

Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“

5. vereinfachte Änderung

Begründung

Gemeinde Ostbevern

1	Änderungsbereich und Änderungsziel	3
2	Änderungspunkte	4
3	Umweltbelange	4
4	Weitere Belange	5
5	Verfahrensvermerk	5

1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.08.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB vereinfacht zu ändern, um für eine konkrete bauliche Maßnahme an der Erbdrostenstraße – wie im Folgenden erläutert – die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

2 Änderungsbereich und Änderungsziel

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Ortsmitte Ostbevern, am nördlichen Rand des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte I“.

Ein bestehender Dienstleistungsbetrieb (Dentallabor) auf der Parzelle 230 (neu) an der Erbdrostenstraße will seinen Betrieb nach Süden auf die Parzelle 240 (neu) erweitern und eine Stellplatzanlage errichten. Dazu hat der Investor den rückwärtigen Teil des Gartens des Hauses Großer Kamp Nr. 19 (Parzelle 240) erworben. Hier wird eine großzügige Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer „Fläche für Stellplätze“ erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die nicht überbaubare Gartenfläche die textliche Festsetzung Nr. 2, dass Stellplätze, Garagen, Carports etc. hier nicht zulässig sind, wenn sie nicht eindeutig als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt sind.

3 Änderungspunkte

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche und daraus resultierende Aufhebung der „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken“ sowie Aufnahme einer „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken“ und von 3 Baumpflanzungen*

Für die erweiterte überbaubare Fläche gelten ebenfalls die angrenzenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet
- maximale Zweigeschossigkeit
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,5

- *Festsetzung einer Fläche für Stellplätze*

Für die Stellplatzanlage mit ca. 7 Stellplätzen gilt die textliche Festsetzung Nr. 3, nach der je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt von der Erbdrostenstraße im Norden.

4 Umweltbelange

• Umweltprüfung

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ermöglicht, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen, zumal keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der zu beachtenden Schutzgüter bestehen.

• Eingriffsregelung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 18 ff BNatSchG verbunden, der den (planungsrechtlichen) Wegfall einer 40 qm großen Pflanzfläche und von 6 Baumpflanzungen betrifft.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird die Neuanpflanzung einer ca. 20 m langen und 2,5 m breiten Hecke entlang der Ostseite des geplanten Baukörpers festgesetzt. Zudem trifft die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung Nr. 3 zur Anpflanzung von Bäumen auf privaten Stellplatzanlagen nunmehr zu, so dass auf der Stellplatzanlage bei geschätzten 7 Stellplätzen 2 Laubbäume zu pflanzen sind. Zusätzlich sind auf der Grundstücksfläche verteilt weitere 3 Laubbäume zu pflanzen.

Mit diesen Maßnahmen wird der Eingriff in die Grünsubstanz als ausgeglichen betrachtet. Die Erstellung einer saldierenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

5 Weitere Belange

Weitere Belange sind nicht betroffen.

Die Änderung berücksichtigt private Belange ohne Auswirkung auf öffentliche Belange.

6 Verfahrensvermerk

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise auch für den Änderungsbereich gelten, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung aufgehoben sind.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Dezember 2007

Ostbevern, im Dezember 2007



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)