



Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr.13 „Am Krankenhaus“

7. Änderung

Begründung

- Entwurf -

Auftraggeber:

Gemeinde Ostbevern
Hauptstraße 24
48 346 Ostbevern

Auftragnehmer:

nts Münster
Ingenieurgesellschaft

Beratende Ingenieure & Stadtplaner
Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft u. Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation
48165 Münster, Hansestr. 63, Tel.: 02501/2760-0 Fax.: -33
Homepage: www.nts-plan.de - eMail: info@nts-plan.de

Stand:

22.01.2009

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Allgemeines</u>	
1.1	Anlass der Planänderung / Geltungsbereich	3
1.2	Methodische Grundlagen	3
2.	<u>Änderungsbereich</u>	
2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2.2	Bestandssituation	4
3.	<u>Änderungsdarstellungen im Bebauungsplan</u>	4
4.	<u>Erschließung</u>	6
5.	<u>Lärmauswirkungen</u>	6
6.	<u>Sonstige Belange</u>	
6.1	Geruchsauswirkungen	7
6.2	Umweltauswirkungen	7
6.3	Bau- / Bodendenkmale	7
6.4	Altlasten	7
6.5	Ver- und Entsorgung	7
6.6	Bodenordnung	8
6.7	Städtebauliche Bilanz	8
7.	<u>Verfahren</u>	
7.1	Geplante zeitliche Abwicklung	8
8.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	9

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planänderung / Geltungsbereich

Der Fahrzeug- und Karosseriebetrieb Haverkamp in Ostbevern plant eine Erweiterung seiner Betriebsflächen. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird vorliegendes Änderungsverfahren des bestehenden Bebauungsplans durchgeführt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 den Beschluss gefasst, den rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Krankenhaus“ zu ändern.

Der Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Krankenhaus“ umfaßt die Flurstücke 156, 328 – 332, 561 und 562 der Flur 26 Gemeinde Ostbevern mit einer Gesamtgröße von rund 4.000 m².

Betroffen ist das Betriebsgrundstück Bahnhofstraße 52, welches zentral in der Ortslage Ostbevern an der Bahnhofstraße / Ecke Großer Kamp liegt.

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Werkhalle und der Bau einer Werkhalle mit Zufahrt zum Großen Kamp. Die neue Halle bekommt ein Zufahrtstor von Süden und von der Bahnhofstraße im Norden lediglich ein Zugangstor.

Zu diesem Zweck ist die Baugrenze des bestehenden Bebauungsplans zu erweitern und eine Zufahrt vom Großen Kamp planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Methodische Grundlagen

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich der Ortslage.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 ermöglicht bei einer Geltungsbereichsgröße von 3.826 m² Gebäudegrundflächen von max. 2.202 m².

Somit wird der zulässige Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB eingehalten.

2 Änderungsbereich

2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern weist die Fläche des Geltungsbereiches östlich der Bahnhofstraße als Mischgebiet aus. Die Gebietsausweisung setzt sich westlich der Bahnhofstraße fort, umliegend handelt es sich um Wohngebiets- und Grünflächenausweisungen.

Bebauungsplan

Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Krankenhaus“. Die rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes bildet die derzeitige Grundlage für den bestehenden Betrieb.

Der Bereich südlich des Betriebes liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Krankenhaus“.

Die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Großer Kamp“ ist als Besonderes Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Erbdrostenstraße / Engelstraße“ ausgewiesen. Die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet ist erfolgt, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine besondere Eigenart aufweist und diese auch erhalten bleiben soll. Besondere Wohngebiete zeichnen sich durch vorwiegendes Wohnen aus, sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Neben dem Wohnen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 zahlreiche Gewerbebetriebe z.B. Frisör, Gärtnerei, Landwirtschaftliche Hofstelle, Werkstatt für Landmaschinen untergebracht. Eine Ausweisung als solches ist auch in Bezug auf die angrenzenden Betriebe (Malerbetrieb, Karosseriebetrieb) nicht in Frage zu stellen.

2.2 Bestandssituation

Der Familienbetrieb Haverkamp befindet sich im Mischgebiet. Im Rahmen der Betriebserweiterung beabsichtigt der Karosseriebetrieb eine neue Werkhalle zu errichten.

Die im Jahre 1992 genehmigte Lagerhalle im Süden des Betriebes wird in der Zwischenzeit als Werkhalle genutzt, da eine klassische Lagerhalle nicht mehr notwendig ist. Die in den jeweiligen Werkhallen notwendigen Teile werden direkt vor Ort in den Hallen gelagert. Eine Nutzungsänderung der Halle wird im Zusammenhang mit dem Neubau der Werkhalle beantragt. Einer Genehmigung der Nutzungsänderung steht baurechtlich nichts im Wege.

Auf dem Gelände befindet sich südlich der bestehenden Halle eine großkronige Eiche, eine zweite Eiche wurde vor einigen Jahren bereits aus Sicherheitsgründen entfernt und soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung durch zwei neue Bäume ersetzt werden.

Entlang der Grundstücksgrenze Großer Kamp ist jüngst eine Hecke gepflanzt worden, die als Sichtschutz zu den gegenüberliegenden Wohnhäusern dienen soll. Ansonsten ist das Gelände geprägt durch die Betriebshallen und notwendigen Stellflächen.

3. Änderungsdarstellungen im Bebauungsplan

Auf Grundlage des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes (Arch. Büro Schapmann) ergeben sich folgende Änderungspunkte für den Bebauungsplan:

- Erweiterung der Baugrenze nach Osten in Richtung Großer Kamp
Die zu erweiternde Baugrenze umschreibt exakt den neu geplanten Hallenbau in einer Größe von rund 220 m².

- Änderung der Grundflächenzahl für das Betriebsgelände von 0,4 auf 0,6
Die Anpassung der Grundflächenzahl ist für den Neubau der Halle notwendig.
- Anpassung der Flächen für Pflanzbindung; Reduzierung der Grünfestsetzung entlang der Straße „Großer Kamp“ zur Sicherung der Zufahrt
Die Pflanzbindung entlang der Straße „Großer Kamp“ wird um die Breite von 11 m für eine Zufahrt unterbrochen und auf eine Breite von 0,5 m reduziert.
- Entfernen einer als erhaltenswert festgesetzten Eiche und Neufestsetzung von zwei Ausgleichsbäumen
Der bestehende Bebauungsplan setzt im südlichen Grundstücksbereich zwei erhaltenswerte Eichen fest, von denen eine zwischenzeitlich nicht mehr besteht. Als Ausgleich hierfür sind auf dem südwestlichen Grundstücksbereich zwei neue Baumpflanzungen vorgesehen, die mit entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Beschränkung der Nutzung im MI 3 auf eine Betriebsleiterwohnung
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für das MI 3
Aus Gründen des Nachbarschutzes ist die Nutzung im MI 3 auf eine Betriebsleiterwohnung beschränkt, aus gleichen Gründen sind maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. Zudem kann das Grundstück lediglich über eine zu anzulegende Umfahrt der neuen Halle angefahren werden.
- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe für das MI 1
Die Traufhöhe wird gemäß dem Bestand festgesetzt.
- Festsetzung der Stellplätze
Die Darstellung der Stellplätze ist aus dem Baukonzept übernommen und wurde in dem Lärmgutachten entsprechend berücksichtigt.
- Anpassung der Wandbegrünung
Die textliche Festsetzung Nr. 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Krankenhaus“ besagt, dass mindestens 50 % der geschlossenen Wandfläche einer Gebäudeseite von gewerblich genutzten Hallen zu begrünen sind. Diese Festsetzung ist in den vergangenen Jahren in den Gewerbegebietsplänen reduziert bzw. aufgehoben worden, da sie in der Praxis nicht durchsetzbar ist. Diese Festsetzung wird dahingehend reduziert, dass lediglich die Traufseite der südlichen Werkhalle zu 50 % einzugrünen ist.
- Aufnahme einer Festsetzung gem. § 1 (10) BauBVO
Zum Schutz der Nachbarn wird eine Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO aufgenommen, die eine Erweiterung des Betriebes über die geplante und im Bebauungsplan festgesetzte Halle 4 hinaus ablehnt.

4. Erschließung

Die Straße Großer Kamp ist eine Wohnstraße, die über eine nötige Ausbaubreite für die Befahrung mit Lkw verfügt.

Die Erschließung der bereits bestehenden Werkhallen erfolgte bislang bereits über den „Großen Kamp“. Zukünftig soll die Zufahrt jedoch über ein Bedarfstor (max. Breite 11,0 m) geregelt werden, welches lediglich durch vorherige Anmeldung durch die Fahrer der Kfz geöffnet wird.

Die Mitarbeiter der Firma, deren Stellplätze direkt von der Bahnhofstraße angefahren werden, beginnen in der Regel zeitgleich ihren Dienst.

