

Begründung

**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 41 "Am Stadion" der**

Gemeinde Westerkappeln

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 41 "Am Stadion" eine 2. Änderung durchzuführen.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Änderung im Änderungsplan eindeutig gekennzeichnet.

Mit dieser Änderung werden die überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert. Städtebaulich wird dies begrüßt, da mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung unter Berücksichtigung der sich anschließenden Bebauung erreicht werden kann. Auch wird hiermit dem städtebaulichen Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung getragen.

Zur möglichst behutsamen und verträglichen Einfügung der geplanten Hinterlandbebauung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen wird hier, tlw. abweichend von den früheren Festsetzungen, eine max. I-geschossige Bauweise festgesetzt. Die bereits vorhandene Hinterlandbebauung auf den Flurstücken 839 und 823 fügt sich in diesen Rahmen ein, da sie bauordnungsrechtlich auch nur ein Vollgeschoß aufweist. Im südwestlichen Änderungsbereich wird mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand weiterhin eine max. zweigeschossige offene Bebauung zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,3 und die Geschossflächenzahl mit max. 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Die bisherige Eingrenzung der Dachneigung von 30 bis 48° gilt weiterhin. Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung, wird für den Änderungsbereich vorgegeben, dass der Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut bei I-geschossigen Gebäuden max. 0,75 m und bei II-geschossigen Gebäuden max. 0,30 m über Oberkante der fertigen Erd-, bzw. Obergeschossdecke liegen darf.

Die überbaubare Fläche im Nordwesten des Änderungsbereiches (Flurstück 706) wird unter Berücksichtigung des so genannten Altanlagenbonus gem. § 5(4) 18. BImSchV festgesetzt; dabei wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Auf den Grundstücken in unmittelbarer Nähe zur Sportanlage (Hanfriedenstadion) ist mit erhöhten Sportlärmimmissionen zu rechnen".

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV dürfen somit um max. 5 dB(A) überschritten werden. Die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen sparen den hinteren Bereich des Flurstückes 881 aus. Somit werden die vorhandenen Bebauungstiefen der Wohnbebauung an der Schlesierstraße 10-7 aufgenommen und ein Heranrücken der neuen Wohnbebauung an das Hanfriedenstadion vermieden.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes werden geringfügig erhöht, da die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung neuer Wohnhäuser ermöglicht. Die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt jedoch unverändert. Durch die Planänderung werden ca. 1.600 qm zusätzliches Bauland geschaffen. Bei einer GRZ von 0,3, unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. BauNVO = 0,45, ergeben sich theoretisch zusätzlich 720 qm versiegelte Fläche. Das daraus resultierende Ausgleichsdefizit in Höhe von ca. 1.440 WE (bei Anwendung des vereinfachten Bewertungsverfahrens NRW; Ist-Zustand = strukturarmer Zier- und Nutzgarten) ist hier zu vernachlässigen. Ein „fiktiver Ausgleich“ findet dabei allein schon durch die Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen statt (Innen- statt Außenentwicklung).

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.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Hanfriedenstrasse. Auf die Vorgabe einer Fläche zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird verzichtet, da auf Grund der Eigentumsverhältnisse die Erschließungsmöglichkeiten für die freien Hinterliegergrundstücke gegeben sind. Dies ist privat zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren öffentlich rechtlich abzusichern.

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

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Aufgestellt im Juli 2004
ergänzt im Oktober 2004

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

Gemeinde Westerkappeln