

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 35

Berkenkamp

4. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: Januar 2009

Auftraggeber: Archplan Development GmbH
Stadtökologische Projektentwicklung
Gildenstraße 2g
48157 Münster

Auftragnehmer: **ARCHPLAN**
STADTENTWICKLUNG
Mühlenstr. 61
59348 Lüdinghausen

Inhaltsverzeichnis

1.0	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.0	Planungsvorgaben	2
3.1	Landesplanerische Zuordnung	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
5.0	Erläuterungen der Festsetzungen	3
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	3
5.2	Sonstige Festsetzungen	3
6.0	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	4
7.0	Untersuchung auf Altlasten	4
8.0	Auswirkungen auf die Umwelt	4
9.0	Erschließung des Plangebietes	5
10.0	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	5
11.0	Bodenordnende Maßnahmen	5
12.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
13.0	Örtliche Bauvorschriften – Textliche Festsetzungen	5
14.0	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise	5

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Baugebiet befindet sich östlich des Lienener Damms (Kreisstraße K 34), der Ostbevern mit Lienen verbindet und nördlich der Wischhausstraße, die an die Bundesstraße B 51 und die Landstraße L 830 als überörtliche Verbindungen anschließt. Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsbereiches. Mit dem Baugebiet Berkenkamp wird der nördliche Siedlungsrand in diesem Bereich angemessen abgerundet und ausgestaltet.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp im Gemeindegebiet Ostbevern erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 21, Flurstücke 2 tlws., 311 tlws., 313, 314 und 315 und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Flurstück 311
- im Osten durch die Grundstücke Flurstück 232 (Straße) und 204 (Nachbargrundstück),
- im Süden durch die Wegefläche Flurstück 2 und
- im Westen durch den Lienener Damm (K 34).

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische Zuordnung

Ziele der Stadtentwicklung

Die Gemeinde Ostbevern liegt im nördlichen Gebietsteil des Kreises Warendorf im Ost-Münsterland. Ostbevern ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Münster und der Mittelzentren Warendorf (Südosten), Greven (Nordwesten) und Lengerich (Norden) eingebunden.

Mit der Bundesstraße B 51 sowie mehrere Land- und Kreisstraßen ist Ostbevern an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Gemeinde Ostbevern im LEP NRW vom 11.05.1995 als Grundzentrum dargestellt.

Das Plangebiet samt seinem Änderungsbereich liegt im Norden des Siedlungsbereiches Ostbevern.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Stand 3. Änderung - eine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Bereich somit nach § 30 BauGB.

Die beabsichtigten Änderungen - zusätzliche Festsetzung von Stellplätzen und Zufahrten im Änderungsbereich, Anpassung Erhaltungsgebot Pflanzungen - machen ein vereinfachtes Änderungsverfahren erforderlich.

4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Zielsetzungen des 1997 rechtskräftig gewordenen und in den Jahren 2000, 2003 und 2005 geänderten Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp sind mittlerweile nahezu vollständig umgesetzt worden. Die Grundstücke sind mit einer Ausnahme bebaut, die öffentlich-rechtliche Erschließung abschließend hergestellt.

Für eine angemessene Bebauung des letzten noch freien Grundstücks – geplant ist ein Zweifamilienhaus auf rd. 713 m² Grundstücksfläche – stehen aufgrund der zzt. bestehenden Festsetzungen nicht ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung. Auch sind die Flächen für den Zugang bzw. die Zufahrt zum Grundstück begrenzt.

Für die geplante Bebauung sind gemäß vereinbartem Schlüssel mind. 3 Stellplätze nachzuweisen (1,5 Stellplätze je Wohneinheit). Auf dem Grundstück sind jedoch zzt. bereits Teilflächen für 2 Stellplätze des nördlich angrenzenden Grundstücks belegt. Somit wäre aufgrund der aktuell bestehenden Festsetzungen höchstens ein weiterer Stellplatz zulässig, private Stellplatzflächen außerhalb des Grundstücks – etwa auf den für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen – stehen nicht zur Verfügung.

Aufgrund der konkreten für das Grundstück vorliegenden Planung wird deutlich, dass neben der Stellplatzfestsetzung im vorliegenden Einzelfall auch durch die festgesetzte Begrenzung des Versiegelungsgrades für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken auf 20 % und durch die Festsetzung des Erhaltungsgebotes an der südlichen Grundstücksgrenze unangemessen behindert wird, insbesondere, da durch die Schaffung einer Zuwegung von Süden auch die Zufahrtsproblematik entkrampft würde.

Um eine Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen müssen die genannten Festsetzungen so angepasst werden, dass ausreichend Flächen für die Zuwegung und den Stellplatzbedarf zur Verfügung stehen. Die Änderungen sollen sich als Einzelfallregelung nur auf das in Rede stehende Grundstück beziehen, die Belange der übrigen Grundstücke im Plangebiet sind durch die bestehenden Festsetzungen hinreichend und angemessen geregelt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen zwar nicht berührt, da jedoch nachbarschaftliche Belange betroffen sein können, wird zur Umsetzung dieser Ziele eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erforderlich.

