

Begründung zur 3. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Auf m Ohlberg“ in Ense-Lüttringen

1. Planungsanlass

Durch die Bauleitplanung wurden im Ortsteil Lüttringen im Laufe der Jahre und der Wohnbauentwicklung mehrere Spielplätze ausgewiesen. So ist Ende der sechziger Jahre eine Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Vöhde“ als Spielplatz festgesetzt worden, in den siebziger Jahren wurde ein kleinerer Spielplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Auf m Ohlberg“ und in den achtziger Jahren ein Spielplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ostfeld“ festgesetzt. Mit der Zeit haben die Spielplätze an Attraktivität verloren. Aus der Elternschaft des Ortes hat sich eine Interessensgruppe gebildet, die für die 116 Kinder des Ortes im Alter bis zu 14 Jahren die Spielplatzsituation verbessern will. Vorgeschlagen wurde, einen zentralen Spielplatz im Ort (Auf der Vöhde, alt) mit einer kindergerechten, attraktiven Ausstattung zu gestalten.

Die Anlieger der Spielplätze Auf m Ohlberg und Auf der Vöhde (neu) sind zur Spielplatzsituation befragt worden. Laut überwiegender Meinung besteht für diese zwei Spielplätze kein Bedarf mehr. Beide Flächen werden seit einiger Zeit als Spielplatz nicht mehr genutzt. Daher wurde in den parlamentarischen Gremien beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 32 „Auf m Ohlberg“ und Nr. 45 „Ostfeld“ zu ändern, um die Festsetzungen „Spielplatz“ aufzuheben.

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Ostfeld" wurde im Jahr 1972 aufgestellt und ist 1973 rechtskräftig geworden. Das Plangebiet liegt süd-westlich des Ortsteils Lüttringen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Bauflächen geschaffen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im süd-östlichen Teil des Bebauungsplanes wurde auf einer Fläche ein Kinderspielplatz festgesetzt (Grundstück Gemarkung Lüttringen Flur 1 Flurstück 407). Das Spielplatzgrundstück ist 343 m² groß.

2. Planbereich

Der Änderungsbereich liegt an der öffentlichen Straße Ohlberg im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes. Mit einer ca. 88 m breiten Fläche grenzt er nördlich an die öffentliche Straße Ohlberg, die ost-südliche Grenze und die südliche Grenze des Änderungsbereiches ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich identisch, im Westen grenzt der Änderungsbereich an die westliche Grenze des Grundstückes Flur 1 Flurstück 408 (Ohlberg 1). Das Plangebiet der Änderung ist ca. 2.248 m² groß und umfasst die Grundstücke Gemarkung Lüttringen Flur 1 Flurstücke 407, 408 und 432.

In dem geltenden Bebauungsplan sind im Änderungsbereich für die Grundstücke Flurstücke 408 und 432 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden, auf dem Grundstück 407 wurde die Festsetzung „Kinderspielplatz“ getroffen.

3. Änderung / Art- und Maß der baulichen Nutzung

Durch diese Änderung wird die Festsetzung „Kinderspielplatz“ aufgehoben.

Auf dem Grundstück Gemarkung Lüttringen Flur 1, Flurstück 407, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Die östliche Grenze der überbaubaren Fläche des Grundstückes Flur 1, Flurstück 408, wird aufgehoben.

Die westliche Grenze der überbaubaren Fläche des Grundstückes Flur 1, Flurstück 432, wird teilweise (sh. zeichnerische Darstellung) aufgehoben.

Durch die Änderung wird die nördliche Grenze der überbaubaren Fläche des Grundstückes Flur 1, Flurstück 408, mit der nördlichen Grenze der überbaubaren Fläche des Grundstückes Flur 1, Flurstück 432 verbunden. Weiterhin wird die südliche Grenze der überbaubaren Fläche des Grundstückes Flur 1, Flurstück 408, mit der süd-westlichen Grenze der überbaubaren Fläche des Grundstückes Flur 1, Flurstück 432, verbunden. Dadurch entsteht auf den Grundstücken Flur 1, Flurstück 408, Flur 1, Flurstück 407 und Flur 1, Flurstück 432, eine zusammengezogene überbaubare Fläche.

Für die in die Änderung einbezogene Fläche werden die im Bereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu der Art- und dem Maß der baulichen Nutzung ohne Änderung übernommen.

WR – reines Wohngebiet

1. Zulässig sind Wohngebäude

2. Ausnahmsweise können gem. § 3 (3) BauNVO kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

o – offene Bauweise

II – Zahl der Vollgeschosse

0,4 – Grundflächenzahl

0,8 – Geschossflächenzahl

Gestaltungsvorschriften:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften werden, soweit sie dem geltenden Recht nicht widersprechen, übernommen. Dadurch wird der bestehende Charakter der Bebauung erhalten.

§ 1 Baugestaltung

1. Die Aufhebung der Dachneigung gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird übernommen.

Die unter 3. geregelte Traufhöhe für Garagen wird aufgehoben.

§ 2 Garagen

Die unter 2. festgesetzte max. Garagenlänge wird aufgehoben.

Die unter 3. und 4. getroffenen Vorschriften werden aufgehoben.
(Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes liegen als Anlage der Begründung bei).

4. Erschließung

Die Erschließung ändert sich durch diese Planung nicht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Grundzüge der Ver- und Entsorgung ändern sich nicht.

6. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Eine derartige Änderung kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gem. des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

7. Grünordnung/ Naturschutzrechtliche Regelung

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Auf'm Ohlberg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 bestimmt, dass im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung (hier Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher ist für die Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die naturschutzrechtliche Regelung nicht anzuwenden.

Die bestehende Bepflanzung des Spielplatzgrundstückes (Strauchwerk an der westlichen Grenze sowie eine Buche und eine Eiche) können nicht erhalten werden. Die an der südlichen Grenze stehende Birke und Kirsche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

8. Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Änderung erfolgt über eine ortsübliche Bekanntmachung (Bekanntmachungstafel).

Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Ense, im Februar 2012

Der Bürgermeister