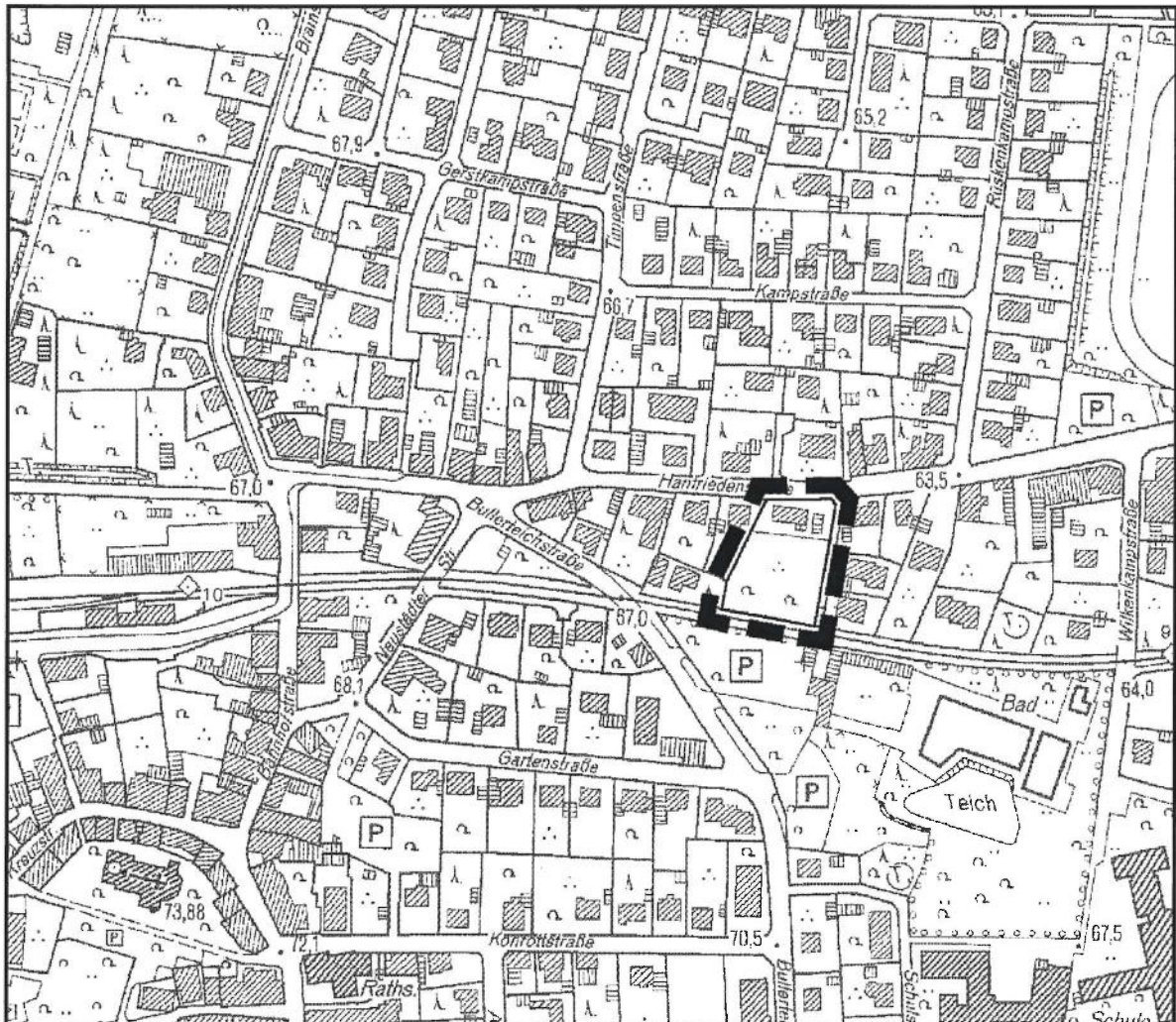


Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hanfriedenstraße“ der Gemeinde Westerkappeln

(§ 13 a BauGB)



3613_26

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung/ Umweltbericht
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen/ Kosten

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zwischen der Hanfriedenstraße und der Trasse der Tecklenburger Nordbahn geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird dies begrüßt, da hiermit ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2.646 m² und ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Altplan sind die südwestlichen Flächen bisher von einer Überbauung ausgespart worden, so dass im Zuge dieser Änderungsplanung eine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten ohne die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen und unter Berücksichtigung einer eigens für diese Änderung erstellten Lärmprognose erfolgt.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hanfriedenstraße“ durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Ein Auszug aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

3. Übergeordnete Planung

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland - ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich und in der geplanten Fortschreibung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die Plandarstellung dieser 3. Änderung erfolgt auf Grundlage des seit 1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der für den Planbereich geltenden separaten örtlichen Bauvorschrift aus August/ September 1995.

Die vorgenannten unterschiedlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift) werden im Zuge dieser Änderung zusammengefasst, so dass die auf

dem Änderungsplan abgedruckten Festsetzungen und Hinweise für den Änderungsbereich abschließend sind.

Für den Änderungsbereich wird wie bisher Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung im Norden und einer eingeschossigen Bebauung im südlichen Bereich festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird wie bisher mit 0,4 und die Geschossflächenzahl für zweigeschossige Gebäude mit 0,8 vorgegeben.

Die überbaubaren Flächen werden mit Rücksicht auf den Schalltechnischen Bericht mit einem entsprechenden Abstand zu den Bahngleisen sowie mit Blick auf künftige Erweiterungsmöglichkeiten zugunsten vorhandener Gebäude ausgeweitet.

Mit Ausnahme der Vorgaben zur Firstrichtung werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und Dachform von Hauptgebäuden sowie von Garagen und massiven Nebengebäuden und zur Außenwandgestaltung von Garage und massiven Nebengebäuden als Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW in diese Änderungsplanung eingestellt.

Mit diesen Vorgaben soll erreicht werden, dass eine mögliche Ergänzungs-/ Nachverdichtungsbebauung sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Hanfriedenstraße und westlich an eine öffentliche Erschließungsstraße an. Die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstückes bzw. der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Flurstücke 1040/ 1041) wird privatrechtlich über entsprechend einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt.

Veränderungen für die öffentliche Erschließung ergeben sich aus dieser Planung nicht.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBI.NW.S.582) bekannt.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird durch entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich angezeigt wird.

4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung/ Umweltbericht

Der Planbereich betrifft den weitgehend bebauten Bereich der Grundstücke 1040 bis 1044 zwischen der Hanfriedenstraße und der Tecklenburger Nordbahn.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3613 (Westerkappeln) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten und Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für 8 Fledermaus-, 6 Amphibien- und 24 Vogelarten sowie eine Reptilienart. Wegen der innerörtlichen Siedlungslage und der Habitatausprägung sowie auf Grund ihrer Lebensraumansprüche können zahlreiche Arten wie zum Beispiel Kreuzkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch, Zauneidechse, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Uhu, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Neuntöter, Feldschwirl, Nachtigall, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard und Schwarzkehlchen für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für den Bereich des Bebauungsplanes und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 09/2012).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich der südlich angrenzenden Bahnstrecke der Tecklenburger Nordbahn sowie des darüber hinaus im Süden vorhandenen Parkplatzes des Freibades.

Mit dem Schalltechnischen Bericht Nr. 212359-01.01 vom 07.09.2012, erstellt von Kötter Consulting Engineers, sind die von der Bahnstrecke sowie durch den Parkplatz des Freibades verursachten Lärmimmissionen berechnet und beurteilt worden. Auf der Grundlage des vorliegenden Schalltechnischen Berichtes sind geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf den Bahnlärm in die Planung eingestellt worden.

Der o.g. Schalltechnische Bericht kommt für den Parkplatz des Freibades zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert tags eingehalten wird und somit keine Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf den nur tags betriebenen Parkplatz erforderlich sind.

Eingriffsregelung/ Umweltbericht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hanfriedestraße“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches handelt.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen/ Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Gemeinde Westerkappeln entstehen durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

Aufgestellt, November 2012
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

