

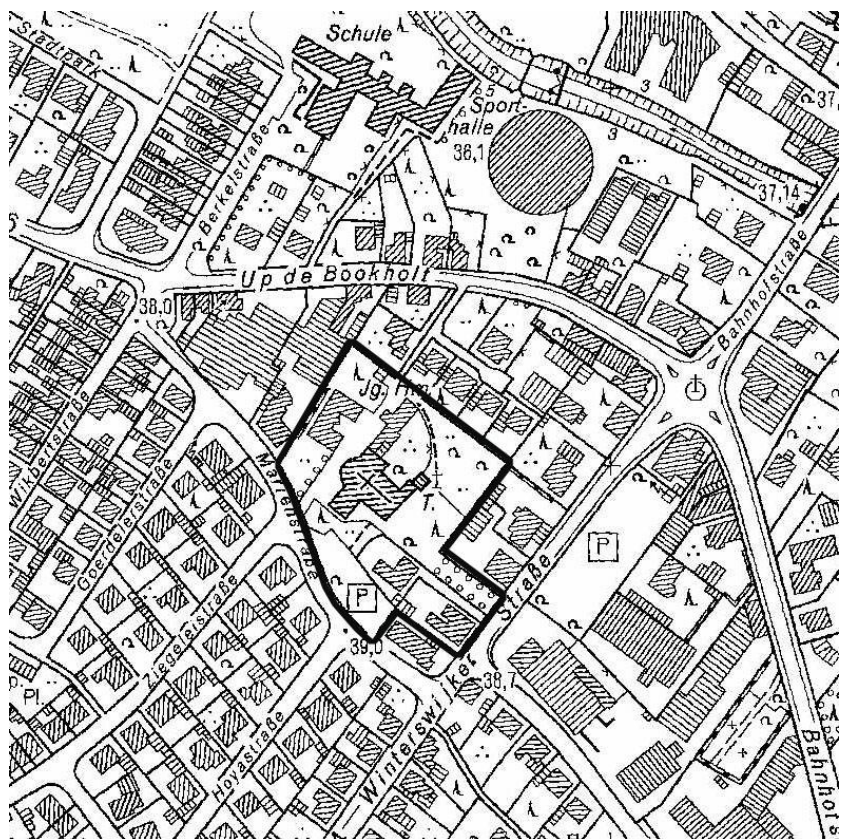
Begründung

____. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 104

„Ehemalige Marienkirche“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: Satzung



Inhalt

1.	Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Planungsrechtliche Situation	2
3.1	Vorgaben des Gebietsentwicklungsplans.....	2
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.3	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Räumliche und strukturelle Situation	3
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	4
6.	Inhalte des Bebauungsplans	4
6.1	Grundzüge der Planung	4
6.2	Bauliche Nutzung und Baugestaltung	4
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.2.3	Bauweise, Überbaubare Fläche	7
6.2.4	Freiflächen, Begrünung.....	8
6.2.5	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Erschließung / Verkehrsflächen	8
6.4	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	9
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.5.1	Versickerung.....	9
6.6	Immissionsschutz.....	10
6.7	Altlasten / Altstandorte / Bodenschutz.....	10
6.8	Denkmalschutz / Archäologie.....	10
7.	Flächenbilanz.....	10
8.	Auswirkungen auf die Umwelt	10

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Durch die Zusammenlegung der ehemals selbständigen Kirchengemeinden St. Antonius Abt., St. Bruno, St. Antonius v. Padua, St. Marien, Kreuz Erhöhung, St. Franziskus und St. Georg sind die auf dem Grundstück St. Marien gelegenen seelsorgerischen Einrichtungen bis auf das bestehende Pfarrheim nicht mehr erforderlich. Ebenfalls zur Disposition stehen die Flächen des städtischen Parkplatzes sowie der privaten Grundstücke Winterswyker Straße 18 und 20.

Die katholische Kirchengemeinde St. Georg hat für die Umnutzung des Kirchengrundstücks im Jahr 2012 ein Architekten- und Investorenverfahren unter dem Titel „Innovative Wohnformen unter Berücksichtigung der zukünftigen demografischen Entwicklung“ ausgelobt. Für das private Grundstück der Winterswyker Straße 20 ist der Abriss der gegenwärtigen Bebauung und der Neubau eines Wohnhauses geplant. Für das geplante Vorhaben wird der vorliegende Bebauungsplan als planungsrechtliche Voraussetzung für die erforderliche Baugenehmigung aufgestellt.

Der Bebauungsplan bereitet die Wiedernutzbarmachung der ehemals kirchlich genutzten Fläche vor und trägt zur Innenentwicklung Vredens bei.

Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegt nicht vor (s. Pkt. 8).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südwestlich der Vredener Innenstadt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,12 ha.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden wie folgt gebildet:

- Im Norden von dem angrenzenden Wohngebiet Dietrich-Bonhoeffer-Weg
- Im Osten durch die Winterswyker Straße
- Im Süden durch die Marienstraße
- Im Westen durch ein Mischgebiet aus Wohn- und Gewerbenutzungen

Innerhalb dieser Grenzen liegen die Grundstücke:

Gemarkung Vreden, Flur 20

Flurstücke: 436, 452, 453, 454, 455, 456

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorgaben des Regionalplans

Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Ausweisung des Regionalplanes entsprochen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ gem. § 5 Nr. 2a BauGB dargestellt. Nordwestlich grenzt eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO an das Plangebiet an; gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind nordöstlich und Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind südwestlich an das Plangebiet angrenzend dargestellt. Entlang der Südostgrenze verläuft die Winterswyker Straße (K24).

Derzeit läuft die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans; die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden gegenwärtig vorbereitet. Im Flächennutzungsplanentwurf soll das Plangebiet als Wohnbaufläche und Mischgebiet dargestellt werden. Auf eine separate Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann somit verzichtet werden.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 „Up de Bookholt-Sachsenring“. Der Bebauungsplan setzt für das ehemalige Kirchgrundstück (Flurstücke Nr. 452 und Nr. 456) „Fläche für Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Das im Plangebiet liegende östliche Flurstück Nr. 454 an der Winterswyker Straße und das westlich daran anschließende Flurstück Nr. 453 ist als Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2b BauNVO mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für das an der Winterswyker Straße nördlich angrenzende Flurstück Nr. 455 wurde der Bebauungsplan geändert. Die Änderung sieht ebenfalls eine Festsetzung als Mischgebiet vor, die Zahl der Vollgeschosse ist jedoch mit III festgesetzt. Das Flurstück Nr. 454 ist in dieser Änderung als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Ehemalige Marienstraße“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1 „Up de Bookholt-Sachsenring“ für den festgesetzten Geltungsbereich. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung (siehe Hinweis 2).

4. Räumliche und strukturelle Situation

- Lage und visuelle Prägung -

Das Plangebiet liegt ca. 700 m südlich des Rathausplatzes im Stadtgebiet der Stadt Vreden. In direkter Nähe liegen der Stadtpark und die Wallanlagen der Innenstadt. Der Bereich wird durch die umliegende gemischte Baunutzung und die südlich liegenden Wohngebiete geprägt. Der im Plangebiet stehende ca. 36 m hohe Kirchturm stellt ein besonderes Merkmal im Stadtbild dar, das auf die städtebauliche Bedeutung als Kirchenstandort hinweist.

- Nutzungs- und Baustruktur im näheren Umfeld -

In direkter Nachbarschaft im Norden und Süden befinden sich Wohnnutzungen in offener Bauweise. Entlang der östlich liegenden Winterswyker Straße befinden sich gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandelseinrichtungen. Jenseits des westlich angrenzenden Pfarrheims liegt die Einrichtung „Haus Früchting, Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Behinderungen“ sowie weitere Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Wohngebäude sind vorwiegend in 1-2 geschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdächern errichtet.

- Nutzung und Baustruktur im Plangebiet -

Im Plangebiet befindet sich die St. Marienkirche mit dem an die Kirche angebauten Kirchturm der Gemeinde St. Georg und das dazugehörige Pfarrheim. An der Winterswyker Straße steht ein Wohn- und Geschäftshaus.

- Freiraum –

An der Marienstraße befindet sich ein städtischer Parkplatz

Eine größere gepflasterte Freifläche liegt vor der St. Marienkirche im Zentrum des Plangebietes. Außerdem erstreckt sich auf dem Flurstück Nr. 452 eine größere Rasenfläche nördlich des Kirchturms und auf der Fläche des Pfarrhauses. Dazu gibt es auf dem Flurstück Nr. 456 einen gepflasterten Weg, der von vier Bäumen begleitet, eine Allee zur derzeitigen St. Marienkirche bildet. Weitere Baumbestand befindet sich im Plangebiet auf den Flurstücken Nr. 436, Nr. 452, Nr. 453 (Dachplatanen) und auf den Flurstücken Nr. 456, Nr. 452 (Hainbuchen).

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Ziel ist die städtebauliche Umnutzung und Neuordnung des ehemaligen Kirchenstandorts und der südlich angrenzenden Flächen. An dem innenstadtnahen Standort wird ein verdichtetes Wohngebiet für innovative Wohnformen unter Berücksichtigung der zukünftigen demografischen Entwicklung entstehen. Außer den barrierefreien Wohnungen wird auch eine Einrichtung für betreutes Wohnen angesiedelt.

Neben den erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzanlagen werden auf den Freiflächen Grün- und Freianlagen eingerichtet.

Als Ort der Erinnerung und Andacht wird der 36 m hohe Kirchturm erhalten. Das bestehende Pfarrheim dient weiterhin kirchlichen Zwecken.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die Ziele des Bebauungsplans werden durch Festsetzungen konkretisiert.

Die Festsetzungen betreffen im Einzelnen folgende Planungsbereiche:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Darstellung der Bauweise und der überbaubaren Flächen
- Verkehrsflächen

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird neben dem Erhalt der Gemeinbedarfsflächen am Nordwestrand und der Mischgebietsflächen am Südostrand als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem innenstädtischen Wohnen dienen; zulässig sind:

- Wohngebäude

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zusätzlich zugelassen.

Da ein dichtes innerstädtisches Wohngebiet mit kleinen barrierefreien Wohneinheiten sowie betreutes Wohnen geplant ist, sind die zusätzlichen Nutzungen mit diesem Typus vereinbar. Für die Bewohner ist es wünschenswert, die täglichen Besorgungen und Bedürfnisse auf kurzen Wegen zu erreichen.

Im Übergang zu den bestehenden gemischten Nutzungen aus Einzelhandel, Büros und kleineren Gewerbebetrieben an der Winterswyker Straße wird im Osten des Plangebiets ebenfalls Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die im städtebaulichen Konzept dichte Bebauung könnte z.B. im Erdgeschoss neben dem vorgesehenen Wohnen auch ergänzende Nutzungen enthalten.

Im Westen des Plangebiets wird für die Grundstücksfläche auf der das Pfarrheim errichtet wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die bisherige Nutzung bleibt erhalten. Die Festsetzungen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan werden übernommen.

Auch die Fläche des zu erhaltenden Kirchturms wird wie die zur Erschließung des Kirchturms erforderlichen Wege als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die nördlich und südlich an die Grundstücksfläche des Pfarrhauses angrenzenden und bisher als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen werden als Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Hiermit soll der Stellplatzbedarf des Pfarrheims aber auch der auf der WA 1 Fläche vorgesehenen Einrichtung ausgeglichen werden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist in 5 verschiedenen Teilgebiete untergliedert, die sich nach der baulichen Dichte unterscheiden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Anzahl der Geschosse festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Bruttogeschossfläche analog zu der Zahl der Vollgeschosse verhält.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) mit 0,6 und in den Allgemeinen Wohngebiet 2 und 3 (WA 2 und WA 3) mit 0,35 festgesetzt. Im WA 4 wird die GRZ auf 0,4 und im WA 5 auf 0,5 festgesetzt.

Für die Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4 wird die gem. § 17 (1) BauNVO vorgeschriebene GRZ-Obergrenze von 0,4 eingehalten bzw. unterschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO werden im WA 1 und WA 5 die o.g. Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten. Durch die Besonderheit des innerstädtischen, verdichteten Wohnens im Zuge der Innenentwicklung an diesem Standort wird in dem Gebiet WA 1 die Überschreitung der Höchstgrenzen gemäß § 17 (2) BauNVO erforderlich. Im WA 1 wird die GRZ auf 0,6 erhöht und damit die vorgeschriebene GRZ um 2 Punkte überschritten. Die Gebäude sind hier um

einen kleinen Hof platziert, auf dem der bestehende Kirchturm erhalten bleiben soll. Durch die öffentliche Wegeführung zum Turm und durch die Freiflächen um den Turm entsteht eine besondere Freiraumqualität, die insbesondere der umgebenden Wohnbebauung zugutekommt.

Zum Ausgleich wird in den angrenzenden WA 2 und WA 3 die zulässige Dichte auf 0,35 verringert.

