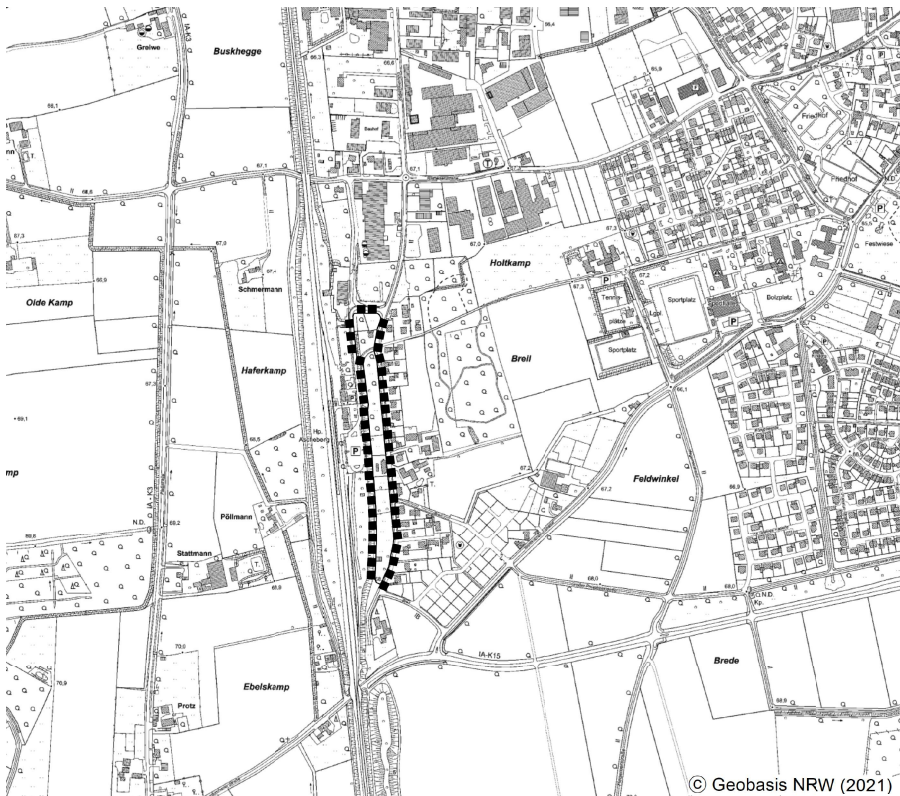


Bebauungsplan A 73 Entscheidungs- „Bahnhofsgärten“ Begründung

Satzungsbeschluss
Stand: 20.05.2022

Gemeinde Ascheberg



1	Allgemeine Planungsvorgaben	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	4
1.2	Städtebauliches Ziel	4
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.5	Planverfahren	6
1.6	Städtebauliches Konzept	6
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
2.1.2	Mischgebiet	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
2.3	Gestalterische Festsetzungen	8
3	Erschließung	9
3.1	Öffentlicher Personennahverkehr	9
3.2	Straßenanbindung	9
3.3	Fußwegenetz	9
3.4	Stellplätze / Garagen	9
4	Belange von Natur und Landschaft	9
4.1	Grüngestaltung	9
4.2	Eingriffsregelung	10
4.3	Artenschutz	10
4.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11
4.5	Bodenschutz	11
5	Ver- und Entsorgung	12
6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12
7	Immissionsschutz	13
8	Bergbau	14
9	Belange des Denkmalschutzes	14
10	Flächenbilanz	15
11	Verfahrensvermerk	15

Gutachten

- Uppenkamp + Partner: Immissionsschutzgutachten-Schallimmissionsgutachten (Verkehrslärm) zum BP Nr. A 73 und A 74 der Gemeinde Ascheberg, Ahaus 08.05.2018.
- Ökoplanung Münster: Ökologischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Breil A 65“ der Gemeinde Ascheberg, einschl. Anhang, Münster, 23.12.2013
- BIO CONSULT, BELM / OS, Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan A 74 Breilbusch, 03.12.2018
- Geotechnisches Büro Gerlind Maasewerd, Untersuchungsbericht zur Schadstofferkundung, Neubaugebiet Bahnhofsgärten, Ascheberg, 30.09.2021

Anhang

- Maßnahmenkonzept (Lageplan) CEF-Maßnahme 2018; Kombinationsfläche
- Maßnahmenkonzept (Lageplan) CEF-Maßnahme 2018 für den Steinkauz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Ascheberg hat am 27.06.2017 beschlossen für den Bereich zwischen Bahngelände im Westen und der Straße „Breil“ im Osten einen Bebauungsplan nach den Vorschriften gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, um im Bereich der sogenannten Bahnhofsgärten eine Eigenheimbebauung zu entwickeln, mit dem Ziel, das Umfeld am Bahnhofpunkt der Linie Münster – Dortmund durch Wohnbebauung zu beleben und den bestehenden Wohnansatz am „Breil“ abzurunden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (2,24 ha), die im Aufstellungsbeschluss beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind, umfassen im wesentlichen ehemalige Bahnflächen, die nach der durchgeführten Entwidmung in das Eigentum der Ascheberger Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft übergangen. Einbezogen sind weitere private Grundstücke und ein Grundstück im Besitz der Gemeinde Ascheberg.

1.2 Städtebauliches Ziel

Der Bahnhofpunkt Ascheberg bietet eine hervorragende Anbindung an die Oberzentren Dortmund und Münster über den schienengebundenen Personennahverkehr. Der Bebauungsplanbereich liegt westlich der Ortslage Ascheberg in einer Entfernung von 1,5 km zum Ortszentrum. Als wichtiger Haltepunkt im Bedienungskonzept der Deutschen Bahn für das Münsterland wurde der Bahnhofsbereich bereits umgestaltet. Die baulichen Maßnahmen umfassten die Bahnhofsvorplatzgestaltung, eine Vergrößerung des Park&Ride-Angebotes, eine attraktive Anbindung an den Busverkehr sowie eine verbesserte Bahnhofszufahrt für den Kfz-Verkehr und Zugang für Fußgänger und Radfahrer. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude wurde saniert. Abgesehen von den genannten inzwischen realisierten Maßnahmen im Bahnhofsbereich sollten die südlich und östlich angrenzenden ehemaligen Bahn-Brachflächen für eine Wohnbebauung aktiviert werden und zur Belebung des aus Sicht der Ortslage abgelegenen Quartiers am Bahnhofpunkt beitragen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich als schmales, nord-südgerichtetes Band zwischen der Bahnlinie im Westen und der Straße „Breil“ im Osten. Die Straße „Breil“ ist derzeit einseitig mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, die einen kleinen von der Ortslage abgesetzten Siedlungsansatz am Bahnhof bilden.

Prägend ist die am Westrand des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung

verlaufende steile Böschung, die einen Höhenunterschied von bis zu 6 m bis zur Bahnlinie aufweist. Auf dem „oberen“ Gelände liegt der von Norden zu erreichende Bahnhof und im südlichen Anschluss die ehemalige Ladestraße des Bahngeländes. Im „unteren“ Bereich des Bahndammes befinden sich westlich der Straße „Breil“ – abgesehen von zwei Einfamilienhäusern im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets – Brachflächen unterschiedlicher Entwicklungsstadien, die im Hinblick auf die Altlasten- und Kampfmitteluntersuchung bereits vollständig gerodet und gemulcht wurden.

Abgesehen von einer durchgewachsenen Weissdornhecke entlang der Böschungsoberkante und Obst- sowie sonstigen Einzelbäumen (überwiegend Eiche und Esche) im Hangbereich westlich angrenzend an das Plangebiet setzen sich die Gehölzstrukturen überwiegend aus im Laufe der Sukzession entwickelten unterschiedlichen Baum- und Straucharten zusammen.

Nördlich des Bebauungsplangebietes schließen gewerbliche Bauflächen an.

