustellen.

Die in § 34 (5) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB genannten Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet,
- eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 ist nicht zu erwarten.

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 12 (teilw.) 27, 28, 29 (teilw.) und 92 (teilw.), Flur 16 sowie die Flurstücke 8, 447 und 452 (teilw.), Flur 14 jeweils in der Gemarkung Holtwick.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Auf den westlich der Bahnstrecke gelegenen Grundstücken besteht der Wunsch der Neuerrichtung eines dort befindlichen Wohngebäudes. Gleichzeitig sollen die bisher als Lagerflächen genutzten Flächen des östlich der Bahnstrecke gelegenen Landhandelsbetriebs künftig zur Aufwertung des Bahnhalt punktes als Park-and-Ride-Platz genutzt werden.

Da die Flächen derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind bzw. Unklarheiten bestehen, inwieweit eine bauliche Nutzung auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist, sollen nun mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB planungsrechtlichen Grundlagen für die künftige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Satzung dient als Grundlage bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Der Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) wird planungsrechtlich vom Außenbereich abgegrenzt und somit eindeutig festgelegt, welche Flächen im Hinblick auf die zulässige bauliche Nutzung gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind.

1.3 Derzeitige Situation

Die insgesamt ca. 1,2 ha große Fläche befindet sich im Westen der Ortslage Holtwick beiderseits der Bahnstrecke Coesfeld-Gronau. Der westliche Teil des Satzungsbereichs wird über die Straße „Heidbrink“, erschlossen. Hier befinden sich derzeit drei Wohnhäuser. Westlich und nördlich des Satzungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befindet sich eine ehemals als Lagerplatz genutzte Fläche.

Die Bahnstrecke Coesfeld-Gronau mit dem Haltepunkt Holtwick durchschneidet den Satzungsbereich in Nord-Süd Richtung. Östlich der Gleisanlagen befindet sich der Standort eines Landhandelsbetriebs mit Warenhaus und Werkstatt im südlichen Teil und weiteren als Lagerplatz und Stellplatz genutzte Flächen im nördlichen Teil.

Unmittelbar an der Bahnhofstraße befinden sich eine Bushaltestelle, Fahrradstellplätze und einige öffentliche Stellplätze im Zusammenhang mit dem Bahnhofhaltepunkt. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Bahnhofstraße im Süden und die Ringstraße im Osten, die gleichzeitig die östliche Grenze des Satzungsbereichs markiert. Südlich des Satzungsbereichs verläuft die Bahnhofstraße.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den östlichen Teil des Satzungsgebietes als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Flächen westlich der Bahnstrecke Coesfeld – Gronau sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

- **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. Bislang wäre ein Bauantrag im dortigen Bereich gem. § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Östlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ der Gemeinde Rosendahl an.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Für den Satzungsbereich liegt der seit 2004 rechtskräftige Landschaftsplan Rosendahl vor. Gem. Festsetzungskarte liegt der Satzungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holtwick“, welches sich zwischen der Autobahn A 31 im Westen und der Bahnstrecke Coesfeld-Gronau erstreckt. Die Festsetzung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der strukturreichen und gut entwickelten Biotopkomplexes unter Berücksichtigung der Gewässer und Gehölze sowie aufgrund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird daher vor Rechtskraft der Satzung erforderlich.

1.5 Abgrenzung der Satzungsart

1.5.1 Entwicklungssatzung

Durch die Entwicklungssatzung kann die Gemeinde gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB die bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Hierzu zählen die östlich der Bahnlinie gelegenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt sind und derzeit bereits baulich durch die Nutzung als Lagerfläche und die angrenzende Bebauung geprägt sind.

1.5.2 Ergänzungssatzung

Durch die Ergänzungssatzung können gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind.

Unter die Vorschriften der Ergänzungssatzung fällt der westliche Teil des Plangebietes, der durch die dort bestehende Wohnbebauung baulich geprägt ist. Da die Flächen unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzen und eine Erschließung bereits besteht, entspricht die Einbeziehung dieser Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund des geringen Umfangs dieser Flächen wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Gemeinde von dieser Ausweisung nicht berührt bzw. die Planung ist mit dieser vereinbar.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Gem. § 34 (5) BauGB können in den Satzungen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB aufgenommen werden.

Für die westlichen Teilflächen des Satzungsbereichs sind ergänzende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich, da die Zulässigkeit baulicher Anlagen durch den bestehenden Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB hinreichend bestimmt sind. Auch für die östlich der Bahnlinie gelegenen Flächen sind unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung mit ergänzender Infrastruktur für den Bahnhofstempel (PKW- und Fahrradstellplätze, Unterstellmöglichkeit) Festsetzungen gem. § 9 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

3 Erschließung

Die Erschließung der östlich der Bahnlinie gelegenen Teilflächen erfolgt von der Ringstraße. Die westlich der Bahnlinie gelegenen Teilflächen werden über die Straße „Heidbrink“ erschlossen.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs bedarf es einer Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach Aufstellung der Innenbereichssatzung. Die Bilanzierung erfolgt ausschließlich für die im Satzungsbereich gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB gelegenen Flächen westlich der Bahnstrecke.

Der mit der Planung gem. § 14 ff BNatSchG verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Die Bilanzierung wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

4.2 Biotop- und Artenschutz

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

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

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

4.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 2,7 km. Aufgrund der Entfernung und des Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

4.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung können daher genutzt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden durch die zusätzliche Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima ausgelöst

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

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann für die Flächen im Satzungsbereich über die bestehenden Anlagen bzw. Netze sichergestellt werden. Im Satzungsbereich besteht ein Löschwasserangebot aus dem Trinkwassernetz von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden.

6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten (DSchG NW).

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei der Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde festgestellt, dass die zu bebauende Fläche als "Fläche mit Bombardierung" ausgewiesen ist.

Vor Baubeginn ist die Fläche für den Kampfmittelräumdienst vorzubereiten. Hierfür muss die Fläche komplett geräumt und begehbar gemacht werden. Über das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl ist rechtzeitig beim Kampfmittelräumdienst ein Antrag auf Detektion der Fläche zu stellen.

8 Immissionsschutz

Die Flächen im Satzungsgebiet unterliegen Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Coesfeld-Gronau sowie dem Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße (L 571).

Darüber hinaus bestehen gewerbliche Immissionen aufgrund der östlich der Bahnstrecke gelegenen gewerblichen Nutzungen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Vorkehrungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzulegen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Juni 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld