

Begründung
zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 23 "Schul- und Sportzentrum" der

Gemeinde Westerkappeln

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 23 "Schul- und Sportzentrum" eine 5. Änderung durchzuführen. Der Geltungsbereich für diese Änderung ist im Änderungsplan eindeutig gekennzeichnet und betrifft den gesamten Bereich, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt ist; dabei decken die festgesetzten überbaubaren Flächen bisher weitestgehend nur den Gebäudebestand ab. Für den Planbereich ist in Bezug auf die Zulassung von Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO als da sind z.B. Stellplatzanlagen, Schulhof etc. keine Regelung vorgesehen.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Änderung der baukörperkonformen überbaubaren Grundstücksflächen in flächenhafte überbaubare Grundstücksflächen, um flexibler auf mögliche Neubau- oder Erweiterungspläne für das Schulzentrum sowie den Kindergarten und die Asylbewerberunterkunft reagieren zu können und somit zukünftig auf bis heute oft notwendige Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 23 für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen verzichten zu können. Dabei werden die Baugrenzen mit einem Abstand von durchschnittlich 5,00 m an den Rand der Gemeinbedarfsfläche gelegt. Jedoch werden die bisherigen Abstände zur Wohnbebauung an der Schulstraße (Festsetzung als WA) unverändert übernommen und zur Wohnbebauung an der Wilkenkampstraße (Festsetzung als WA) halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 20,00 m ein.

Auf die bisherige Zuordnung von unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungszwecken kann aufgrund der Änderung der baukörperkonformen überbaubaren Grundstücksflächen in flächenhafte überbaubare Grundstücksflächen ebenfalls verzichtet werden.

Darüber hinaus wird die Geschossigkeit für den gesamten Änderungsbereich auf max. 3 Geschosse festgesetzt. Bisher ist auf den Gemeinbedarfsflächen eine I-III-geschossige Bebauung zulässig gewesen, wobei die zulässige III-geschossige Bauweise auf die Haupt- und Realschule beschränkt gewesen ist. Die Ausweitung der III-Geschossigkeit dient ebenfalls der Erhöhung der Flexibilität der Nutzbarkeit der Gemeinbedarfsflächen.

Aufgrund der zentralen Funktion als Schulzentrum sowie der angrenzenden Nutzungen (Sportflächen, öffentliche Verkehrsflächen), unter Berücksichtigung ausreichender Mindestabstände zu angrenzender Wohnbebauung ist die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche städtebaulich sinnvoll und für das Umfeld verträglich.

Der Gehölzbestand ist im Zuge dieser Bebauungsplanänderung überprüft worden mit dem Ergebnis, dass entgegen bisher festgesetzter Erhaltungsgebote ein erhaltenswerter Gehölzbestand im Bereich zwischen Sporthalle und Kindergarten vorhanden ist.

Dieser wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde beim Kreis Steinfurt im Bebauungsplan mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot gesichert.

Auf die übrigen, bisher festgesetzten Erhaltungsgebote kann auf Grundlage der erfolgten Überprüfung verzichtet werden.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden die Voraussetzungen für eine zusätzlich mögliche Überbauung und somit Versiegelung geschaffen. Als Ausgleich für die zusätzlich mögliche Versiegelung von Grund und Boden ist vorgesehen, je 100 m² neu versiegelter Fläche mind. einen hochstämmigen Obst- bzw. Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei z.B. 120 qm zusätzlicher überbaubarer Fläche ist hiernach das Anpflanzen von zwei hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen erforderlich. Die Standorte für die sich aus der zusätzlichen Versiegelung ergebenden Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Kreis Steinfurt (ULB) abzustimmen.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3b bis 3f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht. Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Auch werden Bau- und Bodendenkmäler durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Ebenso sind Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Alle Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung bleiben weiterhin rechtswirksam.

Betrachtet man den gesamten B-Plan so ist die festgesetzte Art der Nutzung für den Änderungsbereich, nämlich Gemeinbedarfsflächen für unterschiedliche Zwecke, der wesentlichste und wichtigste Inhalt der Planung. Die Art der Nutzung wird jedoch durch die B-Planänderung nicht verändert, sondern lediglich verallgemeinert. Auch werden durch die Planung keine Veränderungen an den örtlichen Verkehrsflächen notwendig. Rein quantitativ ist die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die „Festwiese“ (zwischen Realschule und Sporthalle) die umfassendste Änderung. Aufgrund der Lage der „Festwiese“ im zentralen Bereich des Schulzentrums, ohne direkt angrenzende sensible Nutzungen, könne jedoch Beeinträchtigungen der Umgebung ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen wird das Änderungsverfahren als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Inhalte des B-Planes Nr. 23 „Schul- und Sportzentrum“ nicht berührt werden.

Aufgestellt im März 2004

Dipl.-Ing. H. Spallek
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln