



Gemeinde Westerkappeln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 "Haus Müller"

Begründung

URSCHRIFT



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Westerkappeln –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89
„Haus Müller“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ep/Sc-15226011-01 /12.05.2017

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplanentwurf.....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren.....	5
3.	Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Planbereiches.....	6
5.	Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1	Art der Bebauung	7
5.2	Maß der Bebauung / Bauweise	8
5.3	Gestaltung.....	8
6.	Erschließung.....	9
6.1	Verkehrerschließung.....	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	10
7.1	Immissionsschutz	10
7.2	Altlasten	10
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	10
8.	Denkmalschutz.....	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
10.	Flächenbilanz.....	11
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen.....	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	12
1.1	Geologie / Boden	12
1.2	Gewässer / Grundwasser	12
1.3	Klima / Lufthygiene.....	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild	13
1.6	Mensch / Gesundheit	13
1.7	Kultur / Sachgüter.....	14
1.8	Wechselwirkungen	14
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
2.1	Boden.....	15
2.2	Wasser	15
2.3	Klima / Lufthygiene.....	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	15
2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	16

2.7	Kultur / Sachgüter	16
2.8	Wechselwirkungen	17
2.9	Nichtdurchführung der Planung	17
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	18
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	18
III:	Verfahren	19

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 19.11.2015 auf Basis des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Haus Müller“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB) aufgestellt.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 92, in zentraler Lage der Gemeinde. Er liegt südlich des Rathauses zwischen Große Straße und Am Freistuhl. Das Plangebiet wird durch das Flurstück Nr. 165 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf etwa 2.600 m² und ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung festgesetzt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Steinfurt (Az: 16-03927).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers Eickhorst Services GmbH & Co. KG vom 08.10.2015, vertreten durch den Architekten Herrn Hachmann, wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Westerkappeln durchgeführt, welcher auf einer im Ortskern gelegenen Fläche die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich vorsieht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gewährleistet ebenso den Fortbestand des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses Große Straße 17 (Haus Müller).

Um eine ortskerntypische und städtebaulich gewünschte Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, an dieser Stelle Planungsrecht zu schaffen. Eine entsprechende Entwicklung auf Basis von § 34 BauGB ist nicht möglich. Gleichzeitig sollen in der Bauleitplanung die Immissionen der Tischlerei Tüpker mit dem Vorhaben abgewogen werden. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleistet eine entsprechend des Antrages vorgesehene Bau- und Nutzungsform mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag festgelegten Gestaltung.

Es handelt sich bei der Planung um die bauliche Nachverdichtung im Ortskern der Gemeinde Westerkappeln und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung und als Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger ein Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt.

Mit dem Bauvorhaben wird die städtebauliche Aufwertung des Zentrums gestützt und gefördert. Insbesondere wird dem Leitbild der attraktiven und kompakten Gemeinde in einer intakten Landschaft entsprochen, indem der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Kernort Westerkappeln liegt sowie der Ortskern als Dienstleistungs- und Versorgungsstandort weiterentwickelt und optimiert wird.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als „Regionalplan Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Gemeinde Westerkappeln sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das weitere Umfeld großflächig als „Gemischte Bauflächen“ mit „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt. Mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung entspricht das Vorhaben den planungsrechtlichen Vorgaben (Erhalt und Stärkung der Nutzungsvielfalt im historischen Ortskern; Entwicklung durchmischter Nutzungsstrukturen im östlichen Teilgebiet)¹. Somit sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zusammenhang mit der im Nahbereich dargestellten Altlastenverdachtsfläche sind keine Altlasten bekannt.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Kernort der Gemeinde Westerkappeln zwischen Große Straße und Am Freistuhl. Die Große Straße stellt sich als Eingangsstraße zum historischen Ortskern dar. Das bereits vorhandene und denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus ist der Große Straße zugewandt. Im südlichen Erdgeschossbereich ist hier derzeit eine leer stehende Wohnung. Der nördliche Bereich wird von einer Bäckerei, einem Elektrohandel sowie einem Zeitschriftenhändler mit Tabakwaren gewerblich genutzt. Im Obergeschoss befinden sich Wohnungen.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes liegen eine Rasenfläche sowie weitere bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen. Im östlichen Plangeltungsbereich befinden sich zahlreiche Stellplätze, deren Zufahrt über die Straße Am Freistuhl gewährleistet wird. Die Stellplätze sind teilweise mit Rasenkammersteinen verlegt, die die Einfahrt optisch auflockern.

Das Gelände im Plangeltungsbereich ist relativ eben und weist an der Große Straße eine Höhe von ca. 72,48 m ü. NHN auf. Nach Osten zur Straße Am Freistuhl steigt es auf ca. 72,92 m ü. NHN.

¹ Gemeinde Westerkappeln: Flächennutzungsplan 2020, Begründung, 07.07.2008 (S. 39)

5. Städtebauliches Planungskonzept

Mit der Realisierung der Planungsabsichten soll eine Innenentwicklung im Westerkappeler Ortskern stattfinden und dem Flächennutzungsplan entsprochen werden. Gemäß der Absichten des Vorhabenträgers werden folgende Ziele verfolgt:

Das als Baudenkmal eingetragene Wohn- und Geschäftshaus an der Große Straße 17 bleibt in seiner heutigen Form und Nutzung bestehen.

Im rückwärtigen Bereich sieht das Bebauungskonzept die Entstehung zweier zweigeschossiger Mehrfamilienhäuser mit vorwiegend weißer Putzfassade und Flachdach (Staffelgeschoss) und je fünf Wohneinheiten vor. Die verkehrliche Erschließung des westlichen Wohnhauses erfolgt über die Große Straße sowie der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zwischen dem Haus Müller und der Volksbank. Das östliche Wohnhaus wird über die Straße Am Freistuhl an das Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb der zuvor genannten Umgrenzung werden zudem die Stellplätze bereitgestellt. Auch ist hier eine Nebenanlage für Fahrräder und Müll vorgesehen, die von beiden Mehrfamilienhäusern genutzt werden soll. Balkone und Terrassen sind nach Süden ausgerichtet.

5.1 Art der Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Verbindung mit den Darstellungen und Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie dem integrierten Handlungskonzept Ortskern zweigeteilt festgelegt:

In dem der Große Straße zugewandten Bereich wird ein „Baugebiet für Wohn- und Geschäftshäuser“ (WGH) festgelegt. Dieses orientiert sich an den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplanes sowie an der Beschreibung des darin enthaltenen Baudenkmals als „Wohn- und Geschäftshaus“. Ebenso ist für diesen Teil des Plangebietes entsprechend der Nutzungsverteilung im Entwicklungskonzept der Schwerpunkt Einzelhandel vorgesehen². Dieses Baugebiet erfährt vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verhältnisse eine weitere Abgrenzung nach der Art der baulichen Nutzung. Im nördlichen ersten Vollgeschoss sind gemäß dem „Geschäftshaus“ Einzelhandelsunternehmen sowie Dienstleistungen zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind ergänzend Beherbergungsbetriebe, Räume für freie Berufe sowie Wohnungen zulässig. In dem südlichen Bereich sind alle zuvor genannten Nutzungen zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind Wohnungen jedoch nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Wohnnutzung bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtlich zulässig war. Diese Nutzungsbeschränkung ergibt sich insbesondere aus dem städtebaulichen Ziel, für diesen Bereich des historischen Ortskernes die vorhandene Nutzungsvielfalt, bestehend aus einem vielfältigen und konzentrierten Angebot aus Dienstleistungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen und des Einzelhandels, zu erhalten und zu stärken.³ Einer Verödung des Ortskernes wird damit – unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes – entgegengewirkt.

