

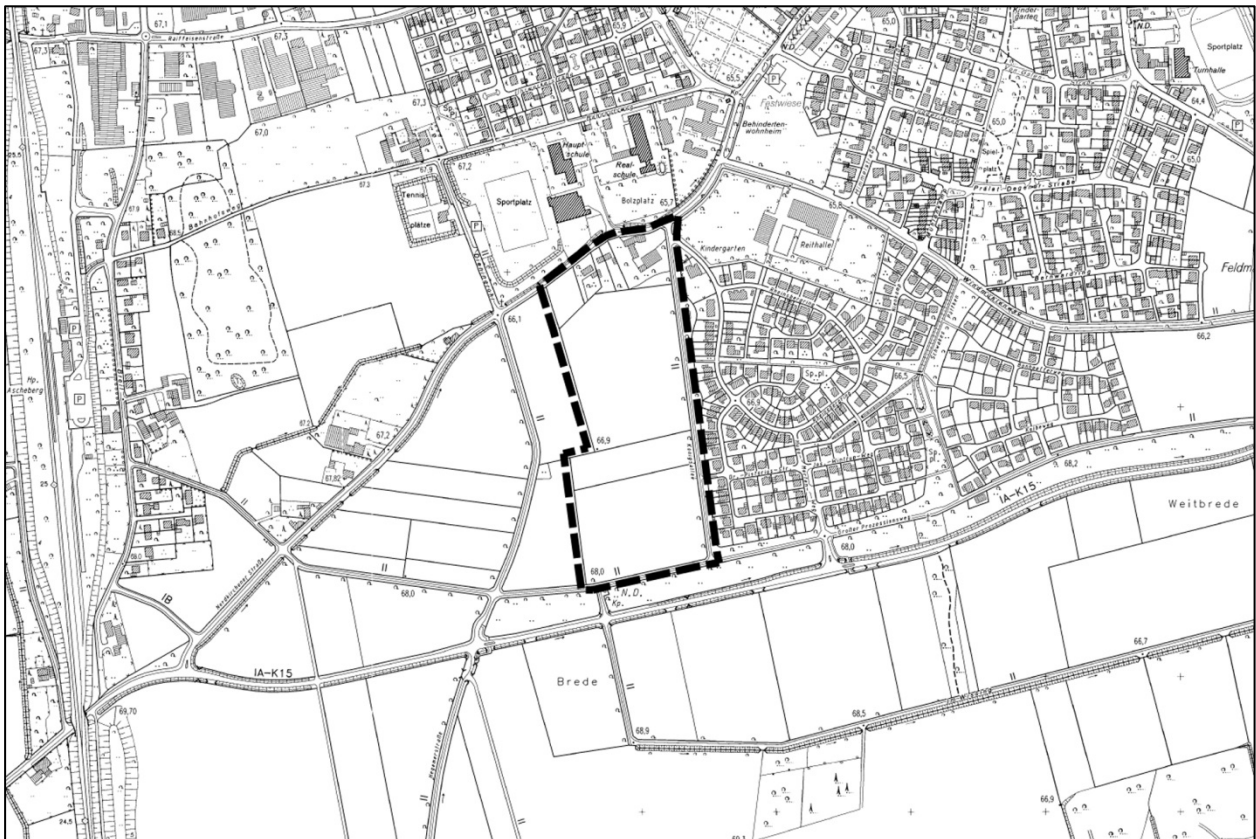
# GEMEINDE ASCHEBERG



## Bebauungsplanes A 70 „Königsallee“

**Ortschaft:** Ascheberg

**Plangebiet:** Südlich der Nordkirchener Straße, westlich der Königsallee, nördlich des Großen Prozessionsweges, östlich der Hegemerstraße



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

**Verfasser:**

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel: 05205-3230, Fax: -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

21.02.2017

## 1. Ziel und Inhalt der Planung

Die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft Ascheberg hat sich in den vorangegangenen Jahren auf die Siedlung „Schwakes Pättken“ sowie die Erweiterung dieser nach Osten konzentriert. Da keines der dortigen Grundstücke mehr verfügbar war, fand die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Ascheberg vornehmlich in Herbern statt.

In der 2014 im Auftrag der Gemeinde Ascheberg erstellten Untersuchung „Wohnbaulandentwicklung Ortsteil Davensberg - Rechnerische Bedarfsermittlung und Bilanz“ (Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, Oktober 2014), wurde für die nächsten zehn Jahre ein Bruttowohnbaulandbedarf von 16 - 25 ha ermittelt, von dem aufgrund der Bevölkerungsverteilung zwischen den Ortschaften Ascheberg, Davensberg und Herbern 8,6 bis 13,5 ha in der Ortschaft Ascheberg bestehen.

Innerhalb der Ortschaft Ascheberg waren keine ausreichenden Wohnbaugrundstücke verfügbar, so dass der aktuellen Nachfrage ausschließlich über eine Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht gerecht werden konnte. Im von der Gemeinde Ascheberg zuletzt entwickelten Wohnsiedlung „Östlich Schwakes Pättken, Erweiterung“ stand nur noch ein Baugrundstück zur Verfügung. Hingegen lagen weit über 100 Bewerbungen für Baugrundstücke vor, so dass die projektierte Wohnbaugebietsplanung „Königsallee“ den Bedarf decken kann. Hierin besteht eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung.

Aufgrund der nicht in ausreichendem Maße verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungsraum wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes A 70 „Königsallee“ eine Erweiterung der Siedlungsfläche vorbereitet. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohn- und Mischbebauung zu erreichen, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt sind. Der Umweltbericht kommt bezugnehmend auf die Schutzgüter nach BNatSchG zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Beeinträchtigungen des **Schutzgut Mensch** durch **Lärm** und-/oder **Geruchsimmissionen** bzw. Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wird für die Aufstellung des Bebauungsplans A 70 „Königsallee“ eine Fläche von ca. 8,9 ha beansprucht. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deutlich zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Pflanzen und Tiere** durch die Überplanung der Fläche als hoch zu bewerten. Von der Planung sind überwiegend geringwertiger Ackerflächen betroffen. Zudem werden im Norden Gärten, teilweise mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen, überplant. Insgesamt werden 18 als hochwertig einzustufende Bäume überplant. Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW verbleibt ein Kompensationsdefizit von 61.950 Punkten.

Der vom Eingriff betroffener **Boden** ist nicht als schutzwürdig kategorisiert. Der Ausgleich erfolgt multifunktional über die Extensivierung der 1,8 ha großen Ackerfläche (Gemarkung Ascheberg, Flur 64, Flurstück 61). Das verbleibende Kompensationsdefizit von 7.950 Wertpunkten wird über das Ökokonto "Emmerbachaue - Deipenwiese" der Gemeinde Ascheberg ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BFVTN kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A 70 „Königsallee“ bis auf die Art Feldlerche keine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Vogel- und Fledermauspopulation zu erwarten sind. Für die Feldlerche, deren Lebensraum durch das Vorhaben vollständig verloren geht, sind vorgezogen geeignete, artspezifische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 (5) BNatSchG durchzuführen. Als Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der ULB Kreis Coesfeld die Nutzungsextensivierung einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche (Gemarkung Ascheberg, Flur 64, Flurstück 61) zugunsten der Feldlerche vorgesehen.

Durch die Fällung eines Apfelbaums an der Nordkirchener Straße können aufgrund der vorhandenen Spechthöhle, die auch als Quartier für Fledermäuse genutzt werden kann, negative Auswirkungen auf Gehölz gebundene / bewohnende Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von den möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.
- Vor der Fällung des Apfelbaums an der Nordkirchener Str. muss zwingend eine Baumhöhlenkontrolle erfolgen (Leiter, Videoendoskop, Bauschaum). Sofern die Baumhöhle nicht besetzt ist, kann sie mit Bauschaum entwertet werden.
- Die anschließende Fällung kann, wie zuvor beschrieben, im Winter (gem. § 39 BNatSchG) vom 01.10. bis zum 29.02. erfolgen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut **Wasser** zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Klima/Luft** sind nicht zu erwarten, da keine klimatisch bedeutsamen Räume überplant werden.

Visuell wird der geplante Eingriff in das **Landschaftsbild** nur lokal von den angrenzenden Wegen und Straßen im Norden, Westen, Osten und Süden wahrzunehmen sein. Die landschaftsästhetische Beeinträchtigung wird jedoch durch die vorhandene Allee im Osten sowie die geplante Baumreihe im Süden und die vorhandene Bebauung im Norden gemindert. Der landschaftsästhetische Eingriff wird nur lokal wahrnehmbar sein und ist als gering einzustufen.

**Sachgüter** werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf das **Kulturgut** „Bodendenkmal - Frühmittelalterliche Siedlung, Mzk. 4211,23“ sind nicht auszuschließen, da die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals im Plangebiet unbekannt ist. Im weiteren Verfahren erfolgte zwischen der Gemeinde Ascheberg und der LWL-Archäologie für Westfalen eine Abstimmung über die erforderlichen Schritte zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Hierzu folgende Ergebnisse:

*Von der Planung ist zudem das Bodendenkmal „Frühmittelalterliche Siedlung, Mzk. 4211,23“ betroffen. Im Zuge des Baus der südlichen Entlastungsstraße wurden im Jahre 2005 Teile einer Siedlung entdeckt, die nach Ausweis der Funde in das 7. bis 9. Jahrhundert nach Chr. gehört. Daher bestand zunächst ein Verdacht, dass sich dieses Bodendenkmal auch auf das, im räumlichen Nahbereich zu diesem Fund gelegene, Plangebiet ausdehnt. Bei archäologischen Voruntersuchungen der LWL-Archäologie für Westfalen konnte der Fund dieses Bodendenkmals i.S.d. § 2 (5) DSchG NW bestätigt werden. Im Rah-*

*men dieser Untersuchungen konnte zudem die räumliche Ausdehnung dieses Bodendenkmales ermittelt werden.*

*Da jedoch nur ein Randbezirk der Siedlung von der Planung betroffen ist, bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung. Vor einer Bebauung muss das Bodendenkmal flächig archäologisch untersucht werden. Die Kosten hierfür sind gem. § 29 DSchG NW von der Gemeinde zu tragen. Näheres wurde in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Ascheberg und der LWL-Archäologie für Westfalen geregelt. In den Bebauungsplan wurde sowohl ein zeichnerischer als auch ein textlicher Hinweis auf das vorhandene Bodendenkmal bzw. die vor einer Bebauung der betroffenen Flächen erforderlichen Maßnahmen aufgenommen.*

Das mit der Bauleitplanung verbundene Monitoring soll zu einem umweltverträglichen Bauzustand beitragen. Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um diese zu beseitigen bzw. zu mindern.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Verfahren nach §§ 3(1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

Thema: Bergbau

Behandlung / Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Lage des Plangebietes auf Bergwerks- und Erlaubnisfeldern wurden zur Kenntnis genommen und der Sachverhalt als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zur ca. 230 m nordwestlich des Plangebietes gelegenen Strontianitgrube wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf den Planbereich waren nicht erkennbar.

Thema: Immissionsschutz

Behandlung / Berücksichtigung:

Der Aufgabenbereich Immissionsschutz des Kreises Coesfeld hat darauf hingewiesen, dass innerhalb des geplanten Mischgebietes das gemäß § 6 BauNVO geforderte gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sichergestellt werden muss. Eine ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden würde zur Funktionslosigkeit der Ausweisung „Mischgebiet“ führen und zu einer Beurteilung des Quartiers gemäß § 34 BauGB führen. Dies könne dazu führen, dass es unter Zugrundelegung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches „Allgemeines Wohngebiet“ zur Einschränkung der Sportanlage kommen kann.

Die Hinweise des Aufgabenbereiches Immissionsschutz des Kreises Coesfeld wurden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung eines Mischgebietes ist im Bebauungsplan für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Nordkirchener Straße Planungsziel, um einerseits die vorhandene Gebietsprägung aufzugreifen und diese an der Stelle entspre-

chend fortzuführen. Wie der Einwender bestätigt, steht die Entwicklung des Mischgebietes einem Betrieb auf der Sportanlage Ascheberg nicht entgegen.

Thema: Artenschutz

Behandlung / Berücksichtigung:

Die aufgrund der Betroffenheit der Feldlerche notwendigen CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind vor Baubeginn umzusetzen. In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld wurde eine geeignete Kompensationsmaßnahme für den vorgezogenen Ausgleich für den Verlust des Feldlerchen-Reviers entwickelt. Auf einer insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche (Gemarkung Ascheberg, Flur 64, Flurstück 61) wird eine 5.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus der intensiven Nutzung herausgenommen und als geeignetes Feldlerchen-Habitat entwickelt (hier: Anlage einer Kurzzeitbrache). Die Maßnahme erfordert ein Flächenmanagement mit regelmäßiger Bodenbearbeitung. Entsprechende Regelungen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen.

Thema: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Berücksichtigung einer Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO

Behandlung / Berücksichtigung:

Es wurde angemerkt, dass eine Überschreitung der GRZ nicht in der Bilanzierung berücksichtigt wurde. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO um 50 % ist nicht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, da eine Überschreitung der GRZ von 0,4 gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund entwässerungstechnischer Erfordernisse ausgeschlossen ist, um den Landabfluss auf Mengen zu begrenzen, die einer problemlosen Ableitung über die geplante Regenwasserkanalisation nicht entgegenstehen.

Thema: Denkmalschutz

Behandlung / Berücksichtigung:

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich im Süden zwischen Südallee und Großem Prozessionsweg die Prozessionskapelle, die in ihrem Bestand durch die Planung nicht gefährdet wird.

Von der Planung ist zudem das Bodendenkmal „Frühmittelalterliche Siedlung, Mkz. 4211,23“ betroffen. Im Zuge des Baus der südlichen Entlastungsstraße wurden im Jahre 2005 Teile einer Siedlung entdeckt, die nach Ausweis der Funde in das 7. bis 9. Jahrhundert nach Chr. gehört. Daher bestand zunächst ein Verdacht, dass sich dieses Bodendenkmal auch auf das, im räumlichen Nahbereich zu diesem Fund gelegene, Plangebiet ausdehnt. Bei archäologischen Voruntersuchungen der LWL-Archäologie für Westfalen konnte der Fund dieses Bodendenkmals i.S.d. § 2 (5) DSchG NW bestätigt werden. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnte zudem die räumliche Ausdehnung dieses Bodendenkmals ermittelt werden.

Da jedoch nur ein Randbezirk der Siedlung von der Planung betroffen ist, bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung. Vor einer Bebauung muss das Bodendenkmal flächig archäologisch untersucht werden. Die Kosten hierfür sind gem. § 29 DSchG NW von der Gemeinde zu tragen. Näheres wird in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Ascheberg und der LWL-Archäologie für Westfalen geregelt. In den Bebauungsplan wird sowohl ein zeichnerischer als auch ein textlicher Hinweis auf das vorhandene Bodendenkmal bzw. die vor einer Bebauung der betroffenen Flächen erforderlichen Maßnahmen aufgenommen.

Thema: Landschaftsplanung

Behandlung / Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nordkirchen-Herbern an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Festsetzungen werden für das Plangebiet nicht getroffen und in der Entwicklungskarte ist für das Plangebiet als Entwicklungsziel „Anreicherung der Ortsrandbereiche zur Eingliederung in das Landschaftsbild und zur Steigerung der Attraktivität für die Naherholung“ festgesetzt.

Wird mit einem Flächennutzungsplan (hier: 70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des entsprechenden Bebauungsplanes (hier: Aufstellung des Bebauungsplanes A 70) mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes gem. § 29 (4) LG NW außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanes diesem Flächennutzungsplan nicht widerspricht. Hierzu zählen auch die Darstellung der Entwicklungsziele und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Ein Widerspruch wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB nicht vorgebracht, sodass der Landschaftsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf dessen Außengrenzen zurückweicht.

Thema: Pflanzung von Königsbäumen

Behandlung / Berücksichtigung:

Es wurde angeregt, nicht nur entlang der Königsallee sondern auch in der Grünfläche im Süden des Plangebietes die Möglichkeit zur Errichtung von Königsbäumen durch die Ascheberger Schützenvereine zu ermöglichen. Dieser Anregung wurde gefolgt und entsprechende Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Anregung, die anzupflanzenden Bäume am südlichen Plangebietsrand bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt zu lassen, wurde nicht gefolgt. Der Zeitraum, bis die elf zur Anpflanzung festgesetzten Schützenbäume gepflanzt sind, wird etwa drei bis vier Jahre betragen, da diese Pflanzung von den drei örtlichen Schützenvereinen vorgenommen wird. Pro Jahr ist somit von einer Pflanzung von drei Bäumen auszugehen.

**4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotenziale zugrunde gelegt werden (Aspekt der sog. Bodenschutzklausel des BauGB).

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchung „Wohnbauentwicklung Ortsteil Davensberg - Rechnerische Bedarfsermittlung und Bilanz“ (Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, Oktober 2014) wurden auch die Innenentwicklungspotenziale der Ortschaft Ascheberg thematisiert. Eine Auswertung der von 2008 - 2012 erteilten Baugenehmigungen zeigt, dass nur eine geringe Anzahl der Genehmigungen als Nachverdichtung zu charakterisieren ist (10 von 78 Baugenehmigungen). Der Grund hierfür ist vor allem, dass sich diese Baulücken überwiegend in älteren Baugebieten befinden und die Aktivierung dieser Flächen dort häufig erschwert ist.

In der Ortschaft Ascheberg fehlen zudem größere Abstandsflächen von ursprünglichen, früheren Hofanlagen in Siedlungsbereichen, wie sie typisch für die Entwicklung eines landwirtschaftlich geprägten Ortes/Dorfes zu einem modernen Wohnstandort sind. Im engeren Siedlungszusammenhang befinden sich Grün- und Freiflächen, die aufgrund ihrer verschiedenartigen Funktionen nicht für eine Nachverdichtung in Frage kommen (Wege zwischen Quartieren oder ins Zentrum, Wege in die umgebende Landschaft, notwendiger Abstand zu Hofstellen, gliedernder Abstand zwischen Baugebieten).

Standortalternativen für eine Siedlungsflächenerweiterung sind in der Ortschaft Ascheberg derzeit nicht vorhanden. Dies ist einerseits in der siedlungsräumlichen Ausprägung begründet, die vor allem aufgrund der Lage der Verkehrswege B 58 im Norden und L 844 im Osten räumlich begrenzt ist. Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet Ascheberg-West und im Süden bildet die Südallee eine klare Zäsur zwischen den Siedlungsflächen und der freien Landschaft. Letztlich bietet sich das Plangebiet für die angestrebte Siedlungsflächenerweiterung an, da dort eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes geplant und umgesetzt werden kann, ohne einen komplett neuen Siedlungsansatz zu schaffen.

Andere im Regionalplan ausgewiesene ASB-Flächen stehen für eine Entwicklung zu Wohngebieten nicht zur Verfügung. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Östlich L 844 / südlich Albert-Koch-Straße:

Keine Eignung aufgrund von Immissionsproblemen nach Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL, die aus benachbarten Schweinemastbetrieben resultieren.

Westlich Herberner Straße:

Wird bereits für andere Zwecke überplant (u.a. Rettungswache des Kreises Coesfeld), ebenfalls Probleme mit der GIRL.

Lüdinghauser Straße / Raiffeisenstraße:

Wird bereits bauleitplanerisch für ein neues Feuerwehrgerätehaus entwickelt. Ansonsten Entwicklung als Mischgebiet im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe.

Westlich L 844 / Davensberger Straße:

Die Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes steht eigentumsrechtlich nicht für eine Bauleitplanung zur Verfügung.

Bielefeld / Ascheberg, Februar 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de