



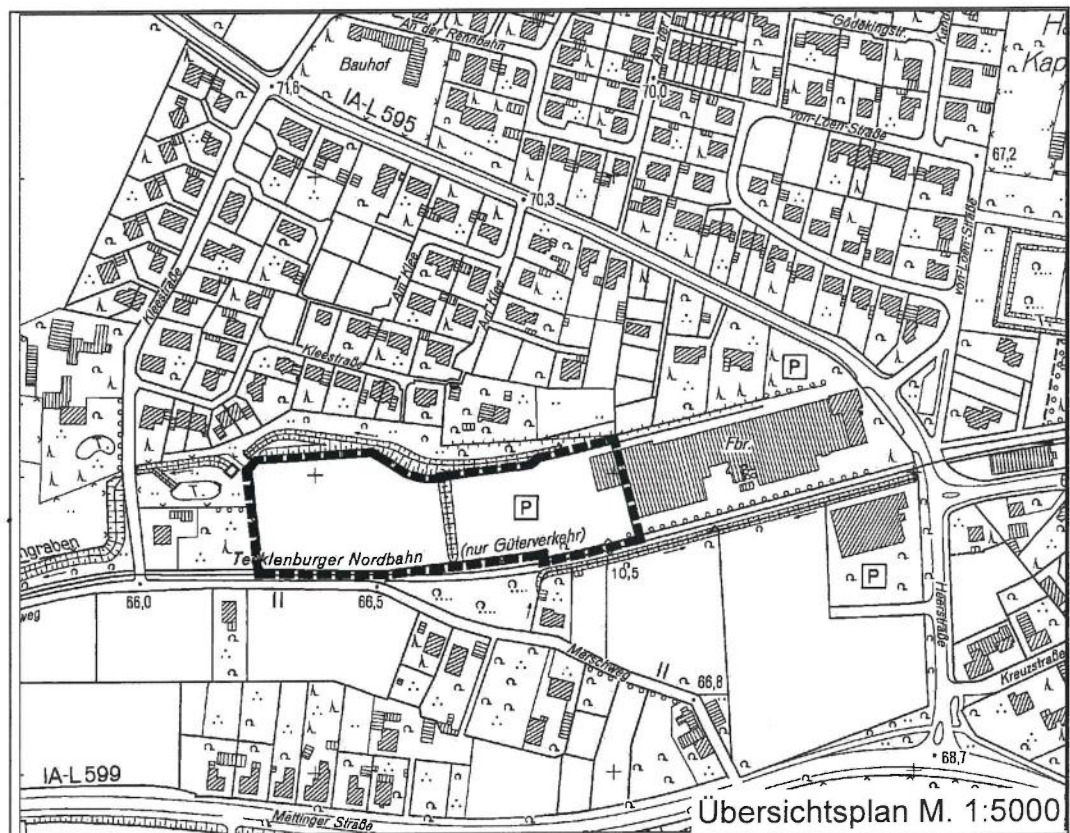
GEMEINDE WESTERKAPPELN

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 74 „Heerstraße-Nördl. der Tecklenburger Nordbahn“ 1. Änderung

- Satzung -

Begründung



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

Stadt- und Landschaftsplanung
Umweltverträglichkeitsstudien
Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Vermessung
Leitungskataster
Geo-Informationssysteme
Sportstättenbau
Straßenbau · Verkehr

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 1. Bebauungsplanänderung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Heerstraße - Nördl. der Tecklenburger Nordbahn“	1
1.2 Änderungsbeschluß	1
1.3 Änderungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
2. Planungsanlaß, -ziele	2
3. Inhalt der Bebauungsplanänderung	2
3.1 Art der Nutzung	2
3.2 Maß der Nutzung	3
3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	3
3.4 Verkehrsflächen/Erschließung	3
3.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.6 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	4
3.7 Überplanter Bereich/Außerkräfttreten	4
4. Immissionen	4
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
5.1 Ver- und Entsorgung	6
5.2 Soziale Maßnahmen	7
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	7
5.4 Altlasten	7
II. Umweltbericht	8
1. Beschreibung des Planvorhabens	8
1.1 Planungsanlass und -ziele	8
1.2 Angaben zum Standort	8
1.3 Art des Vorhabens und getroffene Festsetzungen	9
1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	9
2. Ziele des Umweltschutzes lt. der einschlägigen Fachgesetze und -pläne und ihre Berücksichtigung	9
2.1 Naturschutzrecht	9
2.2 Immissionsschutzrecht	10
2.3 Bodenschutz	10
2.4 Wasserrecht	11

3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	11
3.1	Bestandsbeschreibung	11
3.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	11
3.2.1	Schutzgut Mensch	11
3.2.2	Schutzgut Pflanzen	12
3.2.3	Schutzgut Tier	12
3.2.4	Schutzgut Boden	12
3.2.5	Schutzgut Boden und Wasserhaushalt	13
3.2.6	Schutzgut Luft und Klima	13
3.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	13
3.2.8	Schutzgut Kulturgüter	13
3.2.9	Schutzgut Sachgüter	14
3.2.10	Schutzgüter-Wechselwirkungen	14
4.	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	14
4.1	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	14
4.2	Vermeidungsmaßnahmen	14
4.3	Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen	14
5.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	15
5.1	Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl	15
5.2	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	15
6.	Methodik, Verfahren, Schwierigkeiten	15
7.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	15
8.	Zusammenfassung	15
III.	Allgemeines	17
1.	Verfahrensvermerk	17

I. Begründung

1. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1.1 Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Heerstraße-Nördl. der Tecklenburger Nordbahn“

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanzVO
- d) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Heerstraße-Nördl. der Tecklenburger Nordbahn“ beschlossen.

1.3 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich des Ortskerns in Westerkappeln, ca. 180 m westlich der Landesstraße L 595 „Heerstraße“ und direkt nördlich angrenzend an die Trasse der Tecklenburger Nordbahn. Es ist der westliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 74.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Diese Flächendarstellung wurde im Rahmen der 37. Flächennutzungsplanänderung getroffen, die seinerzeit im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 74 aufgestellt wurde. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele

Die dem Bebauungsplan Nr. 74 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zugrunde gelegten Nutzungsvorstellungen haben sich stark verändert. Trotz intensiver Bemühungen der Investorengemeinschaft ist es nicht gelungen, einen Betreiber für ein Hotel unter Nutzung der vorhandenen Hallenkomplexe der Fa. Coppenrath & Wiese zu finden. Gleichzeitig hat die Insolvenz eines potentiellen Betreibers des geplanten Seniorenheims dazu geführt, dass dieses Projekt immer noch nicht umgesetzt worden ist. Mittlerweile sind die Betriebsgebäude abgerissen und es ist eine plankonforme Bebauung mit Wohnhäusern erfolgt. Diese Bebauung soll nun auf den Flächen für die ehemals geplante 2. Seniorenwohnanlage fortgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die Realisierungschancen für die Errichtung eines Seniorenheims insbesondere durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche erhöht werden.

Anlass für die Einleitung dieses Änderungsverfahrens sind konkrete Änderungswünsche potentieller Investoren. Da diese aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und die Gemeinde Westerkappeln an einer zeitnahen Nachnutzung der ehemaligen Betriebsflächen von Coppenrath & Wiese interessiert ist, erfolgt nun eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die neuen Nutzungsvorstellungen.

Da dem Bebauungsplan Nr. 74 „Heerstraße - Nördlich der Tecklenburger Nordbahn“ ein detailliertes Baukonzept zugrunde gelegen hat, welches sich insbesondere in gebäudekonformen Baugrenzen widerspiegelt, kann diese Änderung des Bebauungsplanes nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf „Altenhilfeeinrichtung“ bleibt unverändert, da die Realisierung einer solchen Nutzung an diesem Standort nach wie vor Ziel der Gemeinde Westerkappeln ist.

An der Art der Nutzung *Allgemeines Wohngebiet* und seiner Begründung ergeben sich im Änderungsbereich keine Veränderungen. Die Abgrenzung des Baugebiets WA 1 zum WA 2 verändert sich entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen (so.) nun so, dass der östliche Bereich des WA 1 komplett ins WA 2 einbezogen wird.

Das WA 2 ist zweigeteilt, da hier ein Teilbereich des Gewässers 1566, welches unterhalb des ehemaligen Betriebsgebäudes von Coppenrath & Wiese als verrohrter Regenwasserkanal geführt worden war, verlegt worden ist. Dieser Teilabschnitt ist nun als offener Graben ausgebildet, was geringfügige Änderungen bei der Abgrenzung des WA 2 der Ursprungsplanung erfordert.

3.2 Maß der Nutzung

Bei der Fläche für Gemeinbedarf „Altenhilfeeinrichtung“ werden die zulässigen Vollgeschosse von II auf III erhöht, dementsprechend wird hier die maximale Gebäudehöhe auf 14,00 m heraufgesetzt (vorher 12,00 m). Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern von 0,5 für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und 1,0 für die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) stellt dabei sicher, dass keine vollständige Bebauung der Fläche mit einem III-geschossigen Baukörper realisiert werden kann, denn eine solche überdimensionierte Kubatur ist an diesem Standort städtebaulich nicht erwünscht.

Das Maß der Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet insoweit verändert, als der östliche Geltungsbereich, der ehemals als WA 1 festgesetzt war, nunmehr als WA 2 in Fortsetzung des östlich angrenzenden Baugebiets festgesetzt wird. Hierdurch ändern sich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit $Z = II$ unverändert.

Über geeignete Festsetzungen werden auch weiterhin die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude geregelt, damit keine städtebaulichen Fehlentwicklungen eintreten. Diese Festsetzungen werden entsprechend über Oberkante der angrenzenden privaten Erschließungsstraße festgesetzt.

3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

An der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ergibt sich nur insoweit eine Änderung als aufgrund der geänderten Nutzungsvorstellungen der 2. Abschnitt der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf ausgewiesenen Flächen ersatzlos gestrichen wird. Die Regelungen des 1. Abschnitts beziehen sich nur auf die im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiete, sind von der 1. Änderung also nicht betroffen.

3.4 Verkehrsflächen/Erschließung

An den Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 74 in der zurzeit geltenden Fassung ergibt sich im Geltungsbereich nur dahingehend eine Änderung, dass entlang des offenen Gewässers der hierzu parallel geführte Unterhaltungstreifen als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt wird, um eine zusätzliche, attraktive Wegeverbindung vom neu anzulegenden Fuß- und Radweg im Norden des Plangebiets zur Erich-Schröer-Straße zu schaffen.

An der Erschließung der Baugebietsflächen ergibt sich keine Veränderung, da die Ersterschließung bereits auf der Grundlage des Ursprungsplans durchgeführt wurde.

3.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet wie bisher als offene Bauweise und für die Fläche für den Gemeinbedarf als abweichende Bauweise festgesetzt.

Auf der neuen WA 2 Fläche wird die überbaubare Fläche wie bereits auf der bestehenden WA 2 Fläche des Ursprungsplans in Richtung auf eine Angebotsplanung nunmehr großzügig gefasst. Das gleiche gilt für die Erweiterung der überbaubaren Fläche der „Altenhilfeeinrichtung“. Auch hier soll die Erweiterung größere Chancen bei der Suche nach potentiellen Investoren aber auch im Rahmen der architektonischen Gestaltung eröffnen.

Die östlich an die „Fläche für die Wasserwirtschaft“ angrenzenden Baugrenzen im bestehenden WA 2-Gebiet halten lediglich einen Abstand von 2,00 m zur Grabenparzelle ein, da hier Rücksicht auf bereits in der Genehmigungsfreistellung beantragte und in Errichtung befindliche Bauvorhaben genommen werden muss. Dabei kann dieser Mindestabstand jedoch nicht von Wohngebäuden, sondern nur von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 6 (11) BauO NRW in Anspruch genommen werden.

3.6 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

An den festgesetzten Flächen ergeben sich keine Änderungen. Die vorhandenen Gehölze sollen als Puffer zur Tecklenburger Nordbahn nach wie vor erhalten werden.

3.7 Überplanter Bereich/Außerkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Heerstraße - Nördl. der Tecklenburger Nordbahn“ setzt für die überplanten Bereiche die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 74 „Heerstraße - Nördl. der Tecklenburger Nordbahn“ außer Kraft.

4. Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 74 wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet, um die Immissionssituation in die Abwägung einstellen zu können. Da sich an den Aussagen keine Änderun

gen ergeben, können sie auch für die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 herangezogen werden:

Immissionen liegen im Geltungsbereich nur aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der anliegenden „Heerstraße“ L 595 sowie aus der südlich verlaufenden „Tecklenburger Nordbahn“ vor. Um zu einwandfreien Abwägungsgrundlagen zu gelangen, wurde ein schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 74 durch einen Gutachter (Kötter Consulting Engineers, Rheine, Nr. 27144-1.001) erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens fließen, soweit notwendig, als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Bei den Berechnungen für die Tecklenburger Nordbahn wurde eine Wiederaufnahme des Personenverkehrs mit entsprechender höherer Belastung der Bahnstrecke berücksichtigt. Dabei ist aber auszuführen, dass im Fall der Wiederaufnahme auch neue Gleise und den neuesten technischen Erkenntnissen entsprechende Schienenfahrzeuge zum Einsatz kämen, die mit den heute verkehrenden Güterzügen nicht zu vergleichen sind.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch Verkehrslärmimmissionen werden in Teilbereichen des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Straßen – und Schienenverkehrslärm (eine zukünftige Wiederaufnahme des Personenbeförderungsverkehrs auf der Schiene wurde berücksichtigt) überschritten. Für diese Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und mechanische Fensterlüftungen für Schlafräume, bei der geplanten Altenhilfeeinrichtung wegen der besonderen Architektur nicht notwendig) angegeben, sie werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.*
- Gewerbelärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Stellplätze des Hotels oder anderer im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe können möglicherweise nachts Richtwertüberschreitungen an den benachbarten Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verursachen. Sollten tatsächlich Stellplätze des Hotels oder anderer im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe auf der festgesetzten Mischgebietsfläche MI1 realisiert werden, ist hierfür eine gesonderte schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.*

Die Summe der Maßnahmen wird gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Die vom Gutachter geforderten schallgedämmten Lüftungsöffnungen sind in der Altenhilfeeinrichtung nicht notwendig. Die geplante Gebäudekonzeption sieht eine zentrale Be- und Entlüftung über den schallabgewandten Innenhof vor. Somit werden die og. passiven Maßnahmen hier nicht notwendig.

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat den schalltechnischen Bericht seiner Abwägung zugrunde gelegt. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Auf die gutachterliche Untersuchung von Erschütterungen durch den Verkehr auf der Bahnstrecke kann verzichtet werden, da diese ab einer Entfernung von 15,0 m von der Gleisachse im Normalfall keine Auswirkungen mehr haben. Dieser Abstand wird von allen überbaubaren Flächen aber eingehalten. Hinzu kommt, dass bei einer Wiederaufnahme des Personenverkehrs auch ein neues Gleisbett und moderne Schienenfahrzeuge zum Einsatz kämen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für diese 1. Änderung nur die Aussagen zu den Allgemeinen Wohngebieten und zur Fläche für Gemeinbedarf relevant sind. Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden zeichnerisch an die geänderten überbaubaren Flächen angepasst und in die textlichen Festsetzungen entsprechend aufgenommen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das an den westlichen Geltungsbereich angrenzende Regenrückhaltebecken, so dass die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers sichergestellt ist. Der durch das Plangebiet verlaufende Regenkanal, der zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans überbaut war und die Ableitung des Regenwassers von den südlich der Tecklenburger Nordbahn gelegenen Sondergebieten für den Einzelhandel gewährleistet, ist zwischenzeitlich verlegt und als offenes Gewässer Nr. 1566 gestaltet worden. Das Gewässer ist entsprechend in dieser 1. Änderung festgesetzt worden.

Direkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Gewässer „Merschgraben“. Es unterliegt keinen Beeinträchtigungen durch diese Planung.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Westerkappeln mit Anschluss an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom oder andere Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Das Plangebiet wird an das elektrische Versorgungsnetz angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls über das vorhandene Versorgungsnetz.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde Westerkappeln.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 nicht erforderlich.

