

STADT VELEN

Velen Ramsdorf



Da geht's mir gut!

Begründung (Entwurf) (gem. § 2a S. 1 BauGB)

zum **Bebauungsplan BN 7 „Am Ven-** **nebähnchen“, 13. Änderung** (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:

Stadt Velen

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 230091

A. Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Begründung zum Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB).....	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Planungsanlass / Erfordernis	4
1.2 Planungsziel	5
2 Allgemeine Informationen zur Planung	5
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	5
2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz	7
2.3 Verfahren.....	7
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	8
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches	8
3.2 Bestandssituation	9
3.3 Städtebauliche Konzeption	12
3.4 Erschließung.....	12
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	13
3.4.2 Ruhender Verkehr	13
3.4.3 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	13
3.4.4 Schmutzwasser	13
3.4.5 Niederschlagswasser.....	13
3.4.6 Energieversorgung und Telekommunikation	14
3.4.7 Abfallentsorgung	14
4 Planungsalternativen / -varianten	14
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte.....	14
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	14
5.2 Flächennutzungsplan.....	15
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	16
6.1 Parkplatz	16
6.2 Straßenverkehrsflächenbegrenzung, Geh- und Fahrrechte, Ein- und Ausfahrten.....	17
6.3 Pflanzgebote	18
6.4 Vermeidungsgebot	18
7 Umweltauswirkungen	19
7.1 Artenschutz.....	19
8 Sonstige Auswirkungen der Planung	20
8.1 Immissionsschutz	20
9 Altlasten / Kampfmittelgefährdung	21
10 Denkmalschutz und Denkmalpflege	21
11 Umsetzung der Planung	22
12 Flächengliederung.....	22
13 Quellenverzeichnis.....	22
I. Anhang.....	23

Anlage 1:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Stadt Velen: „Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung. Stand: 24.02.2023. Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL

Anlage 2:

Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – 13. Änderung des Bebauungsplanes BN 7 „Am Vennebähnchen“ in Velen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch einen öffentlichen Parkplatz vom 18.07.2023. Bericht Nr. L-5994-01. Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets (orange eingekreist) .	6
Abbildung 2: Lage des Plangebietes orange eingekreist.....	8
Abbildung 3: Ärztehaus, gegenüberliegende Straßenseite.....	10
Abbildung 4: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten	10
Abbildung 5: Ignatiusstraße mit Weißdornhecke entlang des Plangebietes	11
Abbildung 6: Bäume hinter dem Plangebiet.....	11
Abbildung 7: Stellplatzreihe im Plangebiet	12
Abbildung 8: F-Plan (Auszug) mit graugekennzeichnetem Änderungsbereich	15
Abbildung 9: F-Plan nach der Berichtigung	16

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Parzellen im Geltungsbereich	9
Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	22

Begründung zum Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

Entlang der Ignatiusstraße und der umliegenden Straßen besteht ein hoher Parkplatzbedarf. Ursächlich hierfür ist insbesondere der Gesundheitscluster mit Ärztehaus an der Ignatiusstraße 8 und 10 sowie weitere ergänzende Leistungen (Pflegedienst) Am Kuhm 13. In den Praxen arbeiten ungefähr 40 Ärzte mit 320 Mitarbeitern. Jährlich ca. 80.000 Patienten aus der Region steuern das Gesundheitszentrum an. Da das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs insbesondere für Patienten unzulänglich ist, erfolgen die meisten Fahrten mit dem Pkw. Die Parkplätze in unmittelbarer Umgebung des Gesundheitsclusters sind somit häufig belegt, sodass Patienten längere Strecken zurücklegen müssen. Außerdem werden Parkplätze, die für den Einzelhandel vorgesehen sind, belegt.

Das Parkraum- und Verkehrsleitkonzept hat folgende Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet:

- Neubau der Parkplatzanlage
- Konzept der Parkplatzanlage
- Parkraummanagement
- Optimierung der Verkehrsströme
- Betriebliches Mobilitätsmanagement & Radverkehrsförderung (vgl. Planersocietät. 2022. S. 2)

Das Konzept empfiehlt den Neubau einer Parkplatzanlage mit 50 Plätzen zur Reduzierung des Parkplatzdrucks (vgl. Planersocietät. 2022. S. 16).

