Stadt Lingen (Ems)

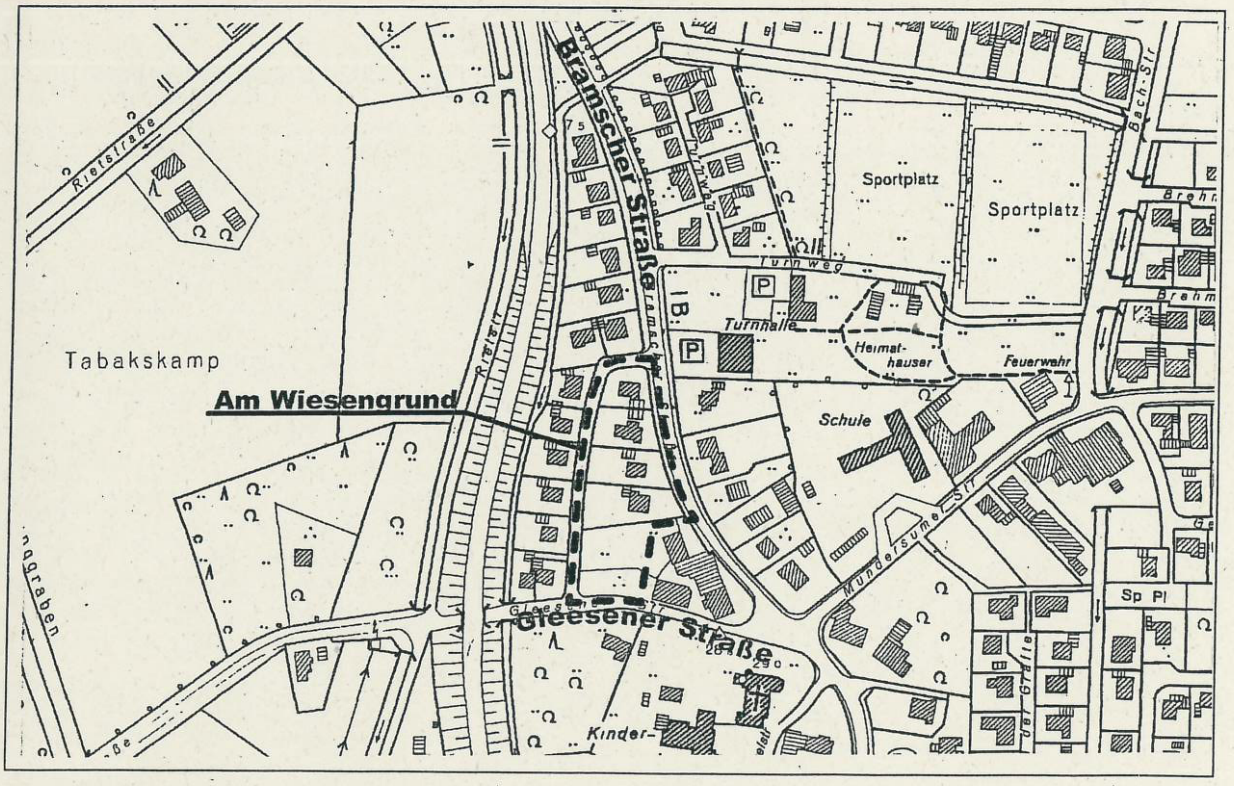
Bebauungsplan Nr. 1 – Ortsteil Bramsche
Änderung Nr. 1 nach § 13 BauGB

Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“

B E G R Ü N D U N G

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Grundlage des Übersichtsplanes: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Katasteramtes Lingen



Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche zwischen der Bramscher Straße, der Straße Am Wiesengrund und der Gleesener Straße im Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems).

Die o.g. Bebauungsplanänderung ist auf einer Planunterlagen im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt worden.

Stadt Lingen (Ems) – Ortsteil Bramsche – Bebauungsplan Nr. 1
Änderung Nr. 1 nach § 13 BauGB

Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“

BEGRÜNDUNG

April 2004

Inhaltsübersicht **Seite**

1. Allgemeines 2
1.1 Rechtsgrundlagen 2
1.2 Geltungsbereich / Bestand 2
2. Anlass, Zweck und städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung 3
3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 3
4. Bodenfunde 5
5. Natur und Landschaft 5
6. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse 5
7. Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB 5

Verfahrensvermerke 6

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90)

in der jeweils gültigen Fassung

1.2 Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 1 nach § 13 BauGB – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ umfasst eine ca. 0,64 ha große Fläche im Westen des Ortskernes des Ortsteils Bramsche.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen von der Straße Am Wiesengrund
- im Süden von der Gleesener Straße
- im Osten durch die Bramscher Straße und den überwiegend bebauten Grundstücksteil eines im Einmündungsbereich der Gleesener Straße in die Bramscher Straße gelegenen Grundstückes

In den Geltungsbereich einbezogen sind die Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34/1 34/2 und 34/3 (teilweise), Flur 128, Gemarkung Bramsche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 1 – Ortsteil Bramsche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebietes im Ortsteil Bramsche ist dem Übersichtsplänen auf dem Deckblatt dieser Begründung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flurstücke 30, 31, 32 und 33 sind jeweils mit einem zur Bramscher Straße hin orientierten freistehenden Einfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise bebaut. Die rückwärtigen, zur Straße Am Wiesengrund orientierten Grundstücksteile dieser Grundstücke sowie die im südlichen Teil des Plangebietes bestehenden und von der Straße Am Wiesengrund aus erschlossenen Flurstücke 34/1 und 34/2 sind unbebaut.

Östlich an die Flurstücke 34/1 und 34/2 angrenzend ist ein unbebauter Teil des im Einmündungsbereich der Gleesener Straße in die Bramscher Straße gelegenen, überwiegend bebauten Flurstückes 34/3 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ vom 23.07.1965 ist innerhalb des im Geltungsbereich dieser 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrenze bzw. die in Teilbereichen festgesetzte Baulinie in einem Abstand von 10m bis 22m entlang der Straße Am Wiesengrund festgesetzt.

2. Anlass, Zweck und städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Resultierend aus dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Abstand der Baugrenze bzw. Baulinie zur Straße Am Wiesengrund ist auf den zu dieser Straße orientierten, bislang unbebauten Grundstücksteilen der Flurstücke 30, 31, 32 und 33 sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung auf den bislang unbebauten Flurstücken 34/1 und 34/2 eine Bebauung weder in Form eines Anbaus an die bestehenden Wohngebäude noch eines eigenständigen Wohngebäudes möglich.

Auslöser der Bebauungsplanänderung sind die von den Grundstückseigentümern der betreffenden Grundstücke gewünschten Bauabsichten in bezug auf eine Bebauung entlang der Straße Am Wiesengrund in Form eines Anbaus an die bestehenden Wohngebäude bzw. eines eigenständigen Wohngebäudes

Hauptzweck und städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche die Bauabsichten der Grundstückseigentümer planungsrechtlich abzusichern.

Die Vergrößerung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Ermöglichung von Wohnbauvorhaben innerhalb bereits bebauter Bereiche ist im Hinblick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer wachsenden Nachfrage nach Wohnbauland städtebaulich sinnvoll und wünschenswert.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ werden die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34/1 und 34/2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter eines Wohngebietes zu sichern und um auf die bestehende geplante Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches einwirkende Emissionen gewerblicher Ansiedlungen zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind (Nr. 1 der textlichen Festsetzungen). Durch Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wäre mit einem erhöhten KFZ-Aufkommen durch Beschäftige und Besucher zu rechnen, was die Wohnruhe innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung beeinträchtigen würde. Ausgeschlossen werden außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfes und Betriebes der baulichen Struktur und der Nutzungsstruktur des Wohngebietes widersprechen würden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen

Wohngebietes wird durch die festgesetzte Unzulässigkeit einzelner Arten von Nutzungen nicht berührt.

In den südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Teilbereich des Flurstückes 34/3 einbezogen. Dies ist erforderlich, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan hier eine Grundstücksteilung beinhaltet, die von der zwischenzeitlich tatsächlich erfolgten Grundstücksteilung abweicht. Der Verlauf der Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 34/3 berücksichtigt die ursprünglich vorgesehene Grundstücksteilung. Da auf diesem Eckgrundstück zwischen Bramscher Straße und Gleesener Straße eine Gastwirtschaft besteht, wird dieser in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogene Teilbereich des Flurstückes 34/3 entsprechend dieser Nutzungsstruktur als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen werden für diesen Teilbereich nicht getroffen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Baugrenze entlang der Straße Am Wiesengrund sowie entlang der Gleesener Straße in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der Straße Am Wiesengrund und der Gleesener Straße festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien entfallen. Im Bereich der Flurstücke 34/1 und 34/2 wird die überbaubare Grundstücksfläche der aktuellen Grundstückteilung angepaßt, die Baugrenze wird hier ebenfalls in einem Abstand von 3m zu den östlichen Grundstücksgrenzen der beiden Grundstücke festgesetzt.

