



Begründung zur 3. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ostfeld“ 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. 45 "Ostfeld" wurde im Jahr 1983 aufgestellt und ist 1984 rechtskräftig geworden. Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Lüttringen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Bauflächen geschaffen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes wurde auf einer öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz festgesetzt (Grundstück Gemarkung Lüttringen Flur 2 Flurstück 728). Das Spielplatzgrundstück ist 882 m² groß. Planerisch sollte dieses Grundstück zukünftig auch die Verbindung zu einer möglichen Erweiterung der Bauflächen sichern.

2. Planbereich

Der Änderungsbereich liegt an der öffentlichen Straße im mittleren Bereich des Bebauungsplanes. Mit einer ca. 8,5 m breiten Fläche grenzt er westlich an die öffentliche Straße Auf der Vöhde, die westliche Grenze verläuft weiterhin entlang der südlichen und östlichen Grenze des Grundstückes Flur 2 Flurstück 777 (Auf der Vöhde 36). Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereiches an der südlichen Grenze des Grundstückes Flur 2 Flurstück 724 (Auf der Vöhde 42). Im Osten grenzt der Änderungsbereich an die östlich liegende Außenbereichsfläche. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die nördliche Grenze des Grundstückes Flur 2 Flurstück 741 (Auf der Vöhde 32).

Das Plangebiet der Änderung ist ca. 882 m² groß und umfasst das Grundstück Gemarkung Lüttringen Flur 2 Flurstück 728.

Im geltenden Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich die Festsetzung „öffentliche Grünfläche, Spielplatz“ getroffen worden.

3. Änderung / Art- und Maß der baulichen Nutzung

Durch diese Änderung wird die Festsetzung „öffentliche Grünfläche, Spielplatz“ aufgehoben.

Die, in diese Änderung einbezogene Fläche wird wie folgt geteilt:

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches wird eine ca. 6 m breite Fläche (ca. 200 m²) herausparzelliert; diese soll zukünftig die Verbindung zu einer möglichen Erweiterung der Bauflächen in östlicher Richtung sichern. In diesem Teil der Änderungsfläche wird eine Grünfläche (öffentlich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Auf dem verbleibenden Teil der Änderungsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Für das durch diese Änderung gebildete Baugrundstück (ca. 682 m²) werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu der Art- und dem Maß der baulichen Nutzung ohne Änderung übernommen:

WA – allgemeines Wohngebiet

o - offene Bauweise

I - Zahl der Vollgeschosse

0,4 - Grundflächenzahl

0,5 - Geschossflächenzahl

2 Wo - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die im Bebauungsplan unter Nr. 2 Bauweise vorgeschriebene Stellung baulicher Anlagen mit Hauptfirstrichtung wird für diese Änderungsfläche aufgehoben.

Die unter Nr. 4 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden für die Änderungsfläche aufgehoben.

Die Garagen können auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW werden bis auf die verbindliche Firstrichtung für den Änderungsbereich übernommen.

Die in der Gestaltungssatzung vorgeschriebene verbindliche Firstrichtung wird für die Änderungsfläche aufgehoben.

Im Änderungsbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf der nur „heimische Gehölze“ zulässig sind, festgesetzt.

4. Erschließung

Die Erschließung ändert sich durch diese Planung nicht.

Die für die Verbindungsstraße notwendige Fläche ist aus dem Grundstück Gemarkung Lüttringen Flur 2 Flurstück 728 herauszutrennen und soll im Eigentum der Gemeinde Ense verbleiben.

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über eine ca. 3,0 m breite private Zuwegung.

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. 45 „Ostfeld“ 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.

Trotz dieser Regelung wird im Planbereich an der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. *Auf dieser Fläche sind nur „heimische Gehölze“ zulässig.*

8. Artenschutz

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz sind nicht notwendig, da es sich um ein bereits größtenteils bebautes Gebiet handelt und keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten vorliegen.

Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dennoch sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Es ist nicht ersichtlich, dass bei Realisierung der geplanten Änderungen die artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzarten nach § 42 BNatSchG berührt werden. Trotzdem besteht die Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03 erfolgen.

9. Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

Ense, im Mai 2012

Der Bürgermeister