Die neue geplante Werkhalle wird von Lkws ausschließlich von Süden über das Bedarfstor angefahren.

Die Regelungen zur Erschließung sind ebenfalls Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Betriebsinhaber.

5. Lärmauswirkungen

Das Büro Kötter Consulting Engineers aus Rheine hat einen Schalltechnischen Bericht Nr. 207168-02.02 (25.02.2008) erstellt.

Im Rahmen der Erstellung des Berichtes wurden die Geräuschemissionen durch den bestehenden Betrieb (inklusive der in ihrer Nutzung geänderten Lagerhalle) unter Berücksichtigung der neuen Werkhalle auf die angrenzende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt.

Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm anderer Betriebe ist nicht gegeben, da die Landmaschinenwerkstatt an der Bahnhofstraße einen ausreichenden Abstand hat.

Berechnet wurden die Tagwerte (6 bis 22 Uhr), da ein Nachtbetrieb der Firma nicht erfolgt.

Die TA Lärm legt die zulässigen Grenzwerte für die einzelnen Wohngebietsarten am Tag und in der Nacht fest. Ergänzende Orientierungswerte hierzu werden in der DIN 18005 gegeben.

Da die TA Lärm für das WB keine Tagwerte festlegt, kann in Abstimmung mit der Bezirksregierung auf die Empfehlung der DIN 18005 zurückgegriffen werden. Diese empfiehlt für ein WB tagsüber 60 dB(A) als höchstzulässigen Grenzwert.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) im Besonderen Wohngebiet und Mischgebiet bzw. 55 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Um eine Sicherheit einzurechnen, wurden die Anzahl der Belieferungen und Fahrbewegungen höher angesetzt als sie derzeit tatsächlich stattfinden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Werte ist das Schließen der Hallentore und der Fenster zur Straße „Großer Kamp“. Ein Öffnen der Hallentore darf lediglich zur Ein- und Ausfahrt erfolgen. Arbeiten im Freien werden nicht durchgeführt und bleiben somit unberücksichtigt.

Eine entsprechende Festsetzung zu den Lärmschutzmaßnahmen ist aufgenommen worden.

6. Sonstige Belange

6.1 Geruchsauswirkungen

Da der Betrieb in der Lackieranlage in den vergangenen Jahren immer weiter reduziert wurde, sind die seinerzeit durch die Anlieger angemerkt Geruchsbelastungen, nicht mehr in vollem Maße vorhanden.

Sobald die Lackieranlage in größerem Umfang genutzt werden soll, sind entsprechende Vorkehrungen (z. B. Filterreinigungen) durchzuführen und im Bedarfsfalls die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

6.2 Umweltauswirkungen

Da es sich im Erweiterungsbereich um ein bereits weitgehend versiegeltes Gelände handelt, sind weitere Umweltauswirkungen derzeit nicht zu erwarten.

6.3 Bau- / Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Im näheren Umfeld ist ein Wegekreuz in der Denkmalliste der Gemeinde Ostbevern eingetragen. Da jedoch keine Sichtbeziehungen zwischen dem Wegekreuz und dem Änderungsbereich vorhanden sind, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

6.4 Altlasten

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz begründen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke ETO GmbH & Co. KG.

Die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Mischsystem.

6.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des anstehenden Verfahrens nicht erforderlich.

6.7 Städtebauliche Bilanz

Geltungsbereich der Änderung	3.826,00 m ²	100 %
<i>davon</i>		
MI mit GRZ 0,6	3.357,00 m ²	88 %
MI mit GRZ 0,4	469,00 m ²	12 %

7. Verfahren

7.1 Zeitliche Abwicklung

	Termin
Gespräch mit den Anliegern	03.04.2008
Gespräch Anlieger u. Betriebsinhaber	21.04.2008
Aufstellungsbeschluss	16.12.2008
Gespräch Anlieger, Betriebsinhaber, Fraktionen	13.01.2009
voraussichtlicher Beschluss zur Offenlage	27.01.2009
Offenlage	Februar 2009
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2009

Die betroffenen Anlieger wurden bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens informiert und beteiligt. Eine weitere Beteiligung erfolgt unter anderem im Rahmen der Offenlage.

Nach Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung verlieren die entsprechenden erzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan und den Änderungsplänen ihre Gültigkeit.

8.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW). RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zurzeit gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.11.2004.
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) vom 05.03.2002 (BGBl. I S. 2002, 1193)
- Landschaftsgesetz NW in der Fassung vom 21.07.2000, zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV.NW.S.248)
- Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe NRW, Stand Mai 2001