- **Prüfung Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Eine zu prüfende Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 1a (2) BauGB ist somit auf Grund der derzeitigen Nutzung nicht erforderlich.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Flächennutzungsplan / Regionalplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ascheberg stellt mit seiner 51. Änderung für den Planbereich auf der Grundlage der landesplanerischen Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Münsterland „Wohnbaufläche“ dar.

- **Bebauungspläne**

Unmittelbar angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen nicht, so dass daraus keine Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan- Geltungsbereich abzuleiten sind.

Im Abstand von ca. 90 m schließt im Norden der Bebauungsplan Nr. A 15 „Gewerbegebiet Ascheberg“ an. Im Südosten besteht der Bebauungsplan A 74 für das Wohngebiet „Breilbusch“.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan A 15 "Gewerbegebiet West - Erweiterung", der ein durch die unzulässigen Nutzungen der Abstandsklassen I-VII stark eingeschränkten Gewerbegebiet festsetzt.

Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde bereits als Teil des Entwurfes Bebauungsplan A 55 „Westlich Breil“ entwickelt. Es erfolgte Satzungsbeschluss, der jedoch nicht veröffentlicht und somit nicht

rechtskräftig wurde. Der größere Teil des Bebauungsplanentwurfs A 55 erfasste auch das westliche Gelände auf dem Bahndamm, einschließlich des Bahnhofs.

1.5 Planverfahren

Das Planungsziel der Nutzung von erschlossenen Brachflächen und die Innenverdichtung zur Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung entspricht den Vorgaben gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung.

Die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes) gibt es nicht.
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle bestehen nicht.

Eine Umweltprüfung wird somit gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

1.6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zeigt die Abrundung des bestehenden Wohngebietsansatzes auf der westlichen Seite der Straße „Breil“ unterhalb der Böschung des Bahndammes.

Angeboten werden im Plangebiet ausschließlich Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in Anlehnung an die östlich gegenüberliegende Bebauung der Straße „Breil“. Es können ca. 20 neue Baugrundstücke in der ortsüblichen Größe von 500 – 600 qm angeboten werden.

Innerhalb des nördlichen Plangebiets wird die Fuß- / Radweganbindung (Bahnhofsweg) aus dem Ortskern sichergestellt.

Auf die Belange des Immissionsschutzes wird in Punkt 7 der Begründung eingegangen.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die geplante Wohnbebauung westlich der Straße „Breil“ – einschließlich des bestehenden Wohnhauses im mittleren Plangebiet – wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Bereiches entsprechen und die geplanten schmalen Grundstückszuschnitte dafür nicht geeignet sind. Zudem bieten diese Nutzungen für den bestehenden Wohnansatz östlich der Straße „Breil“ keine entsprechende Nutzungsabrundung.

Zulässig bleiben jedoch die sonst nur ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

2.1.2 Mischgebiet

Für die südlich des Auffahrtsbereich zum Bahnhof im Norden des Plangebietes gelegenen drei Grundstücke – davon ist eines bebaut – wird Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung soll die größtmögliche Flexibilität für künftige neue Nutzung der noch un bebauten Parzellen im Übergang zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden anbieten.

Ausgeschlossen werden hier lediglich Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO, da derartige Einrichtungen dem städtebaulichen Ziel zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes entgegenstehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

• Bauweise / Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Festgesetzt wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, da diese sowohl dem städtebaulichen Umfeld östlich der Straße „Breil“ als auch insgesamt dem der örtlichen Situation und der Nachfrage in Ascheberg entspricht.

Die Anzahl der Wohneinheiten werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 WE pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) beschränkt, um nachteilige Auswirkungen durch Kleinstwohnungen (z.B. entstehender Stellplatzbedarf im Straßenraum) auszuschließen. Andererseits muss eine Einliegerwohnung pro Wohngebäude möglich bleiben.

Insgesamt entstehen ca. 20 neue Baugrundstücke. Jedoch erlaubt der Zuschnitt von Einzelparzellen auch die Errichtung von Doppelhäusern.

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- **Geschossigkeit**

Als maximale Geschossigkeit im Plangebiet ist die festgesetzte Zweigeschossigkeit dem Umfeld und der Nachfrage angemessen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (9,50 m) und einer maximalen Traufhöhe (6,00 m) geregelt. Die NHN-Höhen als Unterer Bezugspunkt sind den Eintragungen im Straßenraum „Breil“ zu entnehmen. Diese sind zwischen den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen auszumitteln.

Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

- **Überbaubare Fläche / Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet werden relativ großzügig durch Baugrenzen festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bautiefe nach Westen auf 15,0 m eingeschränkt, um einen Abstand zum Bahndamm einzuhalten.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht keine Notwendigkeit.

- **Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit dem gem. § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und mit 0,6 für das Mischgebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf eine optimale Baulandausnutzung durch kleine Grundstücke und im Hinblick auf die zulässige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung bleibt die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % ausdrücklich möglich.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit das Erreichen bzw. Überschreiten des angegebenen Orientierungswerts nicht ermöglichen.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB werden im Hinblick auf die ortstypische Materialwahl der Außenwände und Dacheindeckung sowie Dachform (Neigung) und Traufenhöhe getroffen. Weitere zwingende städtebauliche Gründe für Gestaltungsvorgaben lassen sich aus der heterogenen Umgebungsbebauung nicht ableiten – jedoch soll für die „Imagebildung“ der neuen Bebauung ein homogenes Straßenbild „Breil“ entstehen.

Bei Nachweis von solarenergetischen Anlagen sowie Dachbegrünung sind Ausnahmen hinsichtlich geringerer Dachneigung zulässig. Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Für das Straßenbild der relativ schmalen Straße „Breil“ ist die Rege-

lung der Vorgartengestaltung (Einfriedung und grüne Gestaltung ohne Stein- und Kiesfläche) einschließlich der einzugrünenden Unterbringung von Mülltonnen prägend und wird daher geregelt. Das gilt auch für die maximale Breite zur Befestigung von Stellplätzen in den Vorgärten.

3 Erschließung

3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Abrundung von Wohnbauflächen in Bahnhofsnähe soll auch der öffentliche Personennahverkehr gestärkt werden. Auf die standortgünstige Lage des Bahnhofs Ascheberg zwischen den Oberzentren Münster und Dortmund wurde bereits hingewiesen.

3.2 Straßenanbindung

Für das Plangebiet besteht nach Norden über die Straße „Breil“ eine günstige Anbindung zur B 58 mit Autobahnanschluss A 1.

Der Bebauungsplanbereich selbst wird vom Ortskern aus nördlicher Richtung über die Raiffeisenstraße erreicht. Von Süden erfolgt die Zufahrt über die Straße „Breil“ mit Anbindung an die K 15 Nordkirchener Straße.

3.3 Fußwegenetz

Für Fußgänger und Radfahrer besteht über den Bahnhofsweg eine direkte Anbindung zwischen Ortskern und Bahnhof.

3.4 Stellplätze / Garagen

Der private Stellplatzbedarf wird auf den jeweiligen Grundstücken gedeckt.

Orientierend an dem Entwurf zur Verordnung über notwendige Stellplätze nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW 2018 - BauONRW 2018) wird eine Anzahl von zwei Stellplätzen / Wohneinheit und einem weiteren Stellplatz für eine zweite Wohnung erforderlich.

Im Bereich der Erschließungsstraße Breil ist die Einrichtung einer alternierenden Anordnung von Pflanzbeeten vorgesehen, die gemäß Straßenausbauplanung die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen in diesem Bereich ermöglicht.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Garagen erst im Abstand von 5,0 m zur erschließenden Straße zulässig (gem. Arbeitsanleitung zur Garagenverordnung § 2 (2)).

4 Belange von Natur und Landschaft

4.1 Grüngestaltung

Innerhalb des Plangebietes werden im nördlichen Bereich zwei öf-

fentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen werden mit einer Pflanz- und Erhaltungsbindung gem.

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB überlagert, um vorhandene Grünstrukturen zu sichern und ggf. zu ergänzen.

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen s. Punkt 2.3 (Gestalterische Festsetzungen)

4.2 Eingriffsregelung

Mit dem vorliegenden Verfahren gem. § 13a BauGB werden planungsrechtlich durch den vorliegenden Bauleitplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

4.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Dementsprechend müssen Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen beachtet werden. In Nordrhein-Westfalen erfolgt dies gem. Handlungsempfehlung*

in Form einer 3-stufigen Artenschutzprüfung, in der etwaige Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auf die sog. „planungsrelevanten“ Arten geprüft werden.

In vorliegendem Fall liegt für das Plangebiet ein ökologischer Fachbeitrag einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II)** in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse aus dem Jahr 2013 vor. Das Gutachten wurde für ein umfänglicheres Planvorhaben (Bebauungsplan „Breil A 65“) erstellt und schließt mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen - (wie im Folgenden aufgeführt) -sowie zeitlichen Einschränkungen hinsichtlich einer Baufeldräumung ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus liegt ein weiteres Gutachten*** aus dem Jahr 2018 für den im nahen Umfeld befindlichen Bebauungsplan A 74 „Breilbusch“ vor. Im Ergebnis sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für sechs planungsrelevante Brutvogelarten (Bluthänfling, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Kiebitz, Rebhuhn und Steinkauz) erforderlich. Laut Gutachter lassen sich durch eine multifunktionale Kompensation Beeinträchtigungen der betroffenen Arten auf gleicher Fläche kompensieren und damit der Gesamtflächenbedarf minimieren.

Die Umsetzung der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgt auf Grundlage des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmenkonzeptes (vgl. Anhang) auf der Fläche Gemarkung Ascheberg, Flur 62, Flurstück 6. Es ist vorgesehen auf der Fläche 2.500 qm Obstbaumwiese sowie

* 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.

** Ökoplanung Münster, Ökologischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II zum Bebauungsplan „Breil A 65“) der Gemeinde Ascheberg- Kreis Coesfeld, Münster, Dezember 2013.

*** BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan A 74 „Breilbusch“, 03.12.2018.

eine über 40 m lange Hecke (Schlehe oder Weißdorn) und im nördlichen Bereich einen 5 m breiten Altgrasstreifen anzulegen. Darüber hinaus werden hier die erforderlichen Nisthilfen angebracht. Zudem sollen, vorzugsweise im Nordosten der Fläche, insgesamt bis zu fünf Fehlstellen (10 x 10 m) hergerichtet werden. Die Fläche wird als extensives Grünland hergestellt. Die Maßnahmen werden entsprechend vertraglich für die Dauer des Eingriffs gesichert.

Als zusätzliche CEF-Maßnahme wurde auf den in ca. 150 m und 250 m südlich des Plangebietes befindlichen kommunalen Grundstücken (Gemarkung Ascheberg, Flur, 74, Flurstück 453 und Gemarkung Ascheberg, Flur 64, Flurstück 61) jeweils ein Obstbaum-Cluster angelegt. Die vorgezogene Maßnahme dient dem Erhalt der Lebensraumfunktion für die in der ASP I kartierten zwei Steinkauzpaaren.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist eine Baufeldfreimachung nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.–30.09.) von europäischen Vogelarten (Gebüschbrütern) durchzuführen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

4.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.5 Bodenschutz

Eine zu prüfende Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 1a (2) BauGB ist auf Grund der derzeitigen Nutzung nicht erforderlich (s. Punkt 1.3 der Begründung).

Die Planung leistet durch die Nachverdichtung einen Beitrag zur Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch Arrondierung des Siedlungsbestandes. Das Plangebiet liegt direkt angrenzend an den Siedlungsbereich und ist dementsprechend bereits erschlossen. Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden und können durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung weiter minimiert werden.

5 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz für Energie, Wasser, Abwasser und Abfallbeseitigung wird von den zuständigen Trägern sichergestellt.

Eine Versorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an das kommunale Trennsystem (Regen- und Schmutzwasser) sichergestellt.

Die Oberkante Fertigfußboden sollte sich aus entwässerungstechnischen Gründen mindestens über der Oberkante der Straßenkrone der angrenzenden Straße „Breil“ befinden

Zur allgemeinen Entwässerung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird im westlichen Bereich (entlang des Hangfußes) die Anlage einer Entwässerungsmulde oder eines Versickerungsrohrs je Grundstück empfohlen. Das gesamte Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück separat abzuleiten. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Gemeinde Ascheberg ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Ascheberg abzustimmen.

6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

- Altlasten

Untersuchungen im Jahre 2000 und 2003*, stellten eine Kontamination des Bodens im Bereich des ehemaligen Mineralölhandels sowie des ehemaligen Öltanklagers auf dem Bahndamm – außerhalb des Plangebietes – fest.

Bei der Erneuerung der Straße „Breil“ wurden erhöhte PAK-Konzentrationen festgestellt, möglicherweise aufgrund der Verwendung ehemaligen Bahnschwellen. Ein ergänzendes Gutachten** für das vorliegende Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass nach Räumung und Rodung der ehemaligen Gartenflächen keine derartigen Materialien erkennbar sind. Im Zuge der vorgesehenen Straßenerneuerung werden die Grabensedimente aufgenommen und ein Bodenaustausch vorgenommen. Abschließend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass alle ermittelten Parameterkonzentrationen unterhalb der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung liegen, und somit hier auch bei sensiblerer Flächennutzung keine Gefährdung von Schutzgütern abzuleiten ist. Für zwei gekennzeichnete Parzellen im mittleren Plangebiet ist allerdings vor der baulichen Nutzung der Oberboden auszutauschen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

- Kampfmittelvorkommen

Die Kampfmittelüberprüfung hat die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bombardierungsflächen ergeben. Eine Sondierung in Form einer Oberflächendetektion wurde in den gekennzeichneten Bereichen vorgenommen. Bei Tiefbauarbeiten gilt in den gekennzeichneten

* ECOS UMWELT GmbH, Abfalltechnische Untersuchung des Bebauungsplangebietes "westlich Breil" am Bahnhof Ascheberg, Aachen, Oktober 2003.

** Geotechnisches Büro Gerlind Maasewerd, Untersuchungsbericht zur Schadstofferkundung, Neubaugebiet Bahnhofsgärten, Ascheberg, 30.09.2021.

ten Bereichen eine besondere Vorsicht. Grundsätzlich gilt, dass wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sämtliche Arbeiten sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

7 Immissionsschutz

• Verkehrslärm Straßen / Bahn

Als wesentlicher Immissionsfaktor für die künftige Wohnbebauung ist die Bahnlinie zu beachten. Ein Schallimmissionsgutachten* ergab, dass zum Schutz der neuen Wohnbebauung westlich der Straße „Breil“ passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aktiver Lärmschutz (Wall / Wand) ist auf Grund der topographischen Lage (hoher Bahndamm) nicht möglich, so dass lediglich passive Schutzmaßnahmen anzuwenden sind. Als Ergebnis des Gutachtens liegt die neue Wohnbebauung überwiegend im Lärmpegelbereich IV: „Die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden zur Tageszeit lediglich gegenüber des Bahnhofgebäudes und in einem kleinen südlichen Teilbereich eingehalten und ansonsten im gesamten Plangebiet überschritten. Im nördlichen Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs "Mischgebiet" werden die Orientierungswerte lediglich entlang der westlichen Plangebietsgrenze überschritten und ansonsten eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete, welche als Schwelle für gesunde Wohnverhältnisse verstanden werden, werden außer im genannten Bereich im gesamten Plangebiet unterschritten.

Zur Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel in vergleichbarer Größenordnung wie zur Tageszeit. Somit bleibt der normalerweise zur Nachtzeit sinkende Verkehrsgeräuschpegel aufgrund des auf der angrenzenden Bahnanlage hohen Güterverkehrsaufkommens aus. Damit ergeben sich im Nachtzeitraum Verkehrsgeräuschpegel mit 54 dB(A) bis 63 dB (A) deutliche Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswertes von 45 db (A) sowie im westlichen Teilbereich des geplanten Mischgebiets sogar Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB (A) zur Nachtzeit.

Die Lärmpegelbereiche innerhalb derer entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die hohe Bahndamböschung bietet für die Westseite (Gartenseite) der Neubebauung einen Freiraum, der für den Außenbereich die Mischgebietswerte sicherstellt. Diese werden lediglich in einem 19,0 m breiten Streifen im Norden an der westlichen Seite des Mischgebietes überschritten.

* Uppenkamp + Partner, Immissionschutzgutachten / Schallimmissionsgutachten (Verkehrslärm) zum BP Nr. A73 und A74. Ahaus, 08.05.2018.

- **Gewerbliche Immissionen**

Hinsichtlich des nördlich unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes A 15 „Gewerbegebiet Ascheberg West, Erweiterung“ wird ausgeführt, dass dieses aufgrund seines älteren Datums des Bebauungsplanes von 1973 nicht weiter nach dem Störgrad von Betrieben und Anlagen gegliedert ist, d. h. die Festsetzung GE lässt nur Gewerbebetriebe zu. Die hier liegende Brotfabrik benötigt lt. Abstandsliste einen Abstand von 200 m. Dieser wird mit ca. 190 m zum ersten geplanten Wohngrundstück des Bebauungsplanes eingehalten. Die näher liegenden Wohnnutzungen - derzeit Außenbereich - sind vorhanden. Die Konfliktsituation bestand somit schon bei Aufstellung des Gewerbe-Bebauungsplanes. Das im Plangebiet festgesetzte Mischgebietsgrundstück - derzeit mit einem Wohnhaus bebaut - würde also den gleichen Schutzanspruch erhalten, den es heute im Außenbereich genießt. Die bauliche Erweiterung auf dem Grundstück bietet sich optimal für einen nichtstörenden Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb und Wohnhaus im Zufahrtsbereich zum Bahnhof an. Im übrigen bedeutet das dann vielleicht 30 m näher an die Brotfabrik rückende Wohnhaus im Vergleich mit der übrigen schutzbedürftigen Außenbereichswohnnutzung keine Einschränkung für die Brotfabrik auf der planungsrechtlichen Grundlage eines Bebauungsplanes älteren Datums.

Für das vorliegende Plangebiet können gem. § 1 (6) Nr. 7j BauGB Störfälle (schwere Unfälle, Katastrophen) auf Grund der vorhandenen Umgebung und geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

- **Sonstige Immissionen**

Über dem Plangebiet verläuft in 365 m Höhe ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Mögliche Lärm- und Abgasimmissionen sind zu dulden.

Die neue Bebauung liegt ca. 10 m tiefer und ca. 60-70 m entfernt von der Bahnoberleitung im Hinblick auf elektromagnetische Störungen. Es ist davon auszugehen, daß damit die Werte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

8 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes könnte zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, etc.), ist

gemäß Denkschmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege; Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der LWL-Archäologie für Westfalen ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,24 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,23 ha	–	55,2 %
– Mischgebiet	0,32 ha	–	14,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,65 ha	–	29,2 %
– Öffentliche Grünfläche	0,02 ha	–	1,0 %

11 Verfahrensvermerk

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bzw. Themenbereich bestehen nicht.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ascheberg
Coesfeld, 20.05.2022

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Maßnahmenkonzept (Lageplan) CEF-Maßnahme 2018;
Kombinationsfläche

<p>Kreis Coesfeld Friedrich-Ebert-Str. 7 48653 Coesfeld 1:1000</p>	<p>Planauskunft GIS Portal Kreis Coesfeld </p>	<p></p>	<p>Bearbeiter: Stefan Backmann Datum: 21.12.2018 Uhrzeit: 08:30</p>
---	---	--	---



Maßstab: 1:1000  Meter

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch.
Kreis Coesfeld Der Landrat © 2006

Anhang

Maßnahmenkonzept (Lageplan) CEF-Maßnahme 2018 für den Steinkauz

