

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 3

OSTESCH

10. Änderung

Begründung

Stand: Mai 2012

Auftraggeber: Gemeinde Ostbevern
Hauptstraße 24
48346 Ostbevern

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

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
- 2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Planungsvorgaben
 - 3.1 Landesplanerische Zuordnung
 - 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.3 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
- 5.0 Erläuterungen der Festsetzungen
 - 5.1 Gemeinbedarfsfläche für soziale/kulturelle Zwecke
 - 5.2 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 5.3 Öffentliche Grünflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 5.5 Gemeinschaftsstellplätze
 - 5.6 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.7 Artenschutz
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt
- 7.0 Altlasten
- 8.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 9.0 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich östlich des Lienener Damms (Kreisstraße K 34), der Ostbevern mit Lienen verbindet im Bereich Nordring/Kapellenkamp. Es liegt im Norden des Siedlungsbereiches der Gemeinde. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flächen zwischen Lienener Damm und Kapellenkamp und ist ringsum von vorhandener Einfamilienhausbebauung geprägt.

Im Nordwesten des Gebietes hat die RWE in Kooperation mit der ETO auf dem betriebseigenen Gelände eine neue Umspannanlage einschließlich Technikgebäuden errichtet.

Der vorhandene Gebäudebestand im Südwesten wird seitdem nicht mehr für die Sicherstellung der Stromversorgung benötigt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der östliche Teil des Gebietes umfasst Grünflächen der Gemeinde, im Norden befinden sich die südlich des Wendehammers Kapellenkamp gelegenen Parkflächen.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ostesch im Gemeindegebiet Ostbevern erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 18, Flurstücke 899 bis 910 und 1414 bis 1416 und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch den Wendehammer des Kapellenkamp (684) und die Grundstücke Flurstück 1413 und 658,
- im Osten durch den Kapellenkamp Flurstücke 684 bis 687 (Straße),
- im Süden durch den Nordring, Flurstück 843 (Straße) 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 entsprechend der bisherigen Nutzung dargestellt. Das Änderungsverfahren Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der FNP ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend der zukünftigen B-Planfestsetzungen und Nutzungen anzupassen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ostesch besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Bereich somit nach § 30 BauGB. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung am 21.03.2006 ist zur Steuerung der zukünftigen Nutzung eine Veränderungssperre beschlossen worden, die mit Bekanntmachung am 20.03.2008 um ein Jahr verlängert wurde und nunmehr ausläuft.

Die beabsichtigten Änderungen machen ein vereinfachtes Änderungsverfahren erforderlich. Aufgrund der Lage des Gebietes im Siedlungsbereich soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß den bisherigen Nutzungen und Eigentumsverhältnissen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 war der westliche Teil bisher als Versorgungsfläche, der östliche als Grünfläche festgesetzt.

Durch den Bau der neuen Umspannanlage ist der für die Versorgung festgesetzte Bereich mittlerweile auf die nordöstliche Fläche begrenzt. Für den südöstlichen Bereich bestehen bereits seit 2006 Überlegungen zur Wiedernutzung der vorhandenen Gebäude und des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche für "soziale / kulturelle Zwecke". Durch Beschluss einer Veränderungssperre wurden diese Ziele bisher abgesichert.

In der Zwischenzeit wird ein Konzept zur Nutzung der Gebäude/Flächen entwickelt und soll zeitnah realisiert werden. Zudem läuft die Verlängerungsfrist für die Veränderungssperre im März 2009 aus.

Um die zukünftige Nutzung sicherzustellen und den Bereich entsprechend auch planungsrechtlich neu zu ordnen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen zwar nicht berührt, jedoch soll den angrenzenden Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aufgrund der Änderungsinhalte und der Lage der Grundstücke soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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, die grundsätzlich auch durch die 10. Änderung erhalten bleiben. Folgend werden die gegenüber der z. Zt. rechtskräftigen Planung vorgenommenen Änderungen aufgeführt.