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Die Planung sieht den Bau einer öffentlichen Parkplatzanlage auf dem unbebauten Grundstück Ignatiusstraße 5 und 7 gegenüber des Ärztehauses vor. Es sollen 50 zusätzliche Stellplätze inkl. Behindertenstellplätze entstehen. Die Stellplätze sind unter Baumkronen anzuordnen. Ein Solarcarports ist im Zentrum vorgesehen. Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und Fahrradboxen sind Rahmen der Stellplatzausbauplanung bedarfsgerecht vorzusehen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“ setzt für die Grundstücke Ignatiusstraße 5 und 7 ein allgemeines Wohngebiet mit Baugrenzen und Versiegelungsgrad fest. Die genannten Festsetzungen stehen dem Bau einer öffentlichen Parkplatzanlage entgegen. Zur Umsetzung der Parkplatzanlage ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsziel

Das Parkplatzangebot an der Ignatiusstraße soll insbesondere für Patienten des Ärztehauses Ignatiusstraße 8 und 10 ausgeweitet werden. Der Parkplatz ist ein Baustein des Parkplatzkonzeptes der Velener Innenstadt. Die Stadt verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Bedarfsorientiertes Parkplatzangebot
- Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur
- keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Die Gemeindeentwicklung soll den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden gem. § 1a Abs. 5 BauGB.

Das ÖPNV-Angebot ist für Patienten im ländlichen Raum unzureichend. Es kann zudem nur schwer an diese Kundengruppe angepasst werden. Anrufsammeltaxis wären eine ergänzende Maßnahme. Zudem sollen Mitarbeiter zum Umstieg auf den Umweltverbund angeregt werden, um den Parkplatzbedarf zu senken.

Allerdings muss auch, wenn alle Maßnahmen greifen, mit einem weiteren Stellplatzbedarf gerechnet werden. Das Parkplatzeitsystem kann nur auf Parkplätze verweisen. Wenn nicht ge-

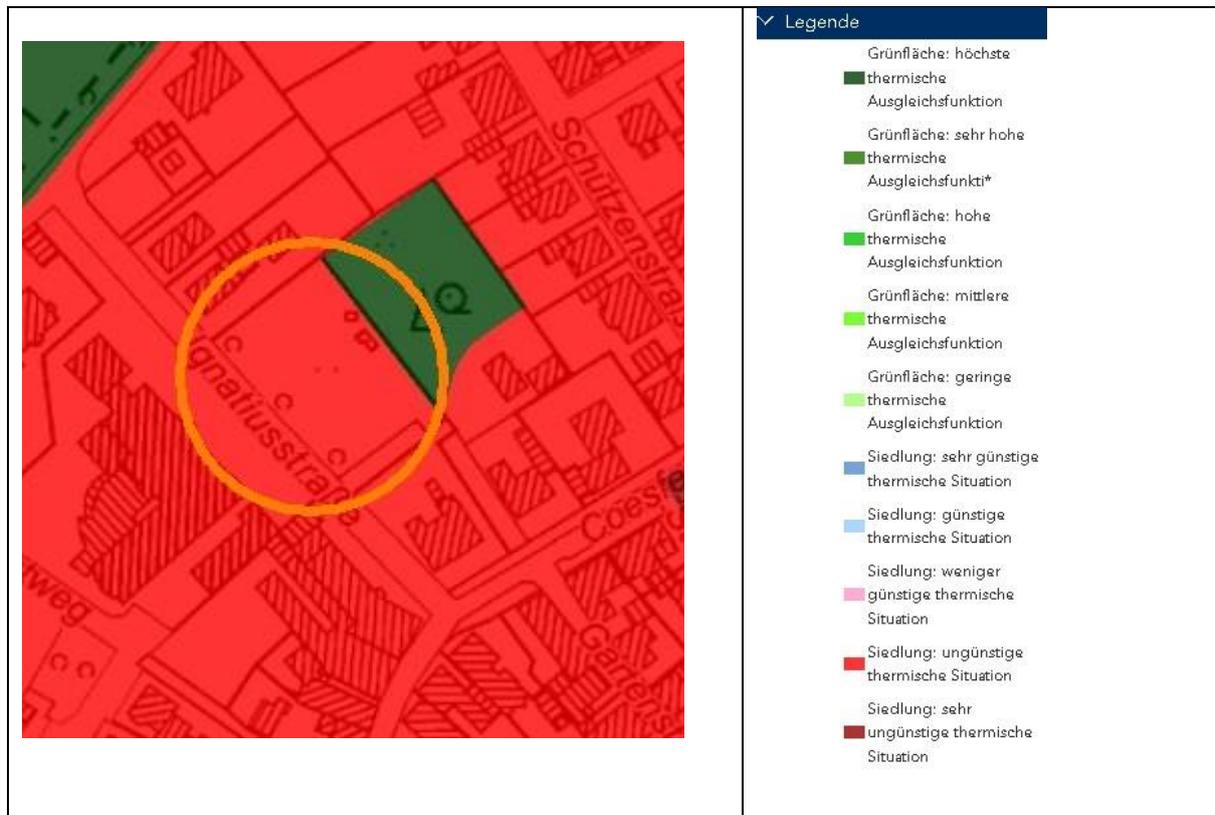
**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

nügend vorhanden sind, verwaltet es den Mangel und mindert Suchverkehre. Das Stellplatzangebot muss für Pkws und Fahrräder erhöht werden, wobei E-Ladeangebote vorgesehen sind.

Diese Innenentwicklung verursacht eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Versickerungspflaster und Stellplatzbäume mindern die negativen Effekte. Klimafreundliche und emissionsarme Elektromobilität mit Solarcarports auf der Stellplatzanlage sind vorgesehen. Sonnenstrom soll in die E-Fahrzeuge inkl. E-Bikes fließen.

Der Geltungsbereich liegt in einer ungünstigen thermischen Situation. Die angrenzende Parkanlage erfüllt eine thermische Ausgleichsfunktion nach der Gesamtbetrachtung des Fachinformationssystems. Nach Umsetzung der Baurechte ist von keiner Änderung der Klassifizierung auszugehen, weil Bäume zur Abkühlung beitragen. Das Niederschlagswasser wird möglichst den Bäumen zugeführt, damit sie ausreichend Wasser zur Abkühlung ihrer Umgebung an warmen Tagen haben. Der Baumbestand der angrenzenden Parkanlage bleibt erhalten. Ein Abstandsgrünstreifen ist in der Parkplatzdetailplanung zu berücksichtigen.

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets (orange eingekreist)



(Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUV NRW © <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Klimaanalyse%20Gesamtbetrachtung>)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Die Planung nutzt Flächen zu Wohnzwecken um. Die Wohnbaurechte sind seit Jahren ungenutzt. Die Umnutzung ist unabdingbar, weil für den regionalen Gesundheitscluster in Velen weitere Stellplätze erforderlich sind.

Landwirtschaftliche Flächen und Wälder werden nicht durch Ausgleichsmaßnahmen beansprucht.

Wenn Stellplätze nicht baumkronenüberstanden geplant sind, erhalten sie eine Solaranlage, damit die Fläche nicht nur als Stellplatz dient. Sie geht auch mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden konform.

2.3 Verfahren

Der Verfahrensablauf ist unter den Verfahrensvermerken in der Planzeichnung eingetragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben gem. § 13a (1) BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

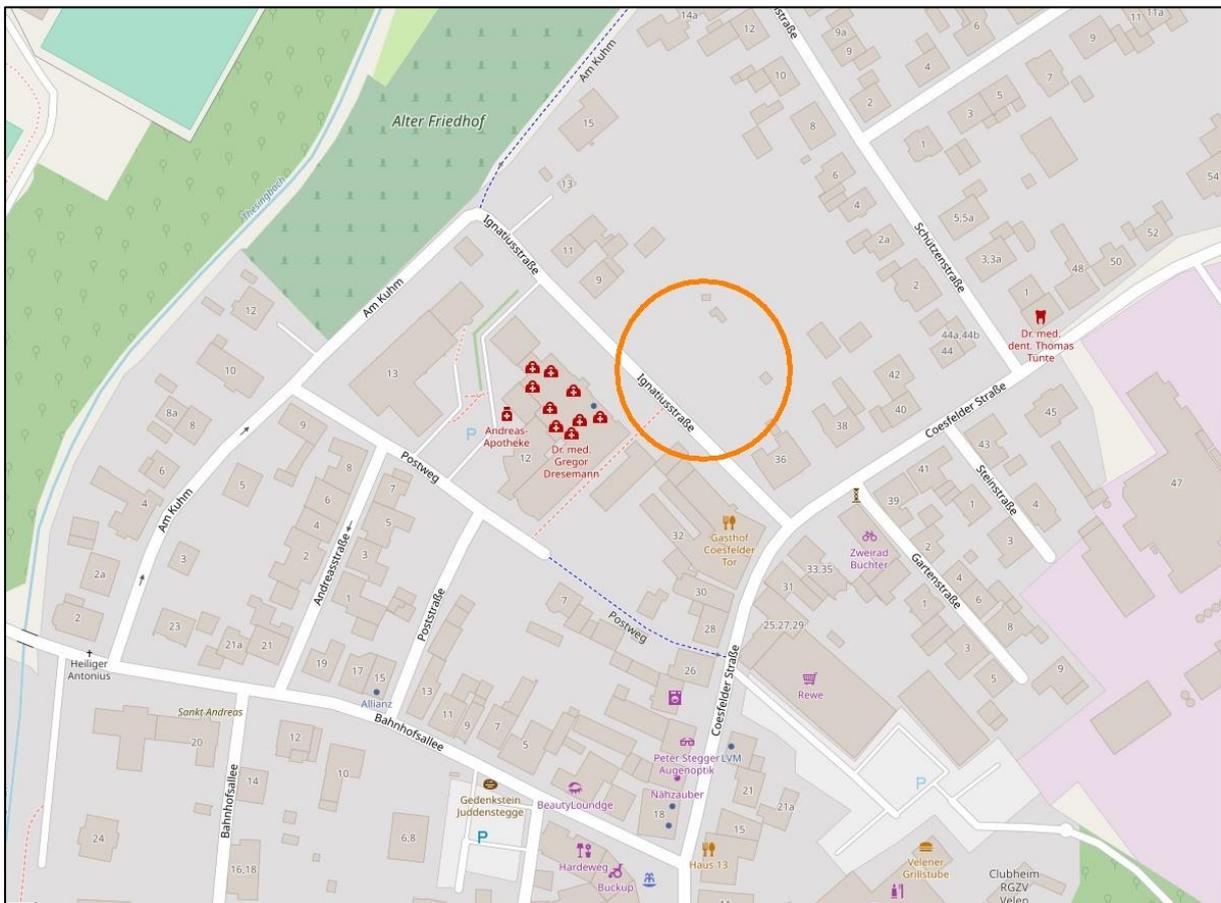
3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Dieser Bebauungsplan liegt im Velener Stadtkern. Er überplant zwei unbebaute Grundstücke, wobei ein Streifen bereits als Stellplatz genutzt wird. Das Grundstück liegt schräg gegenüber dem Ärztehaus an der Ignatiusstraße, die über die Coesfelder Einkaufsstraße an das überregionale Straßennetz angebunden ist. Eine Parkanlage und zwei seitliche Wohnhausgrundstücke rahmen das Plangebiet ein.

Die Lage des Plangebietes ist in der folgenden Abbildung orange eingekreist.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes orange eingekreist



(eigene Kennzeichnung © OpenStreetMap-Mitwirkende 07.2023)

Der Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch das Wohnhausgrundstück, Ignatiusstraße 9 (Gemarkung Velen-Dorf Flur 1, Flurstück 153),

Im Nordosten: durch das Parkgrundstück (Gemarkung Velen-Dorf Flur 1, Flurstück 146),

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Im Südosten: durch das Wohnhausgrundstück, Coesfelder Straße 36 (Gemarkung Velen-Dorf Flur 1, Flurstück 1587),

Im Südwesten: durch die Ignatiusstraße (Gemarkung Velen-Dorf Flur 1, Flurstück 1294).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung liegen die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

Tabelle 1: Parzellen im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Velen-Dorf	1	1586

(eigene Zusammenstellung nach dem Katasterstand 06.2023)

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst die unbebauten Wohngrundstücke, Ignatiusstraße 5 und 7, die am Rande als Stellplatzanlage genutzt werden. Die Parkplatzreihe im Geltungsbereich wird über das Nachbargrundstück Coesfelder Straße 36 angefahren. Entlang der Ignatiusstraße wächst eine Weißdornhecke, die durch eine Zufahrt unterbrochen ist. Auf dem Gelände ist eine Ruderalvegetation vorzufinden, die den Boden nicht vollständig bedeckt. Unmittelbar angrenzend steht ein starker Baumbestand aus heimischen Laubbäumen und Fichten auf einem Privatgrundstück.

Die beiden seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke sind mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit Schrägdächern (Mansarddach und Walmdach) mit Ziegel und Putzfassaden bebaut. Auf der anderen Straßenseite prägt das zurückgesetzte dreigeschossige Ärztehaus mit roter Ziegelfassade unter Satteldächern das Straßenbild.

Anschaulich geben die folgenden Aufnahmen die Bestandssituation wieder.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 3: Ärztehaus, gegenüberliegende Straßenseite



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Abbildung 4: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 5: Ignatiusstraße mit Weißdornhecke entlang des Plangebietes



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Abbildung 6: Bäume hinter dem Plangebiet



(eigene Aufnahme 18.04.2023)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abbildung 7: Stellplatzreihe im Plangebiet

(eigene Aufnahme 18.04.2023)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht den Bau einer öffentlichen Stellplatzanlage vor. Ca. 55 Stellplätze inkl. 8 Behindertenstellplätze sieht die Detailplanung vor. Baumkronen von ca. 9 Laubbäumen überstreifen die Stellplätze entlang der Ignatiusstraße und zu den seitlichen Wohngrundstücken. Da die benachbarten Baumkronen teilweise das Plangebiet überstreichen sind dort keine weiteren Bäume vorgesehen. Über den zentralen Stellplätzen ist eine Solaranlage geplant. Fahrradboxen können im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden. Ladestationen werden ebenso im Rahmen der Detailplanung noch zu verorten sein.

Die Weißdornhecke bleibt durch maximal zwei Zufahrten weitgehend erhalten.

Der Parkplatz muss eine Durchfahrtsmöglichkeit zum rückwärtigen Grundstück (Gemarkung Velen-Dorf, Flur 1, Flurstück 1586) vorsehen.

3.4 Erschließung

Die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen setzt der Bebauungsplan fest. Die Leitungsnetze sind besser vor Unwetter-, Kriegs- und Katastrophenereignissen geschützt.

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernehmen der Volbertskamp (Landesstraße 829) und die Kardinal-von-Galen-Straße (Landesstraße 581), die über die Coesfelder Straße mit der Ignatiusstraße verbindet. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Ignatiusstraße.

Es besteht ein Wegerecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Grundstückes Gemarkung Velen-Dorf, Flur 1, Flurstück 146. Eine Durchfahrt über die Stellplatzanlage ist somit erforderlich.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Nach dem Parkraumkonzept sollen 50 Stellplätze entstehen. Nach einem ersten Stellplatzanlagenkonzept können 55 Stellplätze gebaut werden. Zentrale gelegene Stellplätze erhalten ein Solardach, während Randstellplätze unter Baumkronen angelegt werden.

3.4.3 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Eine **Trinkwasserversorgung** ist nicht notwendig.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwassierzwecken möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

3.4.4 Schmutzwasser

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

3.4.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet möglichst den Bäumen zugeführt werden. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes im Plangebiet aufgrund der Staunässe nicht möglich. Es steht kein ausreichender unterirdischer Stauraum zur Verfügung. Ein gedrosselter Anschluss an die Kanalisation ist vorgesehen.

3.4.6 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze bestehen bereits.

Die Solaranlagen und Ladestationen werden an das öffentliche Netz angeschlossen. Inwiefern Batteriespeichersysteme eine Abkoppelung ermöglichen bzw. Strom aus den öffentlichen Netzzwischenspeichern zur Verfügung steht, um die Fahrzeuge schneller zu beladen, steht zurzeit nicht fest. Dieser Änderungsplan steht einer Batterielösung nicht entgegen.

3.4.7 Abfallentsorgung

Das Aufstellen von Papierkörben ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich sind sie aber zulässig. Beim Aufstellen ist die regelmäßige Leerung durch die städtischen Betriebe vorzusehen.

4 Planungsalternativen / -varianten

Eine ergänzende gesundheitliche Einrichtung könnte im Plangebiet gebaut werden. Allerdings müssten dann weitere Stellplätze vorgehalten werden und das Parkplatzproblem bliebe ungelöst. Ohne die Planung (**Nullvariante**) könnten im Plangebiet Wohnhäuser gebaut werden.

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

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Thesingbach fließt ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld ist kein festgesetztes, vorläufig gesichertes und / oder ermitteltes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Nach Auswertung der Fachinformationen sind weder Risiken noch Gefahren durch Hochwasser erkennbar.

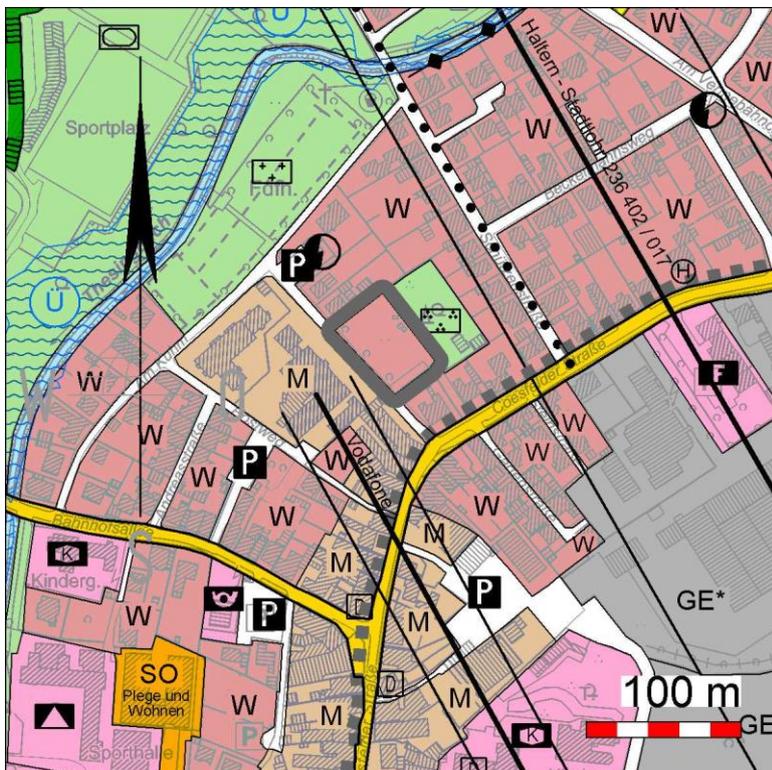
Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat außerdem eine Berechnung für seltene Ereignisse (100 Jahre) erstellt. Das Plangebiet ist nicht betroffen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Plangebiet bei extremen Ereignissen ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) eine Prognose erstellt. Auch bei einem 500-jährigen Ereignis ist mit keiner Überflutung zu rechnen

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt das Plangebiet und die seitlichen Nachbargrundstücke als Wohnbaufläche dar. Das rückwärtige Grundstück ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die gegenüberliegende Straßenseite mit dem Ärztehaus und weiteren gesundheitlich dienenden Häusern stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dar.

Abbildung 8: F-Plan (Auszug) mit graugekennzeichnetem Änderungsbereich



(eigene Darstellung)

Die öffentliche Parkplatzanlage ist nicht aus der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes entwickelbar. Die Anlage fügt sich aber ins allgemeine Wohngebiet ein und dient insbesondere

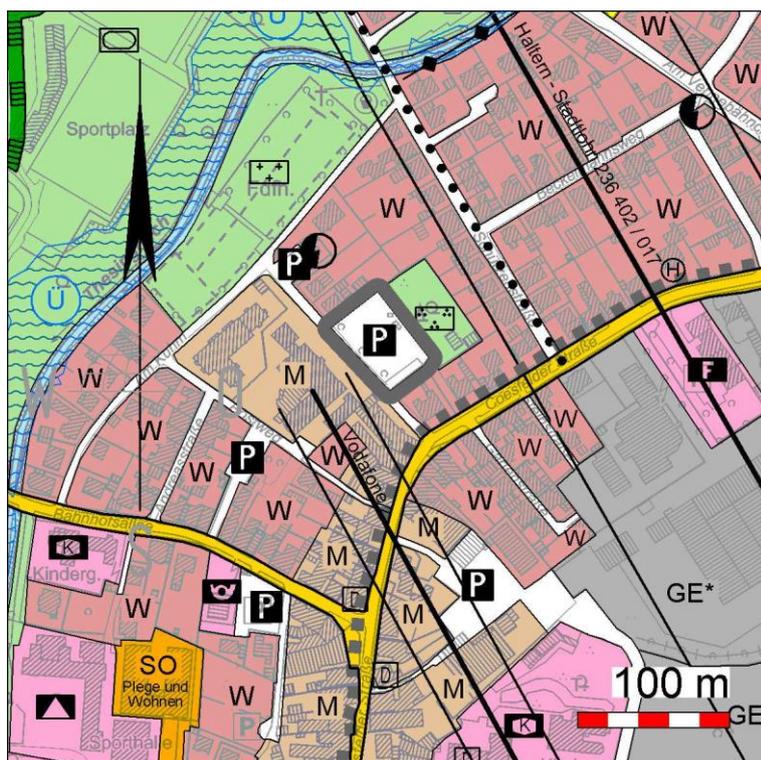
Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

der gegenüberliegenden gemischten Baufläche mit den medizinischen Einrichtungen. Die städtebauliche Ordnung bleibt mit der Planung gewahrt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Nach der Berichtigung stellt der Flächennutzungsplan eine öffentliche Parkfläche dar. Dieser Bebauungsplan ist nach der neuen Darstellung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 9: F-Plan nach der Berichtigung