5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Gemeinde Westerkappeln und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen DSchG NRW).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 werden keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 74 wurde die Altlastenproblematik aufgrund einer Anregung des Kreises Steinfurt durch einen externen Gutachter im Rahmen einer „Altlastenspezifischen, beprobungslosen Erstbewertung“ (historische Erkundung) sowie einer daran anschließenden „Orientierenden altlastenspezifischen Gefährdungsabschätzung“ (Verf.: Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR, Greven, Projekt-Nr.: 0304-3794, 25. August 2003) untersucht.

Das Gutachten kam damals zu dem Ergebnis, dass nur im östlichen Teil des Geltungsbereiches, also außerhalb dieser 1. Änderung Verdachte vorlagen für die eine weitergehende Untersuchung notwendig war. Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung ergaben sich hierdurch keine Beeinträchtigungen.

II. Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Planungsanlass und –ziele

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 74 in der zurzeit geltenden Fassung als Fläche für den Gemeinbedarf „Altenhilfeeinrichtung“ und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend den seinerzeit vorliegenden Planungen sollten hier mittels der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenheims und dazugehöriger Seniorenwohnungen geschaffen werden.

Diese dem Bebauungsplan Nr. 74 zugrunde gelegten Nutzungsvorstellungen haben sich stark verändert. Trotz intensiver Bemühungen der Investorengemeinschaft ist es nicht gelungen, einen Betreiber für ein Hotel unter Nutzung der vorhandenen Hallenkomplexe der Fa. Coppenrath & Wiese zu finden. Gleichzeitig hat die Insolvenz eines potentiellen Betreibers des geplanten Seniorenheims dazu geführt, dass dieses Projekt immer noch nicht umgesetzt worden ist. Mittlerweile sind die Betriebsgebäude abgerissen und es ist eine plankonforme Bebauung mit Wohnhäusern erfolgt. Diese Bebauung soll nun auf den Flächen für die ehemals geplante 2. Seniorenwohnanlage fortgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die Realisierungschancen für die Errichtung eines Seniorenheims insbesondere durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche erhöht werden.

Anlass für die Einleitung dieses Änderungsverfahrens sind konkrete Änderungswünsche potentieller Investoren. Da diese aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und die Gemeinde Westerkappeln an einer zeitnahen Nachnutzung der ehemaligen Betriebsflächen von Coppenrath & Wiese interessiert ist, erfolgt nun eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die neuen Nutzungsvorstellungen.

Da dem Bebauungsplan Nr. 74 „Heerstraße - Nördlich der Tecklenburger Nordbahn“ ein detailliertes Baukonzept zugrunde gelegen hat, welches sich insbesondere in gebäudekonformen Baugrenzen widerspiegelte, kann diese Änderung des Bebauungsplanes nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Gemeinde Westerkappeln nordwestlich des Ortskerns. Er ist bereits heute zu 100% überplant und gehörte zum unbebauten Betriebsgrundstück der Fa. Coppenrath & Wiese. Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 stellte er sich als Grünlandbrache und als Parkplatzfläche dar.

1.3 Art des Vorhabens und getroffene Festsetzungen

Die Bauleitplanung soll die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die geänderten Rahmenbedingungen(s.o.) ermöglichen. Nach wie vor soll eine Altenhilfeeinrichtung und Wohnnutzung zugelassen werden. Die seinerzeit an einem konkreten Vorhaben orientierten Festsetzungen sollen nunmehr offener als Angebotsplanung getroffen werden.

Die Änderung umfasst die Umwandlung eines Teils des bisherigen Allgemeinen Wohngebiets WA 1 in ein WA 2, woraus auch geänderte Grundflächenzahlen (GRZ) jetzt 0,4 statt vorher 0,3 und Geschossflächenzahlen (GFZ) jetzt 0,8 statt vorher 0,6 resultieren.

Auch auf der Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der Nutzung erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = III, die GRZ von 0,4 auf 0,5 und die GFZ von 0,8 auf 1,0.

Die Veränderungen sollen zu mehr Flexibilität bei der Bebauung führen und die Flächen auch interessanter für potentielle Investoren machen.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend großzügiger im Sinne einer größeren Flexibilität festgesetzt.

Das Gewässer 1566 wird nunmehr als offener Graben durch das Gebiet geführt und entsprechend festgesetzt. Der Randstreifen wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und soll eine zusätzliche, attraktive Wegeverbindung vom neu anzulegenden Fuß- und Radweg im Norden des Plangebiets zur Erich-Schröer-Straße schaffen.

1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Er war bisher bereits vollständig überplant. Das Maß der Bebaubarkeit verändert sich nur geringfügig durch die Zunahme der GRZ im festgesetzten WA 2 und der Fläche für den Gemeinbedarf.

Der Geltungsbereich befindet sich im überwiegend besiedelten Bereich der geschlossenen Ortslage. Es wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen.

2. Ziele des Umweltschutzes lt. der einschlägigen Fachgesetze und -pläne und ihre Berücksichtigung

2.1 Naturschutzrecht

Die gesetzlichen Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzgesetz gehen dahin, dass Eingriffe in Natur und Landschaft

dreistufig betrachtet werden. Vermeidung von Eingriffen vor Minderung von Eingriffen und Ausgleich notwendiger Eingriffe. Eingriffe sind nur soweit zulässig wie sie notwendig und unvermeidbar sind. Wenn sie notwendig sind, sollen sie minimiert werden. Wenn dennoch erhebliche Auswirkungen bleiben, sind diese zu kompensieren.

In diesem Fall handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Somit werden keine bisher unbeplanten Bereiche in Anspruch genommen, sondern bisher schon zulässige Eingriffe werden modifiziert. Hieraus resultierende zusätzliche Eingriffe werden aber kompensiert.

2.2 Immissionsschutzrecht

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht als Grundsatz die Vermeidung vor der Verminderung und dem Schutz vor Immissionen vor. Die unterschiedlichen Immissionen sind in verschiedenen Regelwerken erfasst. Dieses sind z. B. Verordnungen zum BImSchG aber auch ergänzende technische Vorschriften wie z. B. TA-Lärm oder TA-Luft. Weiterhin regeln Normen und Richtlinien wie z. B. die DIN 18005 – Schallschutz in Städtebau oder VDI – Richtlinie 3471/72 Immissionsminderung Tierhaltung Schweine / Hühner notwendige Schutzabstände oder Orientierungs- oder Grenzwerte.

Aussagen von Immissionsplänen auf der Grundlage des BImSchG liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Auf den Änderungsbereich wirken aber Immissionen der Tecklenburger Nordbahn. Diese wurden bereits im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplans qualifiziert und quantifiziert und über geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt.

2.3 Bodenschutz

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodschG) schreibt als Ziele fest, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bauen stellt immer einen Eingriff in den Boden dar. Unversiegelte Flächen werden versiegelt, Schichtungen des Bodens werden verändert, Boden wird entfernt. Diese Eingriffe werden durch diesen Plan nur soweit wie zur Erzielung der städtebaulichen Absichten notwendig zugelassen und auch

nur geringfügig über das hinaus, was bereits zulässig war. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. In der Nachbarschaft vorhandene Verdachtsflächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 74 untersucht.

2.4 Wasserrecht

Das Landeswassergesetz (LWG) hat den Schutz der Gewässer und die Vermeidung von Einwirkungen auf die Gewässer als oberstes Ziel. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Darüber hinaus soll insbesondere eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden werden.

Die vorliegende Planung führt nur zu einer geringfügigen Zunahme des zulässigen maximalen Versiegelungsgrades wie er bereits heute durch den noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 zugelassen wird.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich stellt sich zurzeit als unbebaute Struktur aus einer Grünlandbrache und einer ehemaligen befestigten Parkplatzfläche der Fa. Coppenrath & Wiese dar. In den südöstlichen Randbereichen zur Tecklenburger Nordbahn sind Gehölzstrukturen vorhanden. Nördlich grenzt als Gewässer der „Merschgraben“ an.

3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

3.2.1 Schutzgut Mensch

Auf die neu zu bebauenden Bereiche wirken Immissionen von der Tecklenburger Nordbahn. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 74 bereits untersucht. Auf der Grundlage des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan Nr. 74 entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht notwendig. Die immissionsschutzrechtlich notwendigen Festsetzungen werden in die 1. Änderung übernommen und soweit notwendig an die geänderten Festsetzungen angepasst.

Bewertung:

Das Schutzgut Mensch ist durch die vorliegende Planung in ihren Lebensumständen nicht negativ betroffen

3.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die ehemaligen Parkplätze sind vollständig versiegelt bzw. mit Rasengittersteinen angelegt und durch einen bepflanzten Wall mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten getrennt.

Der westliche Teil des Plangebietes wird von einer relativ jungen Grünlandbrache auf staufeuchtem Untergrund eingenommen. Neben den typischen Arten des intensiven Wirtschaftsgrünlandes (wie z. B. *Lolium perenne* und *Poa pratensis*) kommen z.B. Weißklee – *Trifolium repens*, Löwenzahn – *Taraxacum officinale*, Wolliges Honiggras – *Holcus lanatus*, Kriechender Hahnenfuß – *Ranunculus repens*, Rohrglanzgras – *Phalaris arundinacea* und Flatterbinse – *Juncus effusus* vor.

Bewertung:

Empfindliche und wertvolle Bereiche des Naturhaushaltes liegen im Plangebiet nicht vor. Der dicht mit überwiegend einheimischen Gehölzen bepflanzte Wall südlich des „Merschgrabens“ ist von der Planung nicht betroffen. Dieser Bereich stellt für die Singvögel des Siedlungsbereich einen wichtigen Teillebensraum dar.

3.2.3 Schutzgut Tier

Lebensräume für seltenere bzw. gefährdete Tierarten sind aufgrund der Strukturarmut und Bewirtschaftungsintensität im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Aufgrund fehlender Strukturen im Bereich der geplanten Bebauung hat das Plangebiet faunistisch keine Bedeutung.

3.2.4 Schutzgut Boden

Als Bodentyp liegt im Plangebiet ein Gleyboden aus lehmig-sandigen Bachablagerungen des „Merschgrabens“ vor, der durch die geringe Wasserdurchlässigkeit der lehmigen Deckschicht geprägt ist. Unter der Deckschicht steht Sandboden an.

Nach Bewertung:

dem heutigen Kenntnisstand ist von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft nicht auszugehen. Es sind keinerlei Altlasten oder Altablagerungen im Änderungsbereich bekannt. Die weiter östlich gelegenen Verdachtsflächen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 74 untersucht und haben keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich.

3.2.5 Schutzgut Boden und Wasserhaushalt

Nördlich des Plangebietes verläuft der „Merschgraben“ als Verbandsgewässer Nr. 1565. Der Graben ist vom westlichen Teil des Plangebietes durch einen ca. 3,0 m hohen Wall, der mit Gehölzen dicht bepflanzt ist, abgegrenzt. Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Durch die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche werden regelmäßig Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht. Der Boden verliert im Bereich der neu zu versiegelnden Bereiche seine Funktion als Ausgleichskörper und Wasserspeicher für den Wasserhaushalt und seine Filterfunktion für Schadstoffe.

Bewertung:

Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser in Richtung auf das westlich angrenzende Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Hierdurch ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate im Gebiet.

3.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beeinträchtigungen der Luft werden durch Staub etc lediglich während der Bauphase im üblichen Maß verursacht. Diese Beeinträchtigung ist aber nur temporär vorhanden und tritt nach der Bebauung der Grundstücke nicht mehr auf.

Bewertung:

Aus der Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf Luft und Klima.

3.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird dominiert durch den bepflanzten Wall nördlich des Plangebietes sowie die Gewässer begleitenden Gehölze und Bäume am „Merschgraben“.

Bewertung:

Das Landschaftsbild erfährt eine Neuordnung aufgrund der geplanten Bebauung, die jedoch durch die Lage am Ortskern keine Beeinträchtigung darstellt. Die gliedernden Strukturen, wie z. B. Gehölzstreifen oder Gewässer bleiben erhalten und durch die geplanten Wegeverbindungen erlebbar.

3.2.8 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

3.2.9 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

3.2.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Geplant ist die Modifizierung bisher schon vorhandener Festsetzungen und ihre Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen. Hieraus ergeben sich für die Umwelt nur insoweit Auswirkungen, als das Maß der Nutzung sich geringfügig erhöht. Generell geht durch die Versiegelung der Boden im Bereich der bisher unversiegelten Flächen als Lebensraum für Organismen verloren. Gleichzeitig verliert er hier seine Schutzfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie die Filterfunktion für Schadstoffe. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet wird durch die oberflächliche Ableitung des Niederschlagswassers reduziert. Diese Auswirkungen werden aber nicht durch diese 1. Änderung verursacht.

Angesichts fehlender Leitstrukturen im Plangebiet und der Lage in der Ortslage sind Vernetzungsfunktionen nicht betroffen. Eine Verdrängung von Tierarten, ist aus diesem Grund nicht gegeben.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes ergibt sich keine nachteilige Veränderung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich auch keine Verbesserung der Umweltsituation, da die planerische Situation wie sie zurzeit rechtskräftig ist fortbestehen würde.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da es sich um einen bereits heute komplett planungsrechtlich abgedeckten Bereich handelt.

4.3 Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planänderungen werden die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf den betreffenden Grundstücken gering erweitert. Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich lediglich durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen, verbunden mit den Erhöhungen der jeweiligen Grundflächenzahlen von 0,4 auf 0,5 im Bereich der

Gemeinbedarfsfläche sowie von 0,3 auf 0,4 im Bereich des WA 2. Konkret bedeutet dies, dass im Vergleich zu den derzeitigen Festsetzungen eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1.600 qm ermöglicht wird. Dieser geringfügige Eingriff wird jedoch durch die neue, offene Führung des Gewässers 1566 verbunden mit einer naturnahen Gestaltung dieses ca. 500 qm umfassenden Teilabschnittes kompensiert.

5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

5.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Da es sich um eine Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 handelt, sind Standortalternativen nicht möglich. Ein Verzicht auf diese Planung würde nur zu einer Inanspruchnahme bisher unbebauter freier Landschaft führen.

5.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Die städtebaulichen Vorgaben und Ziele ließen alternative Bebauungskonzepte nicht zu.

6. Methodik, Verfahren, Schwierigkeiten

Die Inhalte dieses Umweltberichtes wurden überwiegend auf der Grundlage der Auswertung vorliegenden Materials und von Aufnahmen in der Örtlichkeit erarbeitet.

Bei der Erarbeitung sind keine Schwierigkeiten oder Behinderungen aufgetreten.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Bezüglich des Bodens wird nach Abschluss der Bebauung die tatsächlich erfolgte Versiegelung ermittelt und dokumentiert.

Die Immissionsbelastungen aus der südlich angrenzenden Tecklenburger Nordbahn werden, insbesondere falls der Personenverkehr wieder aufgenommen wird, dokumentiert und ausgewertet.

8. Zusammenfassung

Für den Menschen resultieren aus der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Schallimmissionen von der angrenzenden Tecklenburger Nordbahn haben zwar Wirkung auf die Baugebiete im Änderungsbereich, die festgesetzten Maßnahmen werden aber die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 188005 - Schallschutz im Städtebau sicherstellen.

Wertvolle Bereiche des Naturhaushaltes liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Durch die neue Bebauung wird es zu einer geringen Zunahme der bisher zulässigen Versiegelung im Änderungsbereich kommen.

In der Gesamtschau der Schutzgüter und Wechselwirkungen bleibt festzuhalten, dass durch diese 1. Änderung keine wesentlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt auftreten. Die Verschärfungen bei der Versiegelung werden durch die offene, naturnahe Führung des Gewässers Nr. 1566 im Änderungsbereich ausgeglichen.

III. Allgemeines

1. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

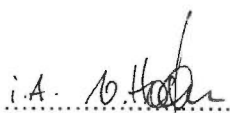
Westerkappeln, den

Der Bürgermeister

.....
(Hockenbrink)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, 22.05.2006

i.A. 
.....

(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR