

GEMEINDE ALPEN
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 - Bauen, Planen und Umwelt -

Bebauungsplan Nr. 81

„Ringstraße – Menzelen - K 22“

Begründung zum Entwurf

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



2. August 2022

Inhalt

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben.....	5
4.1	Landesplanerische Vorgaben.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bebauungsplan.....	6
4.4	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	6
5	Ziele des Bebauungsplans.....	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	8
6.2.3	Maximale Gebäudehöhe	8
6.3	Bauweise	8
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8
6.6	Öffentliche Grünfläche	9
6.7	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	9
7	Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung	9
9	Altlasten.....	9
10	Immissionsschutz.....	9

11	Belange von Natur und Landschaft.....	10
12	Artenschutz.....	11
13	Hochwasser / Starkregen.....	12
13.1	Hochwasser.....	12
13.2	Starkregen.....	13
14	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	13
15	Kosten.....	14

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Alpen hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Grundstück im Kreuzungsbe-
reich Ringstraße/Neue Straße im Ortsteil Menzelen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
beschlossen.

Auslöser für den Bebauungsplan ist die Absicht eines Investors, in diesem Bereich das dort befindli-
che Gehöft abzureißen und stattdessen zwei neue Wohngebäude zu errichten.

Angesichts der damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen und der aus dem Abwä-
gungsgebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange ist die Aufstellung eines Bebauungsplans
erforderlich. Das Vorhaben lässt sich nach § 34 BauGB nicht realisieren.

Im Februar 2022 wurde zur Vorbereitung der Baulandentwicklung ein städtebaulicher Entwurf für die
Fläche erarbeitet. Angestrebt wird eine ortstypische Wohnbebauung mit zwei Wohnhäusern mit Gara-
gen und Carports. Das vorliegende Plangebiet bietet Platz für rund 10 bis 14 Wohneinheiten.



Abbildung: Städtebauliches Konzept und Visualisierung, Architekt Ensenmeier, Sonsbeck, 2022 (ohne Maßstab)

Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung innerhalb eines baulich vorgeprägten Bereichs.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Gemeinde Alpen, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die Gemeinde Alpen ist bestrebt, die städtebauliche Entwicklung der Ortsteile auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Damit erfüllt sie eine zentrale Vorgabe der Regionalplanung. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung kann mittelfristig aber nur gedeckt werden, wenn in den örtlichen Gegebenheiten angepasstem Umfang neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Erschließung neuer Baugrundstücke in Menzelen ist deshalb von großer Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

3 Gegenwärtiger Zustand

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 81 befindet sich zentral im Alpener Ortsteil Menzelen. Das Grundstück weist ein leerstehendes Gehöft (Ringstraße 25) mit umlaufender Zufahrt auf. Nördlich und westlich des Bestandsgebäudes sind vereinzelte kleinere Gehölze vorhanden.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen geprägt.



Abbildung. Luftbild des Plangebiets (Quelle: TIM online.nrw)

4 Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im alten Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) wie der gesamte Ortsteil dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet. Auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Der gesamte Ortsteil ist überlagernd mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz belegt.

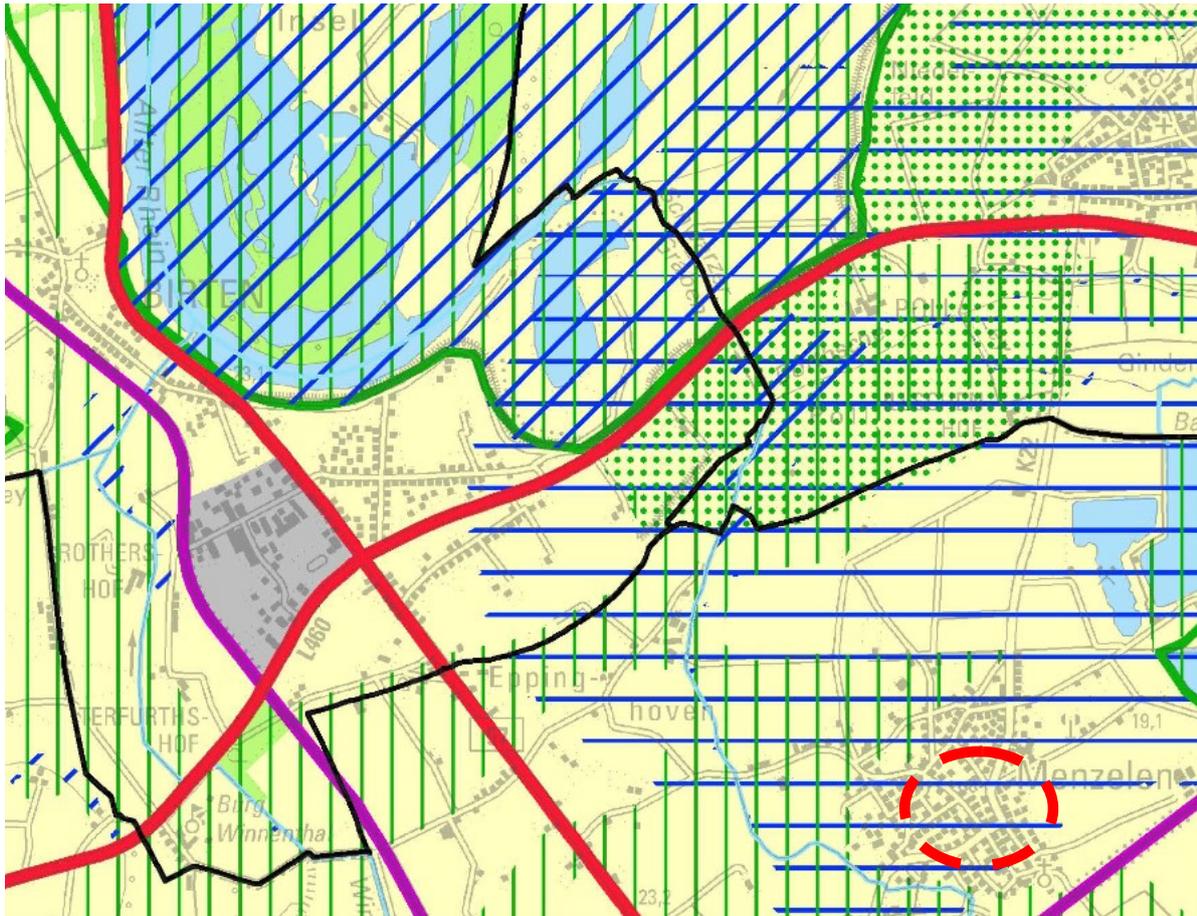


Abbildung: Regionalplan Ruhr – Blatt 5 (Quelle: Regionalverband Ruhr (RVR))

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des BauGB wird entsprochen.

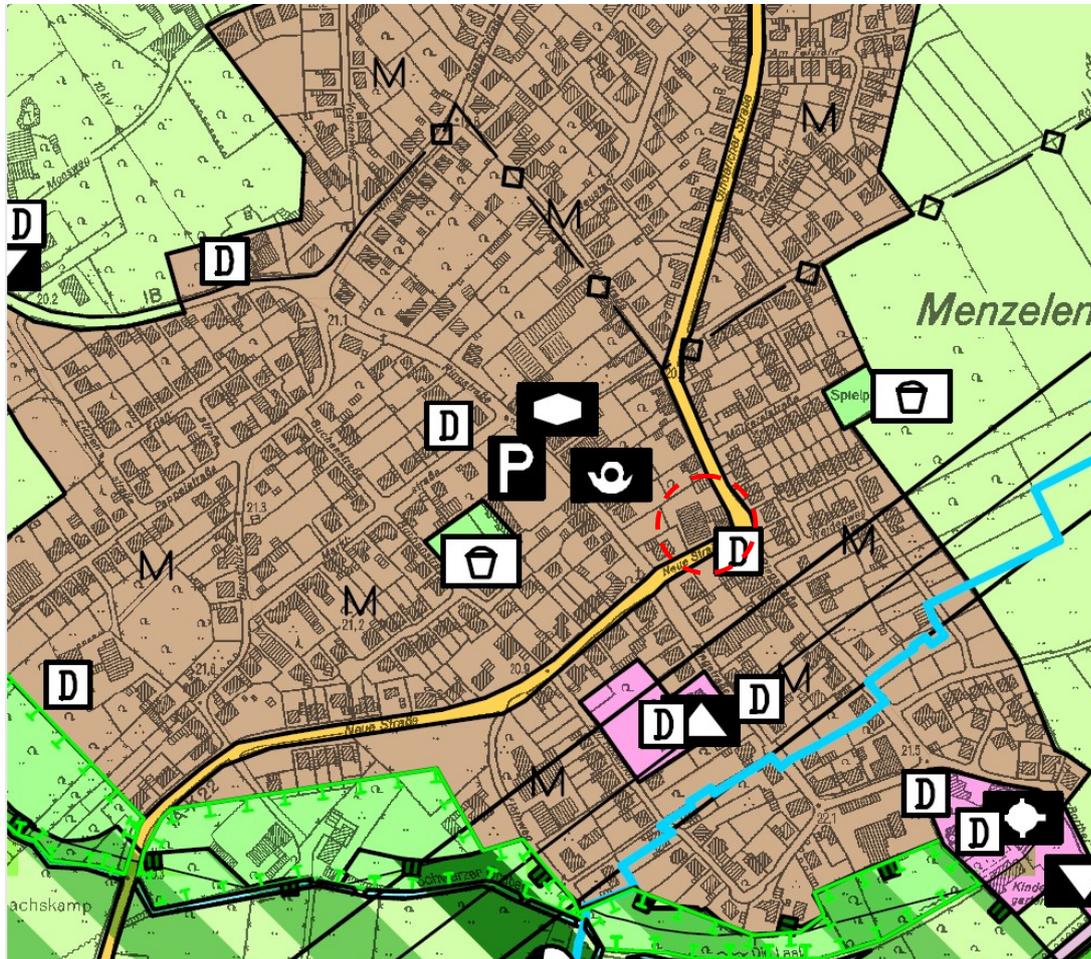


Abbildung: : Darstellungen des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

4.4 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete¹ liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)².

¹ Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979.

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Mischgebietsfläche.

Damit soll ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht werden, das insbesondere zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum dient.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der in § 6 BauNVO vorgegebene Zulässigkeitskatalog wird für den vorliegenden Bebauungsplan nur dahingehend modifiziert, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in das kleinteilig vorstrukturierte Dorfzentrum und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung. Daher werden diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte einerseits dazu beitragen, die städtebauliche Struktur nachteilig zu verändern und birgt andererseits die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs mit einem so genannten „Trading down“-Effekt. Hiermit ist ein häufig zu beobachtendes Phänomen gemeint, wonach die Ansiedlung bestimmter Nutzungen die Lagequalität von Straßenzügen oder ganzer Stadtviertel verringert. Oftmals gehen diese Entwicklungen mit der Zeit auch mit höheren Leerständen einher.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten.

² FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. – Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Umgebungsbebauung) auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

6.2.3 Maximale Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Festsetzung zu den zulässigen Gebäudehöhen ist der im Grenzbereich der bestehenden Verkehrsfläche dargestellte Bezugspunkt über Normalhöhenull (NHN).

Ziel der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Mit dem festgesetzten Wert von maximal 12,5 m ordnet sich das neu geplante Gebäude in der Höhenentwicklung in die umliegende Bestandsbebauung ein.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Schornsteine, haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugschächte und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe beabsichtigte städtebauliche Wirkung des Baukörpers bleibt auch bei einer solchen Überschreitung gewahrt. Davon ist angesichts des geringen festgelegten Werts von 1,50 m auszugehen, der auf der anderen Seite ausreicht, um die Zulassungsfähigkeit solcher untergeordneter Gebäudeteile im Genehmigungsverfahren zu erleichtern, wenn die festgesetzten Gebäudehöhen bereits durch den Hauptbaukörper weitgehend ausgeschöpft sind.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei auf der anderen Seite dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

6.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der direkt an das Baugrundstück angrenzende Straßenraum wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan einbezogen, um hier eine zukünftig vorgesehene vergrößerte Kurvenführung im Kreuzungsbereich planungsrechtlich vorzubereiten.

6.6 Öffentliche Grünfläche

Eine Fläche im Kreuzungsbereich Ringstraße/Neue Straße und zwischen den beiden geplanten Baukörpern wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Fläche soll, ausgestattet mit einem Baum und mehreren Sitzgelegenheiten, zur Qualität des neuen Baugrundstücks bzw. dessen unmittelbaren Umfelds mit beitragen.

6.7 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatz- und Garagenflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung solcher Nebenanlagen über das gesamte Grundstück.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ringstraße im Osten und die Neue Straße im Süden. Der Bau neuer Straßen ist nicht erforderlich.

Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden.

Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Ringstraße bzw. Neue Straße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens sowie in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Die Entwässerung in Menzelen-Ost erfolgt über ein Mischwassersystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll dementsprechend in den vorhandenen Kanal in der Ringstraße eingeleitet werden. Eine Versickerung ist nicht geplant.

9 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

10 Immissionsschutz

Schall

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht.

Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Die Notwendigkeit eines Schallgutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan besteht unter den gegebenen Voraussetzungen nicht.

Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

11 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Deshalb wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Bereich sämtlicher neu zu errichtender Garagendächer in den Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem sind im Plangebiet insgesamt fünf einheimische Laubbäume anzupflanzen, vier im Mischgebiet und einer im Bereich der Grünfläche.

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zwischen den Baufenstern im gesamten Plangebiet gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Alle genannten Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Die Pflanzungen erfüllen überdies auch eine gestalterische Funktion.

In Anbetracht des kleinflächigen und wegen der geplanten zulässigen Nutzung unkritischen Eingriffs innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer

nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

12 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung³ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Am 17.06.2022 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der für den 3. Quadranten der TK25 4305 (Wesel) aufgeführten planungsrelevanten Arten findet im Untersuchungsgebiet essentielle Biotopstrukturen.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche neun Vogelarten angetroffen, darunter mit der Mehlschwalbe eine als planungsrelevant eingestufte Art. Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt in Gärten in Siedlungs- und Siedlungsrandbereichen.

Das Eingriffsgebiet ist durch die umgebende Bebauung, die Lage sowie die damit verbundenen Lärm- und Lichtimmissionen durch Pkw, LKW und Menschen vorbelastet. Des Weiteren verhindert die Störung durch menschliche Anwesenheit (Wohn- und Freizeitnutzung) im Siedlungsbereich ein mögliches Vorkommen besonders störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten (insbesondere Offenland-Arten, Rastvögel/Wintergäste) im Eingriffsgebiet. Für Waldarten und Wasservögel geeignete Biotopstrukturen fehlen innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen Umgebung vollständig. Für Gebäudebrüter sind geeignete Brutplätze mit den Hofgebäuden vorhanden, wo sie durch die offenen Fenster eine Einflugmöglichkeit bekommen. Zudem weisen Kotspuren auf die Nutzung des Gebäudes durch Vögel hin. Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden deshalb außerhalb der Vogelschutzzeit, die vom 01.03. bis 30.09. dauert, durchzuführen. Ein Abbruch innerhalb dieser Vogelschutzzeit vom 01.03. bis 30.09. ist nur unter ökologischer Baubegleitung nach einer Gebäudebegehung möglich. Auf diese Vermeidungsmaßnahme wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

³ StadtUmBau GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zur Aufstellung des B-Plans Nr. 81 „Ringstraße Menzelen-K22“ Gemeinde Alpen, Kevelaer, 29.07.2022

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Während der Ortsbegehung wurde das Gelände auch auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesucht. Eine Begehung des Gebäudes war im Zuge der ASP I nicht möglich.

Potentiell können an den Gebäuden im Plangebiet Fortpflanzungsstätten, Wochenstuben, Sommerquartiere, Winterquartiere und Spaltenverstecke der Arten Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus und Raufhautfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist vor den Abrissarbeiten eine Gebäudebegehung durch einen fachkundigen Sachverständigen notwendig, der die vorhandenen Gebäude auf Quartiermöglichkeiten und Besatz durch Fledermäuse prüft. Erst nach der Begehung und dem Ausschluss von vorhandenen Fledermausquartieren und Individuen können artenschutzrechtliche Konflikte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden und ein Abriss ist möglich. Ein entsprechender Hinweis auf diese Vermeidungsmaßnahme wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Baumaßnahme planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch das Vorhaben für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

13 Hochwasser / Starkregen

13.1 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins, das bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen (HQ 10 – HQ 50) oder mittleren Hochwasser (HQ 100) überschwemmt werden könnte. Der mögliche Überflutungsbereich ist aus diesem Grund nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen. Damit wird der gebotenen Hinweisfunktion der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachgekommen. Auch über die vorliegende Begründung können zusätzliche Informationen zu dem Thema eingeholt werden. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge. Zusätzlich zu den Aus-

führungen im Rahmen der Bauleitplanung sollten die Eigentümer im Rahmen von Bauvorgesprächen über Risiken beraten werden.

13.2 Starkregen

Eine Auswirkung des Klimawandels ist die Zunahme an Starkregenereignissen. Das damit verbundene erhöhte Risiko von Überschwemmungen ist vor allem in den Gebieten groß, in denen bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse auftreten können.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren" veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in kleinen Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0 - 1 m anzunehmen ist.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der konkret für das Baugrundstück zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Im Hinblick auf die Starkregengefahr erfolgt im Bebauungsplan in Gestalt der festgesetzten Dachbegrünung für Garagen und Carports eine Minderungsmaßnahme, mit Hilfe derer eine gewisse Regenrückhaltung erfolgt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

14 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Ein südlich angrenzendes Heiligenhäuschen im Bereich Ringstraße 23 ist unter der Denkmalnummer 41 in die Denkmalliste der Gemeinde Alpen eingetragen.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans nicht verbunden. Im Zuge der Planaufstellung werden die Untere und die Obere Denkmalbehörde über die Planungsabsichten informiert. Mögliche Hinweise der Fachbehörden können im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Alpen nicht an.

Erarbeitet:



2. August 2022