



KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 23
„Schul- und Sportzentrum“,
6. Änderung**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Proj. Nr. 208159

Wallenhorst, 2009-01-07

I N G E N I E U R P L A N U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass / Allgemeines.....	2
2.	Geltungsbereich	2
3.	Einordnung der Planung.....	3
3.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.2	Bebauungspläne.....	4
4.	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele	4
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	5
6.	Freibad.....	5
7.	Erschließung	6
8.	Immissionsschutz.....	6
9.	Belange des Umweltschutzes	7
10.	Städtebauliche Zahlen und Werte	9
11.	Abschließende Erläuterungen	9
11.1	Altlasten / Altablagerungen	9
11.2	Bodenfunde	9
12.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	9

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2009-01-07
Proj. Nr. 208159

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

I N G E N I E U R P L A N U N G

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst

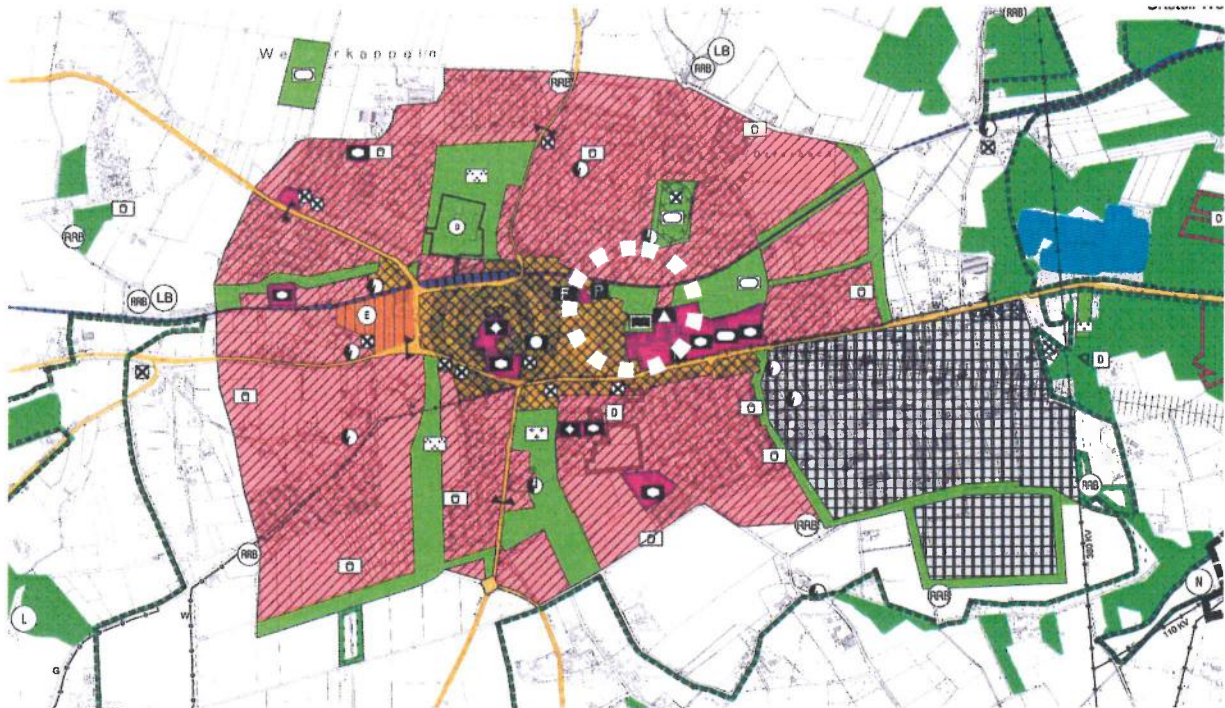
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.de

w w w . i n g e n i e u r p l a n u n g . d e

3. Einordnung der Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) bzw. als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen sind gemäß § 8 (2) BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

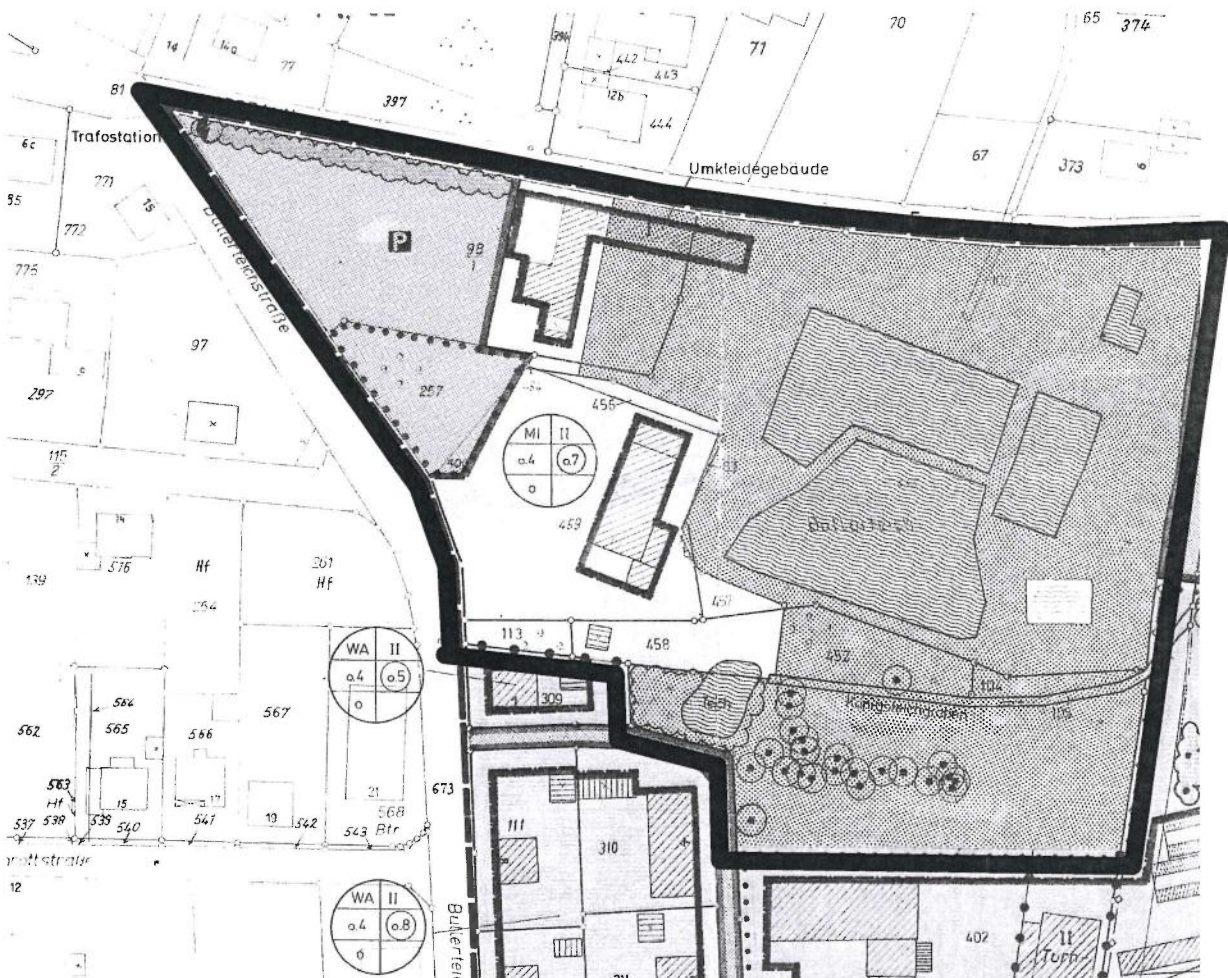


FNP 2020 - Entwurf

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestand bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 „Schul- und Sportzentrum“. Die bislang durchgeführten Änderungen betreffen den jetzigen Änderungsbereich nicht.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das unbebaute Grundstück als Mischgebiet festgesetzt, das Freibad als öffentliche Grünfläche und der Parkplatz des Freibades als öffentliche Verkehrsfläche.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23

4. Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Westerkappeln ist es, an diesem Standort eine Wohn- und Geschäftsbebauung zu realisieren und damit eine langjährige innerörtliche Brache einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die geplante Mischnutzung trägt aufgrund ihrer Lage am Rand des Ortskerns zu einer Ergänzung und Stärkung der Ortsmitte von Westerkappeln bei.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzung des unbebauten Grundstücks als Mischgebiet wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Das Mischgebiet ist in ein MI-1- und ein MI-2-Gebiet gegliedert, um die unterschiedlichen Anforderungen an den (passiven) Schallschutz gegenüber dem angrenzenden Freibad zu berücksichtigen (siehe auch 8. „Immissionsschutz“). Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Liegewiese, die erfahrungsgemäß eine der Hauptlärmquellen im Freibadbetriebs darstellt, sind im nördlichen Teilbereich des MI-Gebiets (MI-2-Gebiet) Wohngebäude ausgeschlossen.

Die allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind schwerpunktmäßig an anderen Standorten im Gemeindegebiet vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um Störungen der Wohnruhe und negative Beeinträchtigungen des Ortsbilds im Übergang zu den Wohnsiedlungsbereichen von Westerkappeln zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um eine zeitgemäße leichte Verdichtung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Dadurch, dass eine Gebäudehöhe von 11,00 m nicht überschritten werden darf, werden negative optische Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke ausgeschlossen. Durch diese Begrenzung der Gebäudehöhe wird vermieden, dass die vorhandenen Gebäude im Umfeld überragt und optisch negativ beeinträchtigt werden.

Die Überbaubarkeit ist großflächig zusammenhängend festgesetzt, um dem Bauherrn einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück einzuräumen. Eine optimale Südausrichtung der Gebäude zur Solarenergienutzung möglich. Der Abstand der Baugrenzen zur angrenzenden „Bullerteichstraße“ ist mit 2,50 m festgesetzt. Da die Straßenparzelle nicht in voller Breite ausgebaut ist und sich zwischen Straßenbegrenzungslinie und ausgebautem Straßenkörper ein 2,50 m bis 3,50 m breiter Grünstreifen befindet, entsteht - wie im südlich angrenzenden WA-Gebiet - ein optisch großzügiges Straßenraumprofil mit einem „Vorgarten“ von etwa 5,00 m.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen von mehr als 50 m.

In Bezug auf die Baugrenzen und die Bauweise sind die abstandsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

6. Freibad

Das Freibad ist in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen worden, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich an die heutige Bestandssituation anzupassen. Wesentliche Änderungen und / oder Erweiterungen der derzeitigen Freibadnutzung sind nicht vorgesehen.

Insbesondere für die im Ursprungsplan vorgenommene Differenzierung von Grünflächen und Wasserflächen sieht die Gemeinde Westerkappeln heute keinen Regelungsbedarf, so dass mit der Änderung auf eine Ausweisung der einzelnen Wasserflächen verzichtet wird.

Aufgrund des überwiegenden naturräumlichen Charakters ist das Freibad – nach wie vor – als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um einen funktionsgerechten Betrieb zu ermöglichen, sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Damit sind die Einrichtungen gemeint, die üblicherweise in einem Freibad benötigt werden und die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb und der Unterhaltung der Freibadanlage stehen, z.B. Kasse, Umkleide- und Sanitärgebäude, Imbiss / Kiosk, Hausmeisterwohnung, o.ä. Diese werden nicht mehr wie bisher durch eine Überbaubarkeit räumlich auf dem Grundstück festgelegt, sondern textlich auf eine Gesamtgröße von insgesamt 1.000 m² Grundfläche beschränkt. Die derzeit vorhandenen Gebäude auf dem Freibadgelände weisen eine Größe von ca. 700 m² auf, so dass in begrenztem Umfang zukünftig Erweiterungen möglich sind.

7. Erschließung

Die erforderliche verkehrliche und die technische Infrastruktur ist vorhanden.

8. Immissionsschutz

In den Geltungsbereich der Änderung einbezogen wurde das gemeindliche Freibad, von dem Schallimmissionen auf die geplante Mischgebietsbebauung einwirken.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine gutachtliche Stellungnahme in Auftrag gegeben worden (siehe Anlage). Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachters zeigen, *„dass im Bereich „Mischgebiet-2“ aufgrund der hohen Überschreitungen (selbst unter Berücksichtigung der sehr zur sicheren Seite gewählten Emissionsansätze) Wohnbebauung auszuschließen ist. Hier ist eine gewerbliche Nutzung möglich, je nach Nutzung ist entsprechend passiver (baulicher) Lärmschutz vorzusehen.“*

Im Bereich „Mischgebiet-1“ sind die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte geringer. Unter Berücksichtigung der Prognosesicherheit (dreifache Besucherzahl) ist hier allenfalls noch in der mittäglichen Ruhezeit mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu rechnen. Wohnbebauung in Verbindung mit Festsetzungen zum Lärmschutz ist hier möglich.“

Die erforderlichen Festsetzungen sind gemäß Empfehlung des Gutachters in den Bebauungsplan eingeflossen.

Sollten sich nach Realisierung der Planung Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die der Planung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen (Emissionsdaten, auftretende Immissionen) nicht eingehalten werden, wird die Gemeinde Westerkappeln im Rahmen des Monitoring die Nutzungsverträglichkeit zwischen Wohnnutzung und Freibad überprüfen, z.B. durch entsprechende Schallpegelmessungen.

9. Belange des Umweltschutzes

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan eine innerörtliche Brache einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird und damit die Innenentwicklung der Gemeinde Westerkappeln gefördert wird. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme durch Begehungen vor Ort zeigt, dass keine umweltspezifischen Gegebenheiten vorhanden sind, die bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen wären:

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte

Biotoptypen

Die Plangebietsfläche ist teilweise geschottert und wird im Sommer als Ausweichparkplatz von den Besuchern des Freibads genutzt. In den Randbereichen sind einzelne Gehölze vorhanden. Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen der Roten Liste vor.

Biologische Vielfalt (Biodiversität) / Besonderer Artenschutz

Um festzustellen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes betroffen und ggf. zu berücksichtigen sind, ist eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt worden. Danach ergibt sich mit Blick auf den besonderen Artenschutz folgendes Bild:

Die Fläche ist derzeit zu ca. 50 % asphaltiert. Auf einem Drittel der Restfläche stand früher ein Gebäude, dort befinden sich jetzt Strauchwerk und einige kleinere Bäume auf dem nach Gebäudeabbruch aufgefüllten Boden. Der Rest ist feuchte Wiesenbrache, ca. 10 Jahre alte heimische Strauchbestände und randlicher Altbaumbestand an der Grenze zum benachbarten Wohngrundstück, zur Bullerteichstraße sowie zum benachbarten Freibadgelände. Kleingewässer existieren auf dem Gelände nicht.

Die nahen Kleingewässer auf den Nachbarflächen weisen nur für Grasfrosch, Erdkröte und den Wasserfrosch geeignete Habitate auf. Die Nutzung des Geländes als Lebensraum für streng geschützte Amphibienarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie kann somit ausgeschlossen werden. Hinweise auf das Vorkommen von Vogelarten nach Anhang I oder Art 4 Abs.2 der EU- Vogelschutzrichtlinie existieren nicht.

Näheres Augenmerk wurde auch auf das potentielle Vorkommen von Fledermäusen als streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie gelegt. Baumhöhlen, die sich als Nistquartier oder Tagesquartier eignen würden, existieren in dem Baumbestand nicht.

Von der Planung sind keine naturschutzspezifischen Schutzgebiete oder –objekte betroffen.

Boden, Wasser, Klima und Luft

Boden

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor. Da hier keine Neuplanung erfolgt, sondern lediglich der rechtsverbindliche Bebauungsplan an konkrete Bauabsichten auf diesem Grundstück angepasst wird, wird keine neue bzw. zusätzliche Veränderung des Bodens zugelassen. Außerdem wurde das Bodenprofil bereits durch die bestehende Nutzung (als Ausweichparkplatz für das Freibad) nachhaltig verändert. Der Boden hat in diesem Bereich bereits seine schutzwürdigen Eigenschaften verloren.

Wasser

Oberflächengewässer: Die vorhandenen Oberflächengewässer im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden nicht verändert.

Grundwasser: Angaben zur Grundwasserstufe oder -neubildungsrate liegen nicht vor.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Klima und Luft

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da es sich bei dem Plangebiet um kein stark wärmebelastetes Gebiet handelt.

Landschaft

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets und der damit verbundenen Vorbelastung liegen hier keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild vor.

Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen

Durch die geplante Ausweisung als Mischgebiet werden aufgrund der Größe und der vorhandenen Vorbelastungen keine zusätzlichen Emissionen oder andere negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit erwartet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit / oder Bedeutung vor. Das Planungsvorhaben wird daher zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen führen.

Europäisches Netz – Natura 2000

Im näheren oder weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< können daher ausgeschlossen werden.

10. Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 2,28 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz)	13 %	ca. 0,30 ha
3.	Öffentliche Grünfläche „Freibad“	72 %	ca. 1,64 ha
5.	Nettobauland (MI-Gebiet)	15 %	ca. 0,34 ha

11. Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Westerkappeln sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä. bekannt.

11.2 Bodenfunde

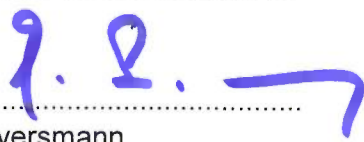
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Gemeinde Westerkappeln oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – Münster, unverzüglich gemeldet werden.

12. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Schul- und Sportzentrum“, 6. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Westerkappeln ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2009-01-07

INGENIEUR**PLANUNG**



Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Schul- und Sportzentrum“, 6. Änderung hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Westerkappeln,

.....
Bürgermeister