

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

Bebauungsplan Nr. 74
„Burgstraße – Wallstraße“
1. vereinfachte Änderung

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



22. April 2024

Inhalt

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Landesplanerische Vorgaben.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Bebauungsplan.....	5
4.4	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	5
5	Ziele des Bebauungsplans.....	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	7
6.2.3	Zulässige Gebäudehöhe (GH max.).....	7
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse	7
6.3	Bauweise	7
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
7	Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung	8
9	Altlasten.....	8
10	Immissionsschutz.....	8
11	Belange von Natur und Landschaft.....	9

12	Artenschutz	9
13	Hochwasser / Starkregen	11
13.1	Hochwasser	11
13.2	Starkregen.....	11
14	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
15	Kosten	12

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Alpen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Burgstraße/Wallstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Auslöser für die erforderliche Bauleitplanung ist die Absicht eines Bauherrn, in diesem Bereich die dort befindliche Gaststätte mit Hotelbetrieb umzubauen und zu erweitern.

Der Erweiterungsanbau ragt über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus, so dass eine Genehmigung des Bauvorhabens derzeit nicht möglich ist.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung einer städtebaulich wünschenswerten baulichen Ergänzung innerhalb des bestehenden Siedlungsschwerpunktes dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht. Dies ist einem Eingriff in den unberührten Außenbereich vorzuziehen.

Im August 2023 wurde die Gebäudeplanung durch ein beauftragtes Architekturbüro vorgelegt.



Abbildung: Grundriss Planung Erdgeschoss, Architekt Pierre Wettels, Alpen, 2023 (ohne Maßstab)

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 615 m² große Plangebiet befindet sich im Alpener Ortskern zwischen der Burgstraße im Norden und der Wallstraße im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 311, 394, 395 und 601 in der Flur 4 der Gemarkung Alpen.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