Entlang der Bramscher Straße wird der Verlauf der Baugrenze aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Für die bereits bebauten Flurstücke 30 und 31 sowie für die bereits bebauten Grundstücksteile der Flurstücke 32 und 33 wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine 2-Geschossigkeit festgesetzt. Diese wird jedoch mit einer Höhenbeschränkung (max. Traufenhöhe 6,20m) versehen (WA_1), um in diesen Bereichen geplante Bauvorhaben an die Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude anzupassen.

Für die durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches auf den Flurstücken 32 und 33 ermöglichte Neubebauung wird ebenfalls eine 2-Geschossigkeit festgesetzt. Diese wird jedoch ebenfalls mit einer Höhenbeschränkung (max. Traufenhöhe 4,10m) versehen (WA_2), um die neue Bebauung gegenüber der auf den betreffenden Grundstücken bestehenden Bebauung höhenmäßig abzustufen und so eine Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung der bestehenden Gebäude zu vermeiden. Aus dieser Höhenbeschränkung resultiert, dass das 2. Geschoß mittels Beschränkung der Traufenhöhe des Gebäudes unter geneigten Dachflächen angeordnet wird. Für die bislang noch unbebauten Flurstücke 34/1 und 34/2 wird diese Höhenbeschränkung durchgängig festgesetzt.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise, der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechen im wesentlichen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und orientieren sich somit an den im Umfeld der 1. Änderung festgesetzten Werten. Lediglich für den Bereich WA_2 resultiert aufgrund der größeren Gebäudehöhenbeschränkung eine geringere GFZ von 0,6.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5. Natur und Landschaft

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungspan von 1965 setzt eine GRZ von 0,4 fest. Aufgrund der diesem zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 wäre zunächst theoretisch eine vollständige Überbauung und Versiegelung des Bereiches der 1. Änderung derzeit planungsrechtlich zulässig, da gemäß § 19 Abs. 4 dieser BauNVO Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen). Da sich Nebenanlagen jedoch größen- und nutzungsmäßig unter die Hauptanlage (Wohngebäude) unterordnen müssen, ist davon auszugehen, dass die durch die Nebenanlagen bedingte zulässige Überschreitung der GRZ unter der für die Hauptanlage festgesetzte GRZ von 0,4 liegen muß. Es ist von einer Überschreitung um 0,2, also bis zu einer zulässigen GRZ von 0,6 auszugehen. Hierbei sind jedoch sonstige Versiegelungen (Stellplätze, Zufahrten), die gemäß der BauNVO von 1962 ebenfalls nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen sind, noch nicht berücksichtigt. Hierdurch ergibt sich eine über die angenommene zulässige GRZ von 0,6 hinausgehende Versiegelung, die planungsrechtlich nicht beschränkt werden kann. Es ist allerdings davon auszugehen, dass eine vollständige Versiegelung des Grundstückes von den Bauherren nicht umgesetzt wird.

Durch die mit der 1. Änderung verbundene Anwendung der BauNVO 1990 darf die festgesetzte zulässige GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen um maximal die Hälfte, also bis 0,6, überschritten werden. Bei geringfügigen Überschreitungen kann ausnahmsweise eine GRZ von 0,65 zugestanden werden. Durch die Anwendung der BauNVO von 1990 ist somit die zulässige Überbauung und Versiegelung des Grundstückes eindeutig begrenzt, da diese maximale GRZ keinesfalls über die derzeit planungsrechtlich zulässige überbaubare Grundstücksfläche hinausgeht, ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft, vielmehr ist aufgrund der eindeutigen Begrenzung der Überbauung und Versiegelung von einer Verbesserung im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft auszugehen.

Mit der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ ist somit kein über die

derzeit planungsrechtlich gegebene Situation hinausgehender zusätzlicher Eingriff verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

6. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ erfolgt daher nach den Bestimmungen des § 13 BauGB.

Mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung werden gleichzeitig die Festsetzungen der in das Plangebiet der 1. Änderung einbezogenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ vom 23.07.1965 aufgehoben. Im übrigen gilt die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“.

7. Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB

Von den beteiligten Eigentümern der durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke wurden keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt durch: Stadt Lingen (Ems)
- Baudezernat -

Lingen (Ems), 26.04.04

Stadtbaurat

gez. Schowe

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 1 – Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Zwischen der alten B 70 und der neuen Umgehungsstraße“ zur Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Bürger vorgelegen.

Lingen (Ems), 27.04.04

Stadt Lingen (Ems)

(L.S.) Oberbürgermeister

gez. Pott

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat am 29.06.04 diese Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), den 30.06.04

Stadt Lingen (Ems)

(L.S.) Oberbürgermeister

gez. Pott