² Gemeinde Westerkappeln: Integriertes Handlungskonzept Ortskern, April 2011 (S. 56)

³ Gemeinde Westerkappeln: Flächennutzungsplan 2020, Begründung, 07.07.2008 (S. 39)

In dem rückwärtigen Teil zur Große Straße und zur Straße Am Freistuhl wird ein „Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser“ (MFH) festgesetzt. Dieses entspricht dem Schwerpunkt Wohnen des integrierten Handlungskonzeptes sowie der angestrebten Nutzungsverteilung. In diesem Wohngebiet sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für die beiden Baugebiete an dem Maß, das für die vergleichbaren Baugebietskategorien der BauNVO als Obergrenzen angegeben ist. So wird für das mischgebietsähnliche WGH eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie für das allgemeine wohngebietsähnliche MFH eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die weitere Ausnutzung des Grundstückes wird weitergehend durch maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird für das WGH auf maximal 1,2 und für das MFH auf maximal 0,8 beschränkt.

Um die Gesamthöhe der baulichen Anlagen im Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser zu beschränken, wird eine maximale Firsthöhe von 83,50 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezug zur Umgebungsbebauung bleibt damit gewahrt. Die Höhe ü. NHN orientiert sich an der vorgesehenen Gebäudehöhe von etwa 10 m. Zur Orientierung sind die nahe gelegenen Kanaldeckel in der Planzeichnung ergänzend dargestellt.

Für beide Baugebiete erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich für das Baudenkmal am Bestand sowie im MFH an den Plänen des Vorhabenträgers, wobei hier noch ein wenig Spielraum ermöglicht wird.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den Ansichten und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Bebauungsplan setzt nur Höhenbegrenzungen und die Dachform als optischen Rahmen fest.

Die Dachform als Flachdach wurde auf Basis des VEP bestimmt. Hier sind für die beiden Mehrfamilienhäuser Staffelgeschosse vorgesehen. Die Gebäudehöhe dieser Wohnhäuser soll ca. 10,00 m betragen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt sowohl über die Große Straße als auch über Am Freistuhl. Das westlich gelegene Wohnhaus 1 wird über eine „Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten“ zwischen dem Baudenkmal und der Volksbank erschlossen. Auf dieser Fläche sollen gemäß dem VEP auch die Stellplätze für das Haus Müller und das Wohnhaus 1 entstehen. Das östliche Wohnhaus 2 ist über die Straße Am Freistuhl an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die hierzu gehörenden Stellplätze sind auf der dafür festgesetzten Fläche vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer (Schmutzwasser) werden über die vorhandene Kanalisation in der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche abgeleitet und der Kläranlage zugeführt. Die Niederschlagswässer sollen nach Möglichkeit auf der Fläche selbst versickern und sonst in einen der benachbarten Regenkanäle eingeleitet werden.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

Die Feuerwehr sieht im Vorhaben keine Bedenken.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Ringsum grenzen gemäß FNP Flächen mit der Darstellung „Gemischte Bauflächen“ an. Angrenzende Bebauungspläne liegen nicht vor.

Durch das Vorhaben werden vsl. keine Immissionen verursacht, die sensible Nachbarnutzungen erheblich beeinträchtigen könnten. Ebenso wirken keine erheblichen Emissionen auf den Geltungsbereich. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zum Kapitel Mensch / Gesundheit zu entnehmen (S. 13 v. 16).

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Sollten sich jedoch Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist dies unverzüglich der jeweils zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich zu einem großen Teil als versiegelte Fläche dar. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme der randlichen Eingrünung im südlichen Bereich nicht vorhanden. In den angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich in geringem Umfang Verkehrsflächenbegrünungen. Ansonsten ist das nähere Umfeld im Wesentlichen durch bauliche (Neben-)Anlagen bestimmt. Direkte Bezüge zu größeren Grünbereichen oder der offenen Landschaft bestehen nicht.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich das Baudenkmal „Wohn- und Geschäftshaus“. Dieses ist mit der laufenden Nummer 7 in der Denkmalliste der Gemeinde Westerkappeln am 18.11.1985 eingetragen worden.