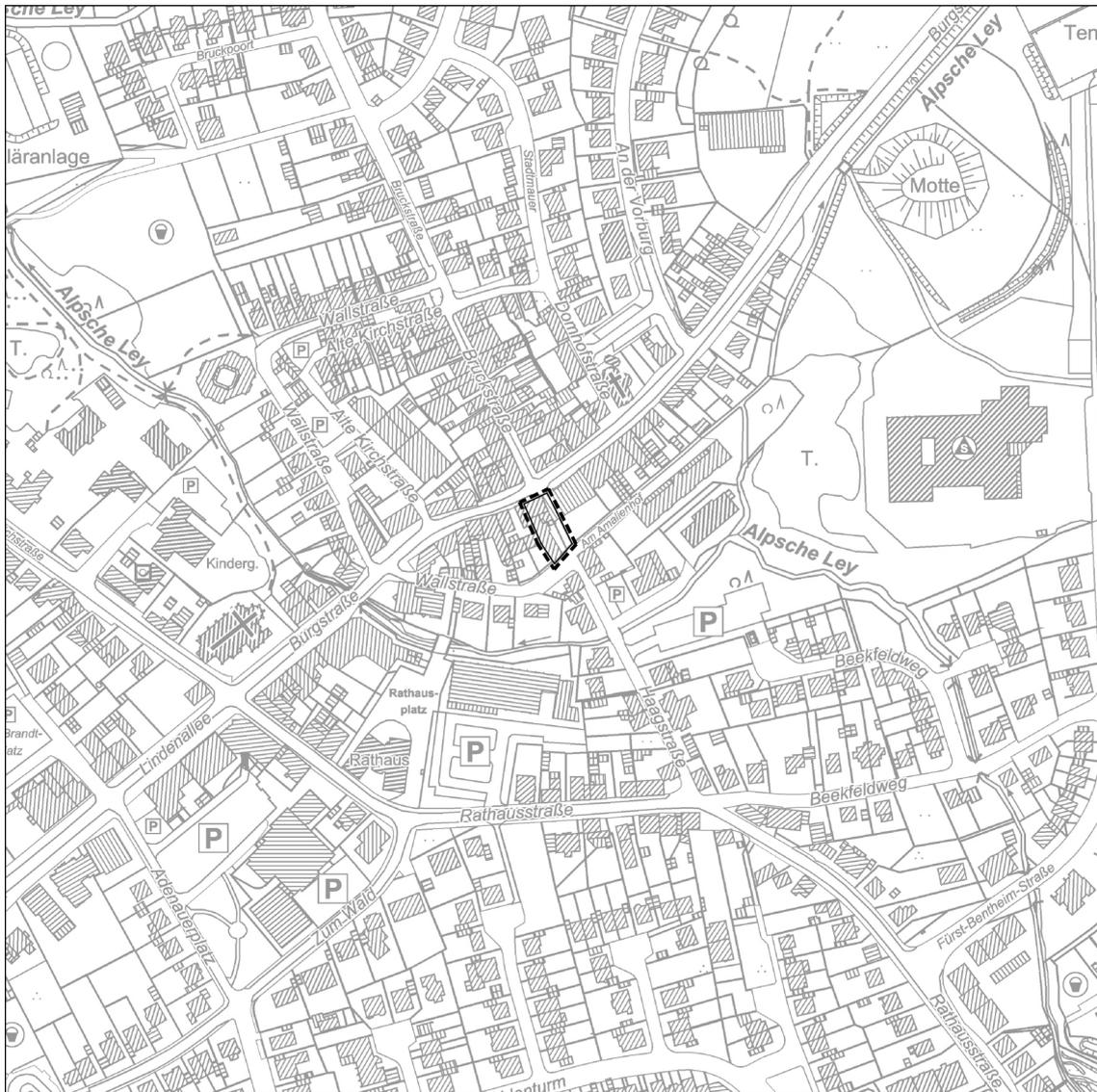


Abbildung. Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)

3 Gegenwärtiger Zustand

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Gasthaus „Restaurant Burgschänke“ mit der Hausnummer Burgstraße 34. Dieses bildet zusammen mit dem östlich angrenzenden Gebäude (Hausnummer 36-38) heute ein Hotel mit Restaurant. Die Fläche ist vollständig versiegelt. Grünflächen sind nicht 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 Regionalplan Ruhr dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet.