Im WA 5 wird als Übergang zum Mischgebiet, in dem eine GRZ von 0,6 zulässig ist, eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Diese Über- und Unterschreitungen der GRZ-Obergrenze sind dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept geschuldet, welches in einem Wettbewerb zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Gebietes empfohlen wurde und sowohl vom Rat der Stadt Vreden als auch bei den Bürgern der Stadt Zustimmung fand. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden z.B. aufgrund der gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzten offenen Bauweise (siehe Pkt. 6.2.3) dadurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Die Geschossigkeit wird entsprechend der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarbebauung festgesetzt, d.h. im WA 1, 2 und 4 mit 2 Geschossen, im WA 3 und 5 mit 3 Geschossen.

Im Mischgebiet, am Südostrand des Plangebiets wird die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der baulichen Dichte des Umfeldes der Winterswyker Straße und den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete

Die Höhe der Gebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 auf 7,5 m begrenzt. Da nur Flachdächer zugelassen sind, ist die Oberkante der Attika als Bezugspunkt maßgeblich. Durch die Festsetzung der Höhe wird gewährleistet, dass nur die tatsächliche Anzahl der Vollgeschosse realisiert wird. Ein Staffelgeschoss wird hierdurch ausgeschlossen. Die maximale Höhe von 7,5 m richtet sich nach der umgebenden zweigeschossigen Bebauung am Dietrich-Bonhoeffer-Weg und an der Marienstraße und stellt sicher, dass sich die geplante Bebauung dem vorhandenen Ortsbild anpasst. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) wird die Höhe des Gebäudes auf 10,5 m Oberkante der Attika festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung an der Winterswyker Straße angeglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird die Höhe der Gebäude auf 7,5 m begrenzt und hiermit Bezug zur Bebauung an der Marienstraße aufgenommen.

Beim Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) wird die Höhe der Oberkante der Attika auf 10,5 m begrenzt und damit auf den baulichen Höhenverlauf der Winterswyker Straße Bezug genommen.

Im Mischgebiet ist die Höhe der Gebäude mit einer Firsthöhe von 15,0 m und mit einer Traufhöhe von 9,0 m festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45°. Die Höhe orientiert sich am südlich be-

nachbarten dreigeschossigen Gebäude sowie an den nördlich liegenden Gebäuden an der Winterswyker Straße.

Der im Zentrum der geplanten Anlage zu erhaltende ehemalige Kirchturm der Kirche St. Marien soll als Erinnerung an die Kirche und als städtebauliches Merkmal erhalten werden. Die Höhe des Kirchturms einschließlich des Kreuzes beträgt 36 m. Diese Höhe wird zur Sicherung des Bestands festgesetzt.

Für alle Gebäude wird zugelassen, dass die festgesetzte Höhe durch technische Aufbauten um höchstens 1,00 m überschritten werden darf. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass das Erscheinungsbild der Flachdächer nicht wesentlich gestört wird. Technische Aufbauten wie Kamine, Aufzugsüberfahrten oder Lüftungseinrichtungen müssen im gleichen Material eingehaust werden, wie das der Fassaden.

6.2.3 Bauweise, Überbaubare Fläche

- Bauweise –

In den Wohngebieten WA 1- 3 und WA 5 soll eine offener Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO eine verträgliche Dichte gewährleisten und eine ausreichende Auflockerung durch seitliche Grenzabstände sichern, die sich dem Bestand der nördlich und südlich angrenzenden Baugebiete anpasst.

In WA 4 wird die Bauweise nicht festgesetzt, um entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Möglichkeit offen zu halten entweder mit bis zu 3 Baukörpern die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen zu überbauen oder mit einer zusammenhängenden Wohnanlage. Hiermit soll gewährleistet werden, dass an diesem innenstadtnahen Standort unterschiedliche Wohnvorstellungen vom Reihenhauses bis hin zum Wohnen in Wohngruppen ermöglicht wird

- Überbaubare Grundstücksflächen -

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Entwurf der Baukörper des städtebaulichen Konzepts. Im Wesentlichen fassen Baugrenzen die überbaubare Fläche für die geplanten Hauptgebäude, das sog. Baufenster, ein. Der Kirchturm und das Baufenster im WA 1 für Haus Früchting werden durch Baulinien im B-Plan festgesetzt. Dies geschieht aus bauordnungsrechtlichen Gründen. Zur eindeutigen Abstandsflächenregelung wird zudem die bestehende Turmhöhe und die geplante Höhe des Gebäudes im WA 1 als zwingend einzuhaltende Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit sind diese Gebäude eindeutig in Lage und Höhe fixiert. Dies gilt sowohl im Verhältnis zwischen Kirchturm und Gebäude im WA 1 als auch insbesondere zur Nachbargrenze im Nordosten.

Das für die Pflegeeinrichtung Haus Früchting geplante Gebäude zur Aufnahme von 3 Wohngruppen hat mit seinem Standort in Nachbarschaft zum Pfarrheim einen geeigneten Standort gefunden. Der vorgesehene U-förmige Baukörper reicht mit seinen 2 jeweils 12 m breiten Flügel bis zu einem Abstand von 3 m an die Grundstücksgrenze der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke heran. Aufgrund der geringen Breite der Gebäudeflügel und des Abstands von 10 m zwischen ihnen wird der Eindruck eines langgestreckten Gebäudes auf der Nordseite vermieden. Die Begrenzung der Höhe auf 7,5 m und das vorgesehene Flachdach wird eine mögliche Verschattung gering halten. Die Einsichtnahme in die angrenzenden Wohngrundstücke vom 1. Obergeschoss des 2-geschossigen Gebäudes wird durch die ausschliessliche Zulassung von Fenstern für Nebenräume ausgeschlossen. Balkone sind auf der Nordseite ausgeschlossen. Die **festgesetzte** Brückenverbindung zwischen den beiden

Gebäudeflügeln sichert den 2. Fluchtweg aus den Obergeschossen und wird als Überschreitung der Baulinien zugelassen. Die Brücke liegt 3 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Gebäudes. **Für den Notfall bietet sie mit einer Breiter von 2,20 m Platz für 2 nebeneinander fahrende Rollstühle.** Sie ist mit 8,85 m in ausreichenden Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt.

6.2.4 Freiflächen, Begrünung

In den Wohngebieten sind Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßen- und öffentlichen Wege als Einfriedungsmauern mit einer maximalen Höhe von 0,60 m oder Hecken von max. 1,20 m zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass das Siedlungsbild durch breite Sichtbeziehungen in seiner Gesamtheit erlebbar wird. Draht oder Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn die Hecke zum öffentlichen Raum vor die Zäune gepflanzt wird. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Erscheinungsbild der Straßen- und öffentlichen Wege Grünräume erlebbar zu machen.

Die entlang der Nordostgrenze des Bebauungsplangebiets festgesetzte 2,00 m hohe, immergrüne Hecke dient dem Sichtschutz der angrenzenden Wohngrundstücke.

6.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Dächer

Die Festsetzung von Flachdächern in den Baugebieten WA 1-4 entspricht dem städtebaulichen Konzept und soll ein einheitliches Quartiersbild gewährleisten.

Außenwandflächen

Die Festsetzung von rotem Ziegelmaterial für die Bekleidung der Außenwandflächen entspricht dem Ortsbild der angrenzenden Wohnquartiere.

Nebenanlagen

Nebenanlagen für das Abstellen von Fahrrädern, Mülltonnen, Gartengeräten etc. sind nur auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb und innerhalb der Baufenster unzulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die kleinen Hausgärten vor den Gebäuden und auf den rückwärtigen Grundstücken von einer weiteren Überbauung freigehalten werden und die im städtebaulichen Konzept geplante Durchgrünung des Quartiers gewährleistet wird.

Einfriedungen

Die Beschränkung der Grundstückseinfriedungen auf 0,60 m hohe Mauern und 1,20 m hohe Hecken dient dem durch seine Begrünung geprägten Charakter des Wohnquartiers.

6.3 Erschließung / Verkehrsflächen

- Anbindung an das öffentliche Straßennetz -

Die zukünftige Bebauung liegt an der Marienstraße und an der Winterswyker Straße. Das Baugebiet wird von beiden Straßen aus erschlossen.

- Öffentlicher Personennahverkehr -

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bushaltestellen Winterswyker Straße, die sich in wenigen Schritten vom Kreuzungsbereich Winterswyker Straße/Marienstraße im Sü-

den befindet. Eine weitere Bushaltestelle liegt an der Straße Up de Bookholt, nördlich des Plangebiets.

- Innere Erschließung-

Das Plangebiet wird durch eine 7,0 m breite verkehrsberuhigte Straße erschlossen. Diese Straße führt von der Winterswyker Straße aus geradlinig bis zum Grundstück des Pfarrheims, wo sie nach Süden abknickt und zur Marienstraße führt. Von der verkehrsberuhigten Straße aus führt ein ebenfalls 7 m breiter Streifen entlang des Pfarrheim-Grundstücks nach Norden bis zu einem Fußweg, der an den Dietrich-Bonhoeffer-Weg anschließt. Dieser Flächenstreifen ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB belastet.

Die Fläche des zu erhaltenden Kirchturms wird wie die zur Erschließung des Kirchturms erforderlichen Wege als Fläche für den Gemeindebedarf festgesetzt und mit einem Gehrecht (Fahrrecht für Fahrradfahrer) zu Gunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB belastet. Diese Festsetzung ist erforderlich, um Besuchern den Weg zum Kirchturm zu ermöglichen.

- Stellplätze und Nebenanlagen -

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten des Baugebiets sind oberirdisch dezentral bedarfsgerecht den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. Besucherstellplätze sind auf der verkehrsberuhigten Straße nachzuweisen.

Im Bereich des Pfarrheims sind Stellplätze für das Pfarrheim und für die Einrichtung für betreutes Wohnen angeordnet.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Das Grundstück ist heute durch kirchliche Gebäude und an der Winterswyker Straße durch Wohn- und Geschäftshäuser bebaut.

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist von der Marienstraße sowie von der Winterswyker Straße aus gegeben.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser kann über bestehende Leitungen über diese Straßen sichergestellt werden.

Ausreichend dimensionierte Abwasserleitungen (Mischsystem) sind in den vorhandenen Straßen vorhanden.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.5.1 Versickerung

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sollen versickerungsfähige Beläge für die Erschließungsstrassen und –wege sowie für die Stellplätze verwendet werden. Dies können z.B. Pflaster mit breiten Fugen oder wassergebundene Decken sein. Soweit möglich soll das Oberflächenwasser vor Ort versickert werden, um die natürlichen Bodenfunktionen zu unterstützen. *Das gilt auch für das Oberflächenwasser der verkehrsberuhigten Flächen und der Stellplätze.*

6.6 Immissionsschutz

Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet sind gegenwärtig nicht bekannt.

6.7 Altlasten / Altstandorte / Bodenschutz

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten bzw. Altstandorte vor.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

- Bodendenkmale -

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmale im Plangebiet vor. Da im Zuge von Bodeneingriffen jedoch jederzeit archäologische Funde oder Befunde auftreten können, wurde der Hinweis zur Benachrichtigung der Stadt *Vreden* oder des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, aufgenommen (siehe Hinweis 1).

- Baudenkmale -

In der Marienkirche, die bis auf den Turm abgerissen werden soll, befindet sich das Denkmal „Bußmannsches Kreuz“. Der Umgang mit dem Denkmal ist im Rahmen des Abrissantrages zwischen Kirchengemeinde, dem Vorhabenträger und der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

7. Flächenbilanz

Grundstücksfläche gesamt	11.198 qm
davon	
- Allgemeines Wohngebiet	6.892 qm
- Mischgebiet	809 qm
- Fläche für Gemeinbedarf	1.575 qm
- Verkehrsberuhigter Bereich	949 qm

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass sich im Plangebiet weder in der jüngeren Vergangenheit noch aktuell planungsrelevante Tierarten angesiedelt haben. Auch die vorgefundene parkähnliche Bepflanzung in der nahen Umgebung des Plangebietes bietet keinen besonderen Lebensraum für planungsrelevante oder besonders schützenswerte Arten. Die geplante bauliche Entwicklung führt daher zu keiner erheblichen Störung der angetroffenen Population planungsrelevanter und sonstiger schützenswerter Tierarten. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung, verfasst von Friedrich Pfeifer (Ahaus), ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 104 „Ehemalige Marienkirche“.

Der Bebauungsplan Nr.104 „Ehemalige Marienkirche“ wird gem. § 13a BauGB aufgestellt, da es sich beim Plangebiet um eine bereits genutzte Fläche im Innenbereich handelt. Es erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffs-/Ausgleichregelung nicht beachtlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Bebauungsplanes Nr. _104_ „Ehemalige Marienkirche“, Vreden.

Der Bürgermeister