



Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ 1. Änderung

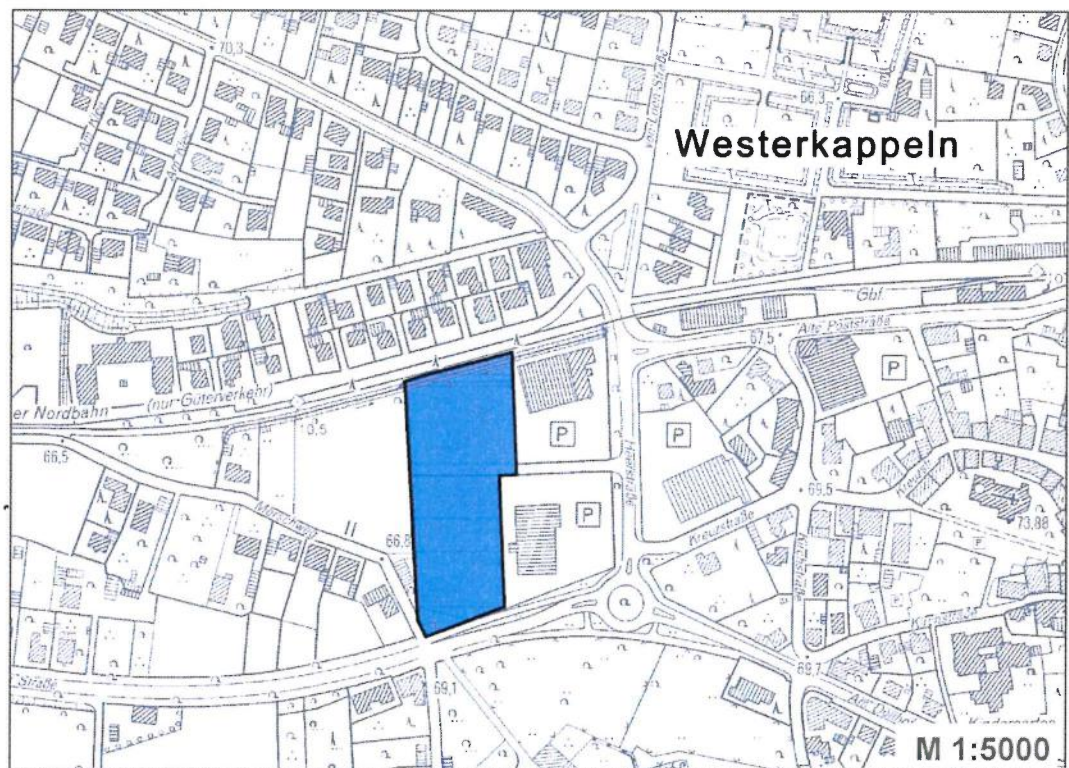
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

URSCHRIFT

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

- Wasserversorgung · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Raumordnerische Verträglichkeit	2
4. Inhalt des Bebauungsplanes	3
4.1 Art der Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
4.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	4
6. Immissionsschutz	4
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
7.1 Ver- und Entsorgung	4
7.2 Soziale Maßnahmen	4
7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
7.4 Altlasten	5
8. Umweltbericht/Naturschutzrechtliche Belange	5
II. Verfahrensvermerk	6

Anlagen: „Raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines dm-Drogeriefachmarktes in Westerkappeln“, Stadt + Handel, Dortmund, 25.02.2015

„Raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines dm-Drogeriefachmarktes in Westerkappeln“, Stadt + Handel, Dortmund, 15.04.2015

I. Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- 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) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Westerkappeln, östlich der Landesstraßen L 584 *Heerstraße* und nördlich der L 595 *Mettinger Straße* und des Merschwegs. Er umfasst dort das Flurstück 1181 der Flur Nr. 85, Gemarkung Westerkappeln.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln weist seit der 1. Änderung für den Änderungsbereich bereits ein *Sondergebiet (SO)* „Grundversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart *Sondergebiet (SO)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele

In der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ sollen folgende Rahmenbedingungen bauplanungsrechtlich neu festgesetzt werden: Diese betreffen die Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück, um die Stichstraße in den Zentralen Versorgungsbereich gradlinig weiterzuführen zu können, die Zusammenfassung der unterschiedlichen Sondergebietsfestsetzungen sowie einhergehend neue Festsetzungen in Bezug auf die Verkaufsflächenbegrenzungen bei den Fachmärkten.

In Bezug auf die Erschließung des Sondergebietes ergeben sich kleinere Veränderungen. Das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird dahingehend verändert, dass nun eine gradlinige Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraßen in Richtung Westen ermöglicht wird. Darüber hinaus vergrößert sich die Stellplatzfläche, da im südwestlichen Bereich (angrenzend zu ALDI) die Festsetzung einer Pflanzfläche aufgehoben wird. Diese 3 m breite Pflanzfläche ergibt keinen Sinn mehr und wird zu Gunsten einer gemeinsamen, zusammenhängenden Stellplatzfläche aufgegeben.

Da diese Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, kann diese 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist demnach nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ sind die Umweltbelange bereits berücksichtigt worden.

3. Raumordnerische Verträglichkeit

In Bezug auf die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ sind zwei Raumordnerische Verträglichkeitsanalysen für die Ansiedlung eines dm-Drogeriefachmarktes in Westerkappeln vom Büro „Stadt + Handel“, Dortmund, erstellt worden. Im Gutachten vom 25.02.2015 wurde als Ergebnis festgestellt: „Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens wäre von der Empfehlung nicht zwingend tangiert. Die im Drogeriewarenbereich entfallene VKF könnte in anderen Sortimentsbereichen oder in Sortimenten, die das Flächenprogramm bisher noch nicht berücksichtigt, kompensiert werden.“ (Stadt + Handel, Seite 25 vom 25.02.2015). Die zweite Untersuchung von Stadt + Handel vom 15.04.2015 hat den Sonderfall betrachtet, ob es bei einer Reduktion der VKF auf 580 m² Spielräume für die Festsetzung der Drogeriewaren auf höher als 380 m² gibt. Dieses ist definitiv nicht der Fall. Somit wird die Festsetzung des Drogerieanteils auf 380 m² bestehen bleiben. Die Erhöhung der VKF auf 650 m² wird dagegen raumordnerisch nicht tangiert. Dieses Gutachten wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der Nutzung

An der Art der Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen. Es wird weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grundversorgungszentrum festgesetzt. Die Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit der Art von Nutzungen bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Im Ursprungsbebauungsplan sind vorhabenbezogene Typisierungen festgesetzt und das gesamte Sondergebiet in SO 1 bis SO 4 unterteilt worden. Den jeweiligen SO-Gebietstypen sind Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen zugeordnet worden. An dieser Systematisierung werden mit dieser 1. Änderung – Ausnahme des SO 1 – leichte Veränderungen und Anpassungen vorgenommen:

- a) Die maximal zulässige Verkaufsfläche im SO 2 für einen Drogeriefachmarkt wird von 500 m² auf 650 m² erhöht. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche für Drogeriewaren mit $VKF_{\max} = 380 \text{ m}^2$ für dieses Sortiment festgesetzt.
- b) Die Unterscheidung bei der Sortimentsgruppe „Textil“ in SO 3 und SO 4 wird aufgehoben und in ein SO 3 zusammengefasst.

Die maximalen Verkaufsflächenobergrenzen der sortimentsbezogene Typisierung werden demnach wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung	Sortiment	Max. Verkaufsfläche
SO 1	Lebensmittelmarkt mit Backshop	max. 1.600 m ²
SO 2	Drogeriefachmarkt	max. 650 m ² davon für Drogeriewaren max. 380 m ²
SO 3	Fachmarkt „Textilien“	max. 450 m ²
Gesamt		2.700 m²

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Am Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Veränderungen. Hier gelten die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan fort.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Bezüglich der überbaubaren Flächen werden keine gravierenden Veränderungen vorgenommen. Die Größe des überbaubaren Bereiches bleibt in ihrer Summe erhalten. Es ändert sich lediglich die Unterteilung der Son-

dergebiete. Die überbaubaren Bereiche von SO 3 und SO 4 werden zusammengefasst.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur dass Gebäudelängen von 60 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das geplante Gebäude auf dem Grundstück realisieren zu können.

4.4 Verkehrsflächen, Erschließung

In Bezug auf die Erschließung des Sondergebietes ergeben sich ebenfalls keine gravierenden Änderungen. Lediglich das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird minimal dahingehend verändert, dass es nun eine gradlinige Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraßen in Richtung Westen ermöglicht wird. Darüber hinaus vergrößert sich die Stellplatzfläche, da im südwestlichen Bereich (angrenzend zu ALDI) die Festsetzung einer Pflanzfläche aufgehoben wird. Diese 3 m breite Pflanzfläche ergibt keinen Sinn mehr und wird zu Gunsten einer gemeinsamen, zusammenhängenden Stellplatzfläche aufgegeben.

Sollten sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 verkehrliche Probleme im Kreuzungspunkt Heerstraße (L 584/ALDI/Lidl) entwickeln, verpflichtet sich die Gemeinde, den Knotenpunkt mit geeigneten Maßnahmen auf eigene Kosten zu verbessern. Die Ausführungspläne werden dann vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

5. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

6. **Immissionsschutz**

Die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

7. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

7.1 Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Ver- und Entsorgungssituation kommt es zu keinen Veränderungen.

7.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ sind keine Baudenkmale betroffen.

7.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

8. **Umweltbericht/Naturschutzrechtliche Belange**

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Planung, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da es sich nicht um ein Vorhaben handelt, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ sind die Umweltbelange einschließlich artenschutzrechtlicher Anforderungen bereits berücksichtigt worden. Da die Bebauungsplan-Änderung insgesamt keine Modifikationen der geplanten Flächennutzung vorsieht, sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vom vereinfachten Verfahren unberührt bleibt die Pflicht zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten heraus ist es beabsichtigt, an der Ostgrenze des Bebauungsplanes eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zurückzunehmen. Zwar wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, die einen Verzicht auf Kompensation von Eingriffen ermöglicht, jedoch wird diese Pflanzung im Umweltplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 78 als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes benannt und ist somit im aktuellen Verfahren zu kompensieren. Ein Ausgleich ist mittels Erhalt eines vorhandenen Gehölzstreifens an der Südgrenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 4 – 5 m breite, standortgerechte und gut strukturierte Strauch-Baumhecke höheren Alters (Eichen, Birken, Hainbuchen, Buchen mit Stammdurchmesser um 35 cm, Strauchschicht aus Hartriegel, Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche und vereinzelt Hundsrosen). Die Hecke wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 zum Erhalt festgesetzt und ist im Rahmen der Bauarbeiten durch einschlägige Sicherungsmaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS LP 4 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) vor Beschädigungen zu schützen.

II. Verfahrensvermerk

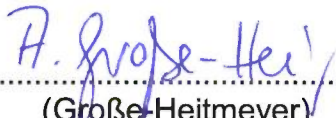
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2013 bis 17.07.2015 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.11.2015 bis 07.12.2015 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am 08.03.2016 den Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ sowie die Begründung beschlossen.

Westerkappeln, den 28.04.2016

Die Bürgermeisterin


.....
(Große-Heitmeyer)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 29.03.2016
Lh/Su-307.023


.....
(Der Bearbeiter)

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