

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 35

Berkenkamp

5. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: Februar 2013

Auftraggeber: Gemeinde Ostbevern
Postfach 11 65
48342 Ostbevern

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	2
4.0	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
5.0	Erläuterungen der Festsetzungen	3
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.2	Sonstige Festsetzungen	4
6.0	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	4
7.0	Untersuchung auf Altlasten	4
8.0	Auswirkungen auf die Umwelt	4
8.1	Umweltbelange	4
8.2	Artenschutz	5
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	6
14.0	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise	6

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 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp im Gemeindegebiet Ostbevern erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 21, Flurstück 265 (Berkenkamp 41), und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Flurstück 217 (Berkenkamp 12)
- im Osten durch das Grundstück Flurstück 264 (Berkenkamp 43),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche "Berkenkamp" (südöstlicher Abzweig) Flurstück 232 und
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche "Berkenkamp" (Sammelstraße Nord/Süd) Flurstück 232.

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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Stand 4. Änderung - eine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Bereich somit nach § 30 BauGB.

Die beabsichtigte Änderung - teilweise Erweiterung der zulässigen überbaubaren Fläche auf dem Grundstück von 15 m auf 20 m Bautiefe in eingeschossiger Bauweise - macht ein vereinfachtes Änderungsverfahren erforderlich.

4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Zielsetzungen des 1997 rechtskräftig gewordenen und in den Jahren 2000, 2003, 2005 und 2009 geänderten Bebauungsplanes Nr. 35 Berkenkamp sind mittlerweile vollständig umgesetzt worden. Die Grundstücke sind bebaut, die öffentlich-rechtliche Erschließung abschließend hergestellt.

Der Eigentümer des Grundstücks Berkenkamp 41 (Flurstück 265, westlichstes Grundstück des Änderungsbereiches) möchte nun sein Wohnhaus erweitern. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der gegenüber der vorhandenen Bebauung einzuhaltenen Abstände kann ein Anbau lediglich in südlicher Richtung erfolgen. Dieser geplante Anbau würde die derzeit festgesetzte südliche Baugrenze um ca. 5 m überschreiten.

Im Baugebiet Berkenkamp haben alle Baufelder – unabhängig von der Grundstückstiefe – eine Maß von 15 m Tiefe. Das betroffene Grundstück liegt in der Bauzeile, in der die Grundstücke mit rd. 35 m eine im Vergleich mit den anderen Grundstücken überdurchschnittliche Tiefe aufweisen. Der Anteil der für eine Bebauung zulässigen Fläche ist somit im Abgleich mit der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche geringer.

Zudem ist die Gemeinde bei der Planung und Entwicklung von Neubaugebieten in der letzten Zeit in der Regel dazu übergegangen, keine hintere Baugrenze festzusetzen und Lage und Umfang der Bebauung über das Maß der baulichen Nutzung und die Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände zu regeln. Dies ermöglicht eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Beachtung der nachbarlichen Belange und planerisch gewünschten Strukturen und Baudichten. Die durch die Bebauungsplanänderung begründete "Öffnung" der Überbaubarkeit im Bereich entspricht somit auch den sonst geltenden Zielsetzungen für die gemeindliche Entwicklung.

Für das Grundstück Berkenkamp 41 ist – aufgrund seines speziellen Zuschnitts und der vorhandenen Grundstückstiefe – eine Erweiterung der baulichen Nutzung somit sinnvoll, wenn diese im Abgleich mit den sonst in der Bauzeile vorhandenen und zulässigen Nutzungen im begrenzten Maß mit klarer Unterordnung zum Hauptgebäude erfolgt. Entsprechend wird die überbaubare Fläche lediglich im Umfang der geplanten baulichen Ergänzung erweitert und die Geschossigkeit auf ein Geschoss begrenzt. Der Bereich wird als WA 1b festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – insbesondere der GRZ von 0,3 – bleiben unverändert bestehen, d. h., dass weiterhin eine Bebauung mit maximal 30% für den Hauptbaukörper und zusätzlich maximal 15% zulässig ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen entsprechend 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 5. vereinfachte Änderung in vollem Umfang erhalten bleiben. Auf sie wird verwiesen.

Folgend werden die gegenüber der z. Zt. rechtskräftigen Planung vorgenommenen Änderungen aufgeführt.

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben sich bewährt und bleiben bestehen. Lediglich die Tiefe des Baufensters (überbaubare Fläche) im Änderungsbereich wird aus den in Kapitel 4.0 genannten Gründen in einem Teilbereich von 15 m auf 20 m erweitert, um eine angemessene Ausnutzung des mit rd. 35 m Gesamttiefe vergleichsweise tiefen Grundstücks zu ermöglichen.

Dies entspricht der Planungsintention für das konkrete Vorhaben und stellt sicher, dass die bauliche Ergänzung untergeordnet erfolgt und eine über die ursprünglich gewollte Baudichte hinaus keine ggf. unverträglichen Nutzungen entstehen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung – Geschossigkeit

Die geplante bauliche Erweiterung wird auch höhentechisch so begrenzt, dass außerhalb der zzt. bereits zulässigen überbaubaren Fläche lediglich ein eingeschossiger Anbau zulässig ist (neuer WA 1b-Bereich).

5.3 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 / ARTENSCHUTZ

8.1 Umweltbelange

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 5. vereinfachte Änderung ergeben sich diesbezüglich keine zusätzlichen Erfordernisse. Auf die bisherigen Festsetzungen wird verwiesen.

Die überbaubare Fläche wird im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes zwar erweitert, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen GRZ von 0,3 bleibt jedoch unverändert. Diese Festsetzung war bereits Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Bebauungsplanes von 1997. Ein darüber hinaus gehender Eingriff wird durch die 5. Änderung somit nicht ermöglicht.

8.2 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) [Rd. Erl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)].

Die Artenschutzbelange sind dabei zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind. Aufgrund der Geringfügigkeit der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten baulichen Erweiterung auf einem bereits bebauten und genutzten Wohnbaugrundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Baugebietes Berkenkamp sind Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht erkennbar.

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.

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 5. 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 Februar 2013

Ostbevern, im Februar 2013

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG GmbH

Gemeinde Ostbevern

Matthias van Wüllen
Wilhelm Gryczan-Wiese

Der Bürgermeister
Joachim Schindler