(eigene Darstellung)

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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

6.1 Parkplatz

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Zielsetzung und der Zweckbestimmung der Planung eine öffentliche Parkplatzanlage für das komplette Plangebiet fest. Die Stellplatzausführungsplanung kann sich dadurch, den stetig wechselnden Rahmenbedingungen anpassen.

Auf der Parkplatzanlage sind insbesondere Zufahrten, Fahrradabstellplätze/-unterstände, Elektrotankanlagen (Ladestationen), Solarmodule über Stellplätzen, Batteriestationen, Baumstandorte, Nebenanlagen inkl. Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO und Anlagen zur Versickerung, Rückhaltung und Ableitung (Überlauf) von Abwasser zulässig.

Der Verkehrsfluss auf der Ignatiusstraße soll von Parkvorgängen ungestört bleiben. Parkstände, die direkt von der Ignatiusstraße (öffentlichen Straßenverkehrsfläche) anfahrbar sind, sind unzulässig. Die Festsetzung trägt zur Weißdornheckenerhaltung bei.

6.2 Straßenverkehrsflächenbegrenzung, Geh- und Fahrrechte, Ein- und Ausfahrten.

Der Bebauungsplan setzt eine Straßenverkehrsbeginnlinie entlang der Ignatiusstraße fest.

Es besteht bereits ein Wegerecht über das Grundstück Gemarkung Velen-Dorf, Flur 1, Flurstück 1586 zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Grundstückes Gemarkung Velen-Dorf, Flur 1, Flurstück 146. Da eine öffentliche Parkfläche festgesetzt wird, kann von der Festsetzung des Wegerechtes abgesehen werden. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, damit die Ausführungsplanung eine Durchfahrt vorsieht.

Der Bebauungsplan lässt maximal 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 9 m von der Ignatiusstraße zu, um Unfälle mit Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden und den Verkehrsfluss auf der Ignatiusstraße nicht zu stören. Die derzeitige Planung sieht nur eine Zufahrt vor. Ein zweiter Durchlass für Fußgänger und Radfahrer näher zum Ärztehaus sollte gleichwohl möglich sein. Bei einer anderen Stellplatzanordnung kann außerdem eine zweite Zufahrt erforderlich sein.

6.3 Pflanzgebote

Zur Vermeidung von Hitzeinseln im Stadtkern sollen Parkplatzflächen von Baumkronen überdeckt werden. Gleichzeitig dienen die Parkplätze zukünftig auch dem Laden von E-Fahrzeugen. Am effektivsten ist die solare Energienutzung, wenn der solar erzeugte Strom ohne Transformation die Batterien der Fahrzeuge lädt. Auf der Stellplatzanlage sollen zumindest in einem kleinen Bereich Solarcarports entstehen.

Wenn im Plangebiet 12 standortheimische Laubbäume gepflanzt werden, bleibt für die Solar-
dächer je nach Anordnung Raum über rund 20 Stellplätzen. Der Anteil der solaren Stellplätze kann durch eine andere Stellplatz-/ Baumanordnung und/oder mit dem Verzicht auf bis zu 5 Bäume gesteigert werden. 7 Bäume werden auf jeden Fall auf der Stellplatzanlage angepflanz.

Die Stellplatzanlage ist zu den Nachbargrenzen und zur Ignatiusstraße mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten bzw. Fußgängerdurchlässe mit Schnitthecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder ähnlichem Pflanzgut einzufassen. Die Stellplatzdetailplanung soll einen breiten Grünstreifen zum sanften Übergang zum Nachbargrundstückes Ignatiusstraße 9 vorsehen.

6.4 Vermeidungsgebot

Zur Erhaltung der Weißdornhecke und des benachbarten Laubbaumbestandes ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Zur Konfliktminderung mit geschützten Arten sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen auf der Parkplatzanlage zulässig.

Die Stellplatzanlage überdeckt mehr Boden als eine Wohnhausbebauung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind ebenerdige unbedachte Stellplätze mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von $C = 0,5$ oder niedriger anzulegen. Der Abflussbeiwert ist dauerhaft einzuhalten.

Nach der Bodenkarte ist der Boden für eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund seiner Staunässe ungeeignet. Das Versickerungspflaster verzögert den Niederschlagswasserabfluss und trägt zur Verdunstung bei.

7 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – siehe Punkt 2.3 auf der Seite 7. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

7.1 Artenschutz

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

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass folgende Regelungen und Maßnahmen einzuhalten bzw. vorzunehmen sind:

- **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**
 - Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K) zu verwenden.
 - Geschlossene nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite sind zu verwenden.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

- Die Leuchtpunkthöhe ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen ggf. in Richtung umliegender Dunkelräume zu nutzen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung ggf. in Richtung von Dunkelräumen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o. ä. zu vermeiden (vgl. Pfeifer. 2023: S. 7).

Zur Konfliktvermeidung mit Artenschutzbelangen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Die weiteren Arten, die zwar nach europäischen Recht geschützt sind, aber nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht vertiefend betrachtet. Aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes verstößt die Planumsetzung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht gegen den § 44 Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wird es nicht zu einer Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten kommen und nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Besondere weitere Maßnahmen, etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III, sind nicht erforderlich (vgl. Pfeifer. 2023: S. 7).

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

8.1 Immissionsschutz

Von der Parkplatzanlage gehen Schall-, Staub- und Lichtemissionen aus.

Zur Beurteilung der Schallemissionen liegt ein Schallgutachten vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass selbst bei angenommenen 82 Stellplätzen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Tageszeit um mindestens 7 dB(A) und in der Nacht um 14 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden (vgl. Richters & Hüls. 2023. S. 15).

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Staubemissionen gehen von Verbrennerfahrzeugen, unreinen Oberflächen und Reifen-/Bremsabrieb aus. Die sukzessive Umstellung auf E-Fahrzeuge, die geringen Geschwindigkeiten auf der Parkplatzanlage und die saubergehaltenden Fahr- und Parkflächen verursachen keine belästigenden Staubimmissionen an den benachbarten Immissionsorten.

Aus Gründen des vorsorglichen Artenschutzes sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen auf der Parkplatzanlage zulässig. Sie sind auf den Parkplatz und den aufzuleuchtenden Raum auszurichten, sodass Lichtemissionen zu umliegenden Gärten und Wohnhäuser gemindert werden. Die Stellplatzanlage wird zudem von Hecken eingefasst, sodass ein Ausleuchten von benachbarten Flächen durch Fahrzeugscheinwerfer auch in den Wintermonaten stark reduziert wird.

Die Stellplatzanlage ist gegenüber äußeren Immissionen unempfindlich, sodass keine Einschränkungen für andere Nutzungen zu erwarten sind.

9 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Das unbebaute Grundstück, das am Rande als Parkplatz genutzt wird, lässt keine Rückschlüsse auf Altlasten zu. **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen sind unbekannt.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder im direkten Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler und/oder Baudenkmalzonen. Das nächste Baudenkmal Nr. 5 „Bürgerhaus“ steht an der Coesfelder Straße 18. Die Planung steht dem Baudenkmalerschutz nicht entgegen.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der fehlenden Baudenkmalern im näheren Umfeld von der Planung unberührt.

Bodendenkmalzonen sind unbekannt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Die Baurechte setzt die Stadt Velen um.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil
Öffentliche Parkfläche	2.063m ²	100,0%
Plangebiet	2.063m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

OPPENSTREETMAP (2023) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Juli 2023

PFEIFER (2023) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Stadt Velen: „Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung. Stand: 24.02.2023. Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL

PLANERSOCIETÄT (2022) Ärztehaus Velen – Parkraum – und Verkehrsleitkonzept, Präsentation für den Planungsausschuss am 07.09.2022, Planersocietät Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund

RICHTERS & HÜLS (2023) Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – 13. Änderung des Bebauungsplanes BN 7 „Am Vennebähnchen“ in Velen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch einen öffentlichen Parkplatz vom 18.07.2023. Bericht Nr. L-5994-01. Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: 09.08.2023

gez. Schulte

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

I. Anhang