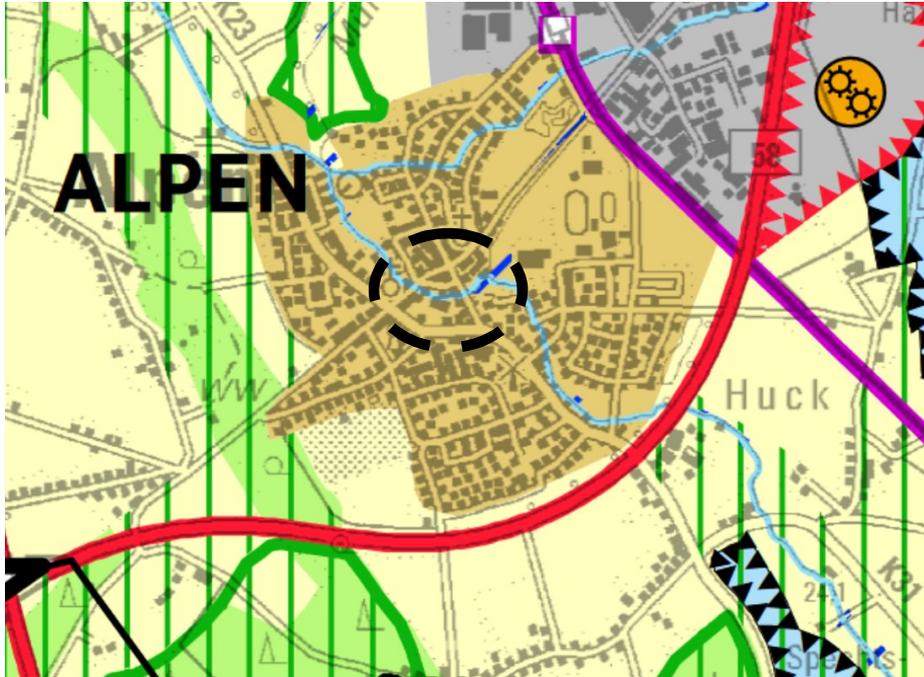


Abbildung: Regionalplan Ruhr – Blatt 5 (Quelle: Regionalverband Ruhr (RVR))

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Bereich künftig ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung als Siedlungsschwerpunkt (SSP).

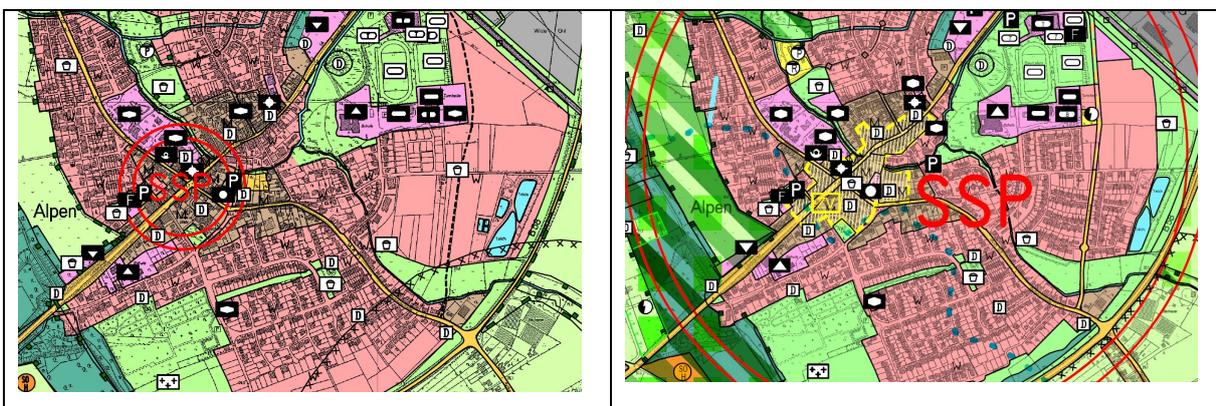


Abbildung: Darstellungen des Flächennutzungsplans (links: rechtskräftig, rechts: Neuaufstellung, ohne Maßstab)

4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 „Burgstraße – Wallstraße“ der Gemeinde Alpen.

Dieser setzt für die in Rede stehende Fläche ein Mischgebiet in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise fest.

Der südliche Teil des Baugrundstücks wird nicht durch die überbaubare Grundstücksfläche abgedeckt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 74, 1. vereinfachte Änderung) soll der bestehende Bebauungsplan für die betreffenden Flächen außer Kraft gesetzt werden.

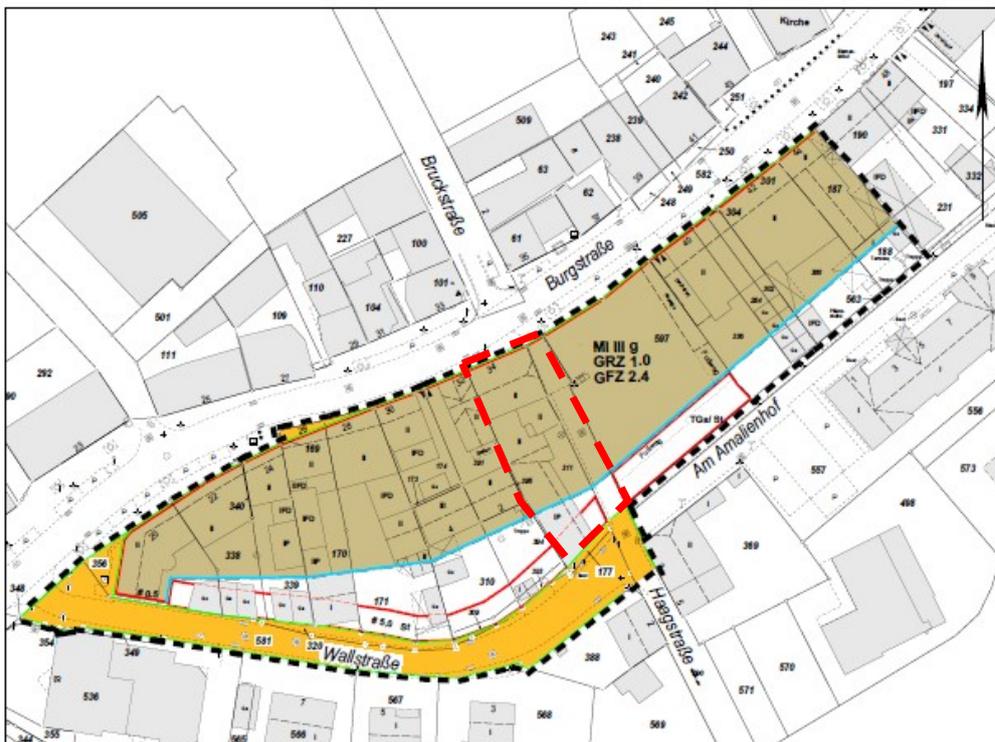


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 74 der Gemeinde Alpen (Auszug, ohne Maßstab) und Markierung des Änderungsbereichs (rot)

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.

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.

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Erweiterungsanbaus an ein bestehendes Restaurantgebäude.

Konkret soll das bestehende „Restaurant Burgschänke“ um eine Etage und ein ausgebautes Dachgeschoss aufgestockt werden. Der rückwärtige, zur Haag- und Wallstraße ausgerichtete Gebäudeteil mit Speisesaal und Kegelbahn soll durch einen größeren Saal im Erdgeschoss, Gästezimmer im 1. Obergeschoss und einen Wohnbereich mit Dachterrasse ersetzt werden.

Teile dieses geplanten Anbaus liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wird deshalb im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung im Süden des Plangebiets vergrößert.

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 Änderung 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

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt. Auch der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan geltende Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung beibehalten.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in das kleinteilig vorstrukturierte Ortszentrum 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 Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl 1,0 bleibt im vorliegenden Änderungsverfahren unberührt. Eine zusätzliche Versiegelung geht mit dem der Planung zugrundeliegenden Bauvorhaben nicht einher.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl 2,4 bleibt im vorliegenden Änderungsverfahren unberührt.

6.2.3 Zulässige Gebäudehöhe (GH max.)

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 eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Normalhöhenull (NHN).

Die zulässige Gebäudehöhe soll sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technische Aufbauten sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um bis zu 2 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 2 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.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden. Die Festsetzung gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan.

6.3 Bauweise

Die geltende Festsetzung einer geschlossenen Bauweise bleibt im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung unberührt. Gebäude sind ohne seitliche Grenzabstände zu errichten. Dies entspricht den vorhandenen Baustrukturen in der näheren Umgebung.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenze 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.

Im Norden entlang der Burgstraße wird zum Erhalt der einheitlichen Straßenrandbebauung die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Baulinie beibehalten.

7 Erschließung

Die Haupteerschließung des Änderungsbereichs erfolgt von Norden über die Burgstraße. Das Grundstück ist zudem im Süden an die Wallstraße angebunden. 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 den angrenzenden Straßen bzw. auf dem Grundstück 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 erfolgt im Bestand über ein Mischwassersystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll dementsprechend auch in Zukunft in den vorhandenen Kanal 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 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.

Wie bereits beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts.

Nicht entbehrlich ist aber im Unterschied zum beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im vorliegenden Fall erfolgt lediglich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Der zulässige Versiegelungsgrad ändert sich nicht, da die zulässige GRZ auch vorher bereits 1,0 betrug und im Bestand eine Vollversiegelung besteht. Hier greift § 1 a Abs. 3 BauGB, wonach Eingriffe nicht ausgeglichen werden müssen, wenn sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird aus diesem Grund nicht vorgenommen.

In Anbetracht der kleinflächigen und wegen der geplanten zulässigen Nutzung unkritischen baulichen Erweiterung innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft 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.

Ein Fachbüro 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) vorge-

³ Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Alpen Nr. 74 „Burgstraße“, 1. vereinfachte Änderung, Weeze, März 2024

nommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 1. Quadranten des Messtischblatts 4405 (Rheinberg) ausgewertet. Hierfür werden 47 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um zwei Säugetierarten, 44 Vogelarten und eine Amphibienart. Zudem wurde am 04.03.2024 eine Ortsbegehung mit Gebäudekontrolle durchgeführt. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Säugetiere ist für die beiden als planungsrelevant aufgeführten Fledermausarten Wasserfledermaus und Fransenfledermaus laut Fachbeitrag eine Betroffenheit mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da es sich bei beiden um Waldarten handelt. Für die in der Liste für das Messtischblatt nicht genannten gebäudebewohnenden Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus bestehen laut Gutachterin möglicherweise geeignete Quartierpotenziale im Bereich der baulichen Anlagen. Bei der konkreten Gebäudeuntersuchung wurden aber keine Hinweise auf Fledermausvorkommen gefunden. Lediglich eine sporadische Anwesenheit und Nutzung als Tagesruheplätze könne nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Ein essenzielles Nahrungshabitat liegt für keine der genannten Fledermausarten vor.

In Bezug auf Vögel wurden an der südlichen Gebäudeseite mehrere ehemalige Brutquartiere gefunden. Diese wurden konkret als ehemalige Mehlschwalbennester identifiziert. Weitere gefundene ehemalige Brutplätze werden von der Gutachterin den Arten Haussperling und/oder Mauersegler zugeordnet. Da durch den Gebäudeabbruch diese Brutstandorte verlorengehen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese bestehen in der Anbringung von sechs Mehlschwalbenkästen, vier Mauerseglerkästen und drei Haussperlingskästen an benachbarten Gebäuden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Da an dem Wandbewuchs des rückwärtigen Gebäudeteils ebenfalls Brutmöglichkeiten für Vögel nicht ausgeschlossen werden, ist als zusätzliche Vermeidungsmaßnahme genannt, dass Fäll- und Rodungsarbeiten erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Vogelschutzzeit ist gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die Baufeldvorbereitungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Für den eigentlichen Gebäudeabbruch gilt die gleiche zeitliche Vorgabe. Sollte dies nicht möglich sein, ist vorher eine Gebäudekontrolle auf Tierbesatz durchzuführen.

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien wird keine Betroffenheit festgestellt.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

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. Zudem handelt es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern um eine Änderung innerhalb eines bereits bestehenden Baugebiets.

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 in Teilen bei einem 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 Ausführungen 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 – 0,5 m anzunehmen ist.

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

Aufgrund der bereits bestehenden fast vollständigen Bebauung der betroffenen Flurstücke entsteht durch die vorliegende Bauleitplanung keine geänderte Situation in Bezug auf Starkregengefahr. Entsigelungspotenziale zur Vermeidung oder Verzögerung des Regenwasserabflusses bestehen nicht.

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.

Das nächstgelegene, in die Denkmalliste der Gemeinde Alpen eingetragene Baudenkmal, ist die nordöstlich in etwa 70 m Entfernung liegende evangelische Pfarrkirche.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden, da die grundsätzliche Bebauungsstruktur nicht geändert wird. 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.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach § 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

15 Kosten

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

Erarbeitet:



22. April 2024