Die lagemäßige Bezeichnung des Denkmals wird mit Große Straße 17, Flur 92, Flurstück 165 angegeben. Das Baudenkmal ist ein eingeschossiger Putzbau mit ausgebautem Dachgeschoss und umfasst einen werksteingefassten Risalit mit Dreiecksgiebel, darin Barockwappen. Der Treppeneingang ist mit einer qualitätsvollen Tür zurückgesetzt. Fenstergewände in Werkstein mit Schlusssteinandeutung, stellen ein weiteres charakteristisches Merkmal des Denkmals mit einem pfannengedeckten Krüppelwalmdach dar.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Westerkappeln und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass bodenordnerische Instrumente vsl. entbehrlich sind.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.627 m² auf. Auf das Baugebiet für Wohn- und Geschäftshäuser entfallen ca. 1.274 m² und auf das Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser ca. 1.353 m².

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Ein Bodengutachten liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen in dem berührten Bereich Plaggenesche als besonders schutzwürdige Böden aufgrund ihrer Archivfunktion vor.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen in geringem Bereich zwischen 18 und 35.

Die geologische Übersichtskarte zeigt für den Bereich des Bauvorhabens Grundmoränen über Mittlerer Keuper der Serie Mittelpleistozän über Mittlerer Keuper (System Quartär über Trias). Vorherrschende Bodenart ist Schluff bis Ton. Mit dem Bebauungsplan wird eine intensivere Ausnutzung der Grundstücksfläche bewirkt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Nahbereich sind keine offenen Wasserflächen oder Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld ebenso nicht.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen wird eine Anreicherung des Grundwassers angesichts der vorhandenen Versiegelung bereits teilweise verhindert. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Durch das Vorhaben ist mit einer weiteren Versiegelung auf der bisherigen Rasenfläche zu rechnen. Durch die Versiegelung wird die Versickerung weiter eingeschränkt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der Lage im Ortskern von Westerkappeln und der bereits versiegelten Fläche ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist im unmittelbaren Umfeld nicht vom Vorhandensein von Kaltluftbahnen auszugehen, die durch das Vorhaben beeinflusst werden könnten.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Es handelt sich um einen anthropogen stark beeinflussten Lebensraum. Nennenswerte Grünstrukturen sind weder auf der Fläche des Plangeltungsbereiches selbst noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch sind keine Schutzgebiete betroffen.

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt. Hinweise oder Strukturen, die ein derartiges Vorkommen wahrscheinlich machten, liegen an dieser zentralen Stelle der Gemeinde nicht vor.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld wesentlich durch dichte bauliche Strukturen und Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) geprägt. Im östlichen und südöstlichen Bereich befinden sich durch große private Grünflächen etwas aufgelockerte Gebiete.

Die Große Straße bildet den Eingangsbereich zum Ortskern und wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Die rückwärtige Bebauung ergänzt die vorhandene Wohnnutzung. Weiträumige Blickbeziehungen sind durch den Bestand jedoch nicht gegeben.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortskern von Westerkappeln, benachbart zu Verkehrs-, Wohn- und Geschäftsnutzungen. Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Ein immissionsrelevanter Verkehrsträger grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Die Gestaltung der Große Straße im Nahbereich der Fußgängerzone bewirkt eine gegenüber sonstigen Straßen deutlich reduzierte Lärmquelle. Ebenso ist die Straße Am Freistuhl auf der östlichen Plangebietsseite als Tempo-30-Zone mit einem Durchfahrtsverbot für Lkw's ausgewiesen. Benachbarte Baukörper ergeben durch ihre Abschirmung zudem eine Schallreduzierung. Dieses gilt auch für Schalleinflüsse durch die südliche Landesstraße L 595 (Osnabrücker Straße).

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser sollten die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen, hervorgerufen

durch den Betrieb der benachbarten Tischlerei Tüpker (Osnabrücker Str. 7), ermittelt und nach der TA-Lärm beurteilt werden.

Im Ergebnis wird der „in Mischgebieten tagsüber zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung um mindestens 9 dB(A) unterschritten“⁴. Die geplante Wohnnutzung liegt in einem mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbaren Baugebiet. Für ein WA liegen die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber bei 55 dB(A). „Im Nachtzeitraum finden auf dem Gelände der Tischlerei Tüpker keine Betriebstätigkeiten statt. Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA-Lärm zulässigen Maximalpegel [sind] infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen [...] nicht zu erwarten“⁵.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Baudenkmal an der Große Straße 17 vorhanden. Blickbeziehungen zu diesem Denkmal werden nicht eingeschränkt.

Auch erfolgt keine Beeinträchtigung des Baudenkmals mit der laufenden Nummer 6 „Gaststätte mit Wohnungen“ an der Große Straße 10, Flur 92, Flurstück 686.

Sachgüter mit umweltrelevanter Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

⁴ Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Haus Müller“ der Gemeinde Westerkappeln. Bericht Nr. 3012.1/01, 07.03.2016 (S. 2)

⁵ a. a. O.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine im rückwärtigen Grundstücksbereich erhöhte Versiegelung der Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Im Bereich der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Dies betrifft insbesondere die Rasenfläche, von der Teile als nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleiben. Es handelt sich dabei angesichts des Umfangs der bereits vorliegenden Bodeninanspruchnahme und der kleinen Fläche um einen sehr geringen tatsächlichen Eingriff.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll – trotz der zukünftig leicht erhöhten Versiegelung – nach Möglichkeit auf der Fläche selbst versickern. Eine erhebliche Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist jedoch weiterhin nicht zu erwarten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zur Entwässerung eine Einleitung in einen der benachbarten Regenwasserkanäle vorgesehen. Das Schmutzwasser wird getrennt entsorgt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben.

Die neuen baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich können Luftströmungen und –geschwindigkeiten beeinflussen. Aufgrund einer nicht anzunehmenden Frischluftschneise ist jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung auszugehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht ändern. Die neue Flächennutzung entspricht in der Art im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung. Das Maß der Nutzung wird rechtlich nur geringfügig erhöht, sodass einzelne Arten/Lebensgemeinschaften kaum weitergehend berührt sind. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind kaum zu erwarten. Die Frontausbildung zur Große Straße bleibt bestehen. Die rückwärtige Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser beeinträchtigt keine Blickbeziehungen. Sie fügen sich mit der geplanten weißen Putzfassade ins Ortsbild – mit Blick von der Straße Am Freistuhl – ein.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden. Das Wohn- und Geschäftshaus bleibt in seiner Form bestehen und die Wohnnutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die zusätzlichen Wohneinheiten vsl. nicht eintreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch potenzielle Bodenbelastungen erkennbar. Die von der Tischlerei Tüpker ausgehenden Schall-Immissionen unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005. Es ist in diesem Zusammenhang von keiner erheblichen Belastung für das geplante Vorhaben auszugehen (s. Kapitel 1.6).

Ergänzend wurden in der Schalltechnischen Untersuchung auch die Parkplätze des „Haus Müller“ berücksichtigt. „Eine (gewerbliche) Nutzung der Stellplätze [...] ist nachts aufgrund des geringen Abstandes zu den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen aus Lärmschutzgründen nicht möglich.“⁶

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Denkmal Große Straße Nr. 17 „Wohn- und Geschäftshaus“ bleibt bestehen.

⁶ Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Haus Müller“ der Gemeinde Westerkappeln. Bericht Nr. 3012.1/01, 07.03.2016 (S. 22)

2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe nach § 34 BauGB ermöglichen. Die ökologische Situation wäre gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohn- und Geschäftsraum der vorgesehenen Art und in dem vorgesehenen Umfang an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Neunutzung eines vormals bereits zum großen Teil bebauten Standortes im Ortskern von Westerkappeln wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

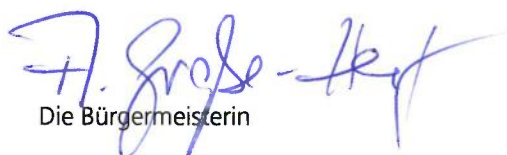
Besondere Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Gemeinde Westerkappeln
Westerkappeln,


Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Osnabrück 12.05.2017
Ep/Sc-15226011-01


Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Die Entwurfsbegründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Haus Müller“ hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 07.11.2016 bis 08.12.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am 23.05.2017 als Begründung der Satzung gebilligt.

Westerkappeln, den 14.7.17

H. Große-Heitmeyer

Die Bürgermeisterin
(Große-Heitmeyer)