

»Flächennutzungsplan

19. Änderung « Erläuterung

Gemeinde Ostbevern

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluß

Der Umwelt- und Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 19.12.2002 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 2 (4) BauGB zu ändern.

1.2 Änderungsanlaß und Änderungsbereich

Anlaß für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die weitere Wohnbauentwicklung zur Deckung der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken. Der Änderungsbereich liegt am Nordwestrand der Ortslage Ostbevern und schließt nahtlos an die bestehenden Wohngebiete an. Auch in dem zuletzt entwickelten Baugebiet „Vogelpohl“ sind keine Baugrundstücke mehr zu erwerben.

Auf der Grundlage eines Strukturkonzeptes für die weitere Siedlungsentwicklung der Ortslage Ostbevern Dorf* erfolgte die landesplanerische Abstimmung für die mögliche abschnittsweise, dem Bedarf entsprechende Erschließung und weitere Entwicklung.

* Wolters Partner: Strukturkonzept für die weitere Siedlungsentwicklung, Coesfeld, Nov. 2000

Um eine weitere nahtlose Bereitstellung von Baugrundstücken zu gewährleisten, wird auf der Grundlage des genannten Strukturkonzeptes die Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da dieser für den Änderungsbereich noch „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt.

1.3 Ziele der Landesplanung

Der für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bereich am Nordwestrand der Ortslage - zwischen Greverer Damm im Süden und Nordring im Nordwesten - ist im Gebietsentwicklungsplan/Teilabschnitt Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ erfaßt. Somit sind die Voraussetzungen für die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz für die Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben. Mit der Bezirksplanungsbehörde ist die landsplanerische Zustimmung mit der Einschränkung in Aussicht gestellt worden, dass zunächst nur der nördliche Teil des Änderungsbereiches realisiert werden soll (ca. 34 Baugrundstücke) und insofern auch nur dieser Teil der Flächennutzungsplanänderung Wirksamkeit erlangt.

2. Änderungspunkte

Die im Flächennutzungsplan eingetragenen lfd. Ziffern entsprechen den folgenden Änderungspunkten:

1. *Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“*
2. *Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*

Die neue Wohnbaufläche umfaßt ca. 8,0 ha.

Entsprechend der Nachfrage ist von einer ausschließlichen Einfamilienhausbebauung als Einzel- und/oder Doppelhäuser auszugehen. Erwartet werden ca. insgesamt 100 Baugrundstücke bzw. ca. 300 Einwohner.

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (s. auch Pkt. 3.2) soll als Grüngürtel-Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. zum Nordring entwickelt werden.

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das regionale Straßennetz erfolgt über den im Südwesten verlaufenden Grevener Damm, von dem aus das Sammelstraßennetz die nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächen erschließt.

Der Grevener Damm bietet für den Änderungsbereich sowohl die Anbindung an das Ortszentrum im Südosten als auch die Anbindung an das regionale Straßennetz L 588 Richtung B 51 Münster/Osnabrück und A 1.

Der im Nordwesten des Änderungsbereiches verlaufende Nordring erhält keine Verknüpfung mit dem Wohnstraßennetz. Dieser soll als regionale Straßenverbindung (Kreisstraße) zwischen L 588 im Süden und Grevener Damm ausgebaut werden - eine Weiterführung nach Norden als Westumgehung ist jedoch noch nicht bestimmt.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht für den Änderungsbereich nicht. Die nächsten Anbindungspunkte für den ÖPNV befinden sich als Bushaltestellen in der Ortsmitte und am Friedhof Ostbevern. Wie weit Netzveränderungen mit Bushaltestellen am Grevener Damm erreicht werden können, ist nicht im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung zu klären.

Der Bahnhof Brock als wichtige Bahnverbindung Richtung Münster

kann hinsichtlich der erfolgten Attraktivierung des Bahnhofs (- Gestaltung und Anordnung von Park- und Rideparkplätzen -) zur Entlastung der B51 Telgte - Münster beitragen. Die Anbindung an den Bahnhof Brock ist jedoch aufgrund der Entfernung nur für den privaten Park+Ride-Verkehr attraktiv.

3.2 Belange von Freiraum und Natur

Der Änderungsbereich besteht im wesentlichen aus Ackerflächen ohne prägende Grünsubstanzen - bis auf die im Änderungsbereich bereits vorhandenen drei vereinzelt Wohnhausgrundstücke mit Hausgärten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird hinsichtlich künftiger Detailgrünplanung in der verbindlichen Bauleitplanung lediglich entlang des derzeitigen Nordringes eine ca. 30 m breite Zone als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Dieser Bereich bietet zur Zeit den Lärmimmissionspuffer zum Nordring, unabhängig von seinem späteren weiteren Verlauf. In diesem Grünzug, der vor allem der landschaftlichen Einbindung des neuen Baugebietes dient, werden Rad- und Fußwege sowie Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Als öffentliche Grünfläche wird ein Spielplatz an der Nahtstelle zwischen bestehender Wohnbaufläche und dem Änderungsbereich errichtet werden.

Im Änderungsbereich vorhandene Einzelbäume am östlichen Randes des Änderungsbereiches werden im Rahmen der Detailplanung zu sichern sein.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen sein und ggf. der Nachweis externer Ausgleichsflächen erbracht.

Ebenfalls werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bzw. Umweltbericht) berücksichtigt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Ein am Nordostrand des Änderungsbereiches vorhandener Graben wird als Gewässer entsprechend den Vorschriften des Landeswassergesetzes im Rahmen der Detailplanung voraussichtlich entwidmet

und in ein derzeit erarbeitetes Entwässerungskonzept für die Regenwasserbeseitigung einbezogen. Das Regenwasserbeseitigungskonzept wird davon ausgehen müssen, daß der geringe Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich eine Versickerung nicht ermöglicht.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung werden die bestehenden Netze durch die zuständigen Versorgungsträger erweitert.

Für den Anschluß an den Schmutzwasserkanal ist die gemeindliche Kläranlage ausreichend dimensioniert.

3.5 Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung im Plangebiet sind Altlasten weder bekannt noch zu vermuten.

3.6 Immissionsschutz

Als Lärmemittenten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Faktoren zu untersuchen sein:

- Verkehrslärm Nordring:
Da voraussichtlich die Orientierungswerte für die angrenzenden Wohnbauflächen überschritten werden, wird hier von passivem Lärmschutz auszugehen sein, da aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand) aus landschaftlichen Gründen hier städtebaulich nicht zur vertreten ist.
- Gewerbliche Immissionen Betonsteinwerk am Greverer Damm:
In der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, daß der Abstand der neuen Wohnbaufläche zum Betrieb den notwendigen Immissionsschutz sichert.
- Landwirtschaftliche Geruchsmissionen:
Der aktive landwirtschaftliche Betrieb am Greverer Damm wird zur Zeit hinsichtlich seiner Geruchsmissionen untersucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen. Für den Flächennutzungsplan selbst besteht jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung zur Wohnbauflächenentwicklung (- ohne Einschluß einer landwirtschaftlichen Hofstelle als Insel -) keine vertretbare alternative Darstellungsmöglichkeit.

3.7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

4. Verfahrensvermerke

Mit Erlangung der Wirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verlieren die derzeitigen Darstellungen im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Juli 2003

Ostbevern, im Juli 2003



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA • Stadtplaner
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)