5.1 Gemeinbedarfsfläche für soziale/kulturelle Zwecke

Der Bereich des ehemaligen Umspannwerks wird entsprechend seiner beabsichtigten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für soziale / kulturelle Zwecke festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche und der max. zulässigen Zweigeschossigkeit wird zudem das Maß der Nutzung inklusive möglicher Ergänzungen verträglich festgelegt.

Gegenüber der bisherigen Nutzungsabgrenzung zwischen Versorgungs- und Grünflächen wird im Süden des Gebietes eine Anpassung vorgenommen. Die bisher der Grünfläche zugeordneten Flurstücke 901 und 902 werden zukünftig ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Anpassung dient der Ermöglichung einer Umsetzung des nunmehr konkret vorliegenden Bau- und Nutzungskonzeptes und einer klaren Gliederung zwischen diesen beiden Nutzungen.

5.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen für Versorgungsanlagen umfassen zukünftig den Bereich der neuen Umspannstation sowie die im Gebiet vorhandenen bzw. vorgesehenen Trafostandorte.

Die bisherige Festsetzung zur Begrenzung des Lärmpegels kann aufgrund der nunmehr festgelegten Nutzungen entfallen. Zudem wurde seitens der RWE im Rahmen der Baugenehmigung des neuen Umspannwerkes ein Lärmgutachten erstellt. Die zulässigen Werte werden eingehalten.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen entsprechen – abgesehen von der in Punkt 5.1 dargelegten Anpassung – weitestgehend der bisherigen Festsetzung und haben Bestand.

Der bisher im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwall ist nicht angelegt worden. Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde ein Schalltechnischer Bericht erstellt, der nachweist, dass die geplanten Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen Nutzungen schalltechnisch verträglich sind und kein Erfordernis für Schutzmaßnahmen besteht.

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die an den Wendehammer des Kapellenkamp im Norden angrenzenden Parkflächen werden wie bisher festgesetzt. Ergänzend wird eine Fußweganbindung vom Kapellenkamp zum Lienener Damm als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird die Bushaltestelle am Lienener Damm ebenfalls planungsrechtlich festgesetzt.

5.5 Gemeinschaftsstellplätze

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird nördlich der überbaubaren Flächen eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

5.6 Allgemeines Wohngebiet

Im Norden grenzt das vorhandene Wohngebiet an den Änderungsbereich. Durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges in diesem Bereich verbleibt eine Restfläche, die für eine private Nutzung als Garagenstandort zur Verfügung gestellt werden kann. Die Festsetzungen der nördlich angrenzenden Bebauung werden übernommen.

5.7 Artenschutz

Zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes enthält die Änderung des Bebauungsplanes folgende textliche Festsetzung:

"In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen."

6.0 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.

Das Änderungsverfahren soll auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe die aufgrund der Änderung zu erwarten sind als zulässig, aufgrund § 13a (3) Nr. 3 BauGB kann es ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Auch real sind durch die vorhandenen und zukünftig möglichen Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Warendorf bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

7.0 ALTLASTEN

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Änderungsgebiet.

Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die derzeit den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen, da die früheren Betriebe RWE und Stadtwerke ETO vollständig zurückgebaut wurden. Nach Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind orientierende Untersuchungen zur Beurteilung der Boden- und Grundwassersituation nicht notwendig.

Der Änderungsbereich wird zur Dokumentation im Altlastenkataster des Kreises Warendorf aufgenommen und als endarchiviert gekennzeichnet.

Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz vor.

8.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB – 4. Teil – sind nicht erforderlich.

9.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und "Lesbarkeit" des Planes.

Lüdinghausen im Mai 2012

Ostbevern, im Mai 2012

A R C H P L A N
Stadtentwicklung GmbH

Gemeinde Ostbevern

Matthias van Wüllen
Wilhelm Gryczan-Wiese

Der Bürgermeister
Joachim Schindler