5.0 ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, ist für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen – u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und gestalterische Festsetzungen –, die auch durch die 4. vereinfachte Änderung erhalten bleiben. Auf sie wird verwiesen. Folgend werden die gegenüber der z. Zt. rechtskräftigen Planung vorgenommenen Änderungen aufgeführt.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben sich bewährt und blieben bestehen. Für das von der Änderung betroffene Grundstück wird ergänzend eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (2 Wo) festgesetzt.

Dies entspricht der Planungsentention für das konkrete Vorhaben und stellt sicher, dass über die gewollte Baudichte hinaus keine ggf. unverträglichen Nutzungen entstehen können.

5.2 Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken

Gemäß Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen sind bisher jeweils ein Stellplatz mit maximal 20 m² Zufahrtsfläche sowie ein Carport auf dem privaten Baugrundstück zulässig. Diese Festsetzung bleibt für das übrige Wohngebiet bestehen, wird für die Realisierung einer Bebauung auf dem verbleibenden freien Grundstück jedoch in soweit geändert, dass Stellplatz, Carports und Zufahrten nur auf den ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig sind.

Hierdurch wird zum einen die beabsichtigte Bebauung und Stellplatzregelung ermöglicht, zum anderen wird geregelt, dass diese Nebenanlagen auf dem Grundstück geordnet umgesetzt werden.

Zum einen wird in Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche eine Stellplatzanlage festgesetzt, die für das betroffene und nördlich angrenzende Grundstück jeweils 2 Stellplätze bzw. Carports inkl. Zufahrtsfläche ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Zweifamilienhaus werden ergänzend ein weiterer Stellplatz sowie eine Grundstückszufahrt mit Carport vom südlich angrenzenden gemeindlichen Weg ermöglicht, damit die zweite Wohneinheit einen eigenen Zugang erhält.

5.3 Erhaltungsgebot Bepflanzungen

Zu Regelung der südlichen Zufahrt wird eine Anpassung des festgesetzten Erhaltungsgebotes erforderlich. Dieses wird auf einer Länge von 5,50 m zurückgenommen. Bei einer festgesetzten Breite von 3 m entspricht dies einem rechnerischen Verlust von 16,5 m² Vegetationsfläche.

Im 1997 im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erstellten Grünordnungsplan des Büros Nowak wurde die Wertigkeit mit 0,4 Wertpunkten je m² festgelegt. Der rechnerische Verlust beträgt somit rd. 7 Wertpunkte.

Die aufgrund des Grünordnungsplanes erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von 1997 ergab jedoch einen Überschuss von 1.370 Punkten. Dem gegenüber fällt ein Verlust von 7 Punkten nicht ins Gewicht. Der Eingriff wird somit nach wie vor vollständig ausgeglichen.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Für das Baugebiet gelten weiterhin textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

6.0 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Lienener Damm und Kreuzungsbereich Lienener Damm/Wischhausstraße sowie umliegend vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 durch das Büro Kötter, beratende Ingenieure, Rheine Untersuchungen zu Schall- und Geruchsimmissionen im Baugebiet durchgeführt worden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und – im Falle der schalltechnischen Erfordernisse – der Festsetzungen und Hinweise haben nach wie vor unverändert Bestand.

7.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht und des Abwägungsgebotes in der Bauleitplanung ist die Gemeinde Ostbevern verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes ist von einer Unbedenklichkeit in Sachen Altlasten auszugehen.

8.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten sind.

Um den aus dem Bebauungsplan resultierenden landschaftsrechtlichen Eingriff beurteilen zu können, wurde im Jahre 1997 vom Büro für Landschaftsplanung Nowak, Dortmund, im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Aussagen und Ergebnisse weiterhin Grundlage der Planung sind. Durch die 4. vereinfachte Änderung ergeben sich diesbezüglich keine zusätzlichen Erfordernisse. Auf die bisherigen Festsetzungen wird verwiesen.

Wie in 5.4 dargelegt wird der Wertverlust durch Rücknahme des Erhaltungsgebotes im südlichen Grundstücksbereich durch den vorhandenen Wertüberschuss kompensiert.

9.0 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist – aufgrund der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Erschließungsflächen – im Rahmen der durch die Bauleitplanung leistbaren Vorgaben gesichert.

Die private Grundstückszuwegung wird durch die ergänzenden Festsetzungen zusätzlich geregelt.

10.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Jahre 1997 insbesondere hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung abschließend behandelt worden. Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

11.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen – Neuordnung der Grundstücke – sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 aus dem Jahr 1997 durchgeführt worden. Weitere Erfordernisse durch die Planänderung ergeben sich nicht.

12.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35 wurden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einzelne Denkmäler vorhanden und entsprechend ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht.

13.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Zudem enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen, die aus dem Grünordnungsplan abgeleitet sind.

Weitere textliche Festsetzungen sind als Gestaltungsvorschrift gemäß § 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW vorgesehen.

14.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und "Lesbarkeit" des Planes und geben Empfehlungen, die im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden sollten.

Mit den textlichen Hinweisen wird zudem auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Lüdinghausen im Dezember 2008

Ostbevern, im Dezember 2008

A R C H P L A N

Gemeinde Ostbevern

Wilhelm Gryczan-Wiese

Der Bürgermeister
Jürgen Hoffstädt