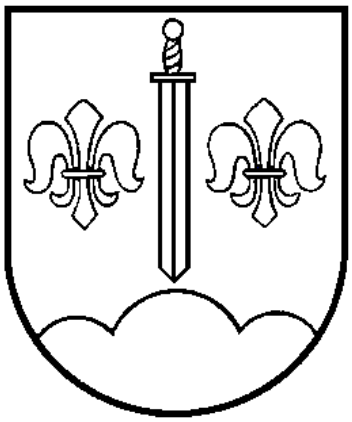
Gemeinde Stemwede



Bebauungsplan Nr. 3.10 "Hinter dem Teich"

5. Änderung

-beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB-

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 06.07.2017

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens
4.4 Belange des Landschaftsschutzes
4.5 Belange des Artenschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung
6.3 Ver- und Entsorgung
6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.5 Immissionssituation
6.6 Grünordnung
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 07.03.1997 in Kraft getreten, nachdem das Anzeigeverfahren bei der Bezirksregierung abgeschlossen war. Damit wurde für den baulich größtenteils bereits in Anspruch genommenen Planbereich erstmals konkretes Planungsrecht geschaffen. Zwischenzeitlich sind vier Änderungsverfahren durchgeführt worden.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Firma Rila hat beantragt, eine Teilfläche der Straße Hollenmühle zu erwerben und in das Betriebsgelände zu integrieren. Um diesem Antrag zu entsprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die bisherige Straße im Bebauungsplan größtenteils als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die Voraussetzungen für den von der Firma Rila beantragten Erwerb geschaffen werden. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat sich mehrmals mit dem Thema befasst und in seiner Sitzung am 29.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche der bisherigen Straße Hollenmühle und liegt vollständig im Bereich des geltenden Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 77 aus Flur 14 der Gemarkung Levern. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung. Ein Auszug des bisher für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 beigefügt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- (jetzt Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrieelle Nutzungen (GIB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im FNP ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

4.3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies trifft auf die vorgesehene Änderung zu, weil es sich bei der Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist, dass eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Auch diese Vorgabe wird erfüllt, da die Gesamtfläche des Änderungsbereiches nur etwa 850 m² groß ist.

Da das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

4.4. Belange des Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich liegt nicht im förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

4.5 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Das Straßengrundstück Hollenmühle ist größtenteils durch Asphalt versiegelt. Im Wegeseitenraum befinden sich schmale Grünstreifen, die im Rahmen der Straßenunterhaltung regelmäßig gemäht werden. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG, wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Die Fläche wird bisher vollständig für den öffentlichen Straßenverkehr benötigt.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Verkauf der bisherigen Gemeindestraße an die Firma Rila geschaffen werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird zukünftig als nicht überbaubare Fläche dem umgebenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zugeordnet.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (0,8) und die Geschossflächenzahl (1,6) bleiben unverändert. Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird wie auch für den übrigen Planbereich verzichtet.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird wie auch für den übrigen Planbereich weiterhin nicht festgesetzt.

Eine überbaubare Grundstücksfläche wird für den Änderungsbereich nicht festgesetzt. Die bisherige Verkehrsfläche wird vollständig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die in der bisherigen Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht mit Gebäuden überbaut werden können.

6.2 Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung wird die bisherige Straße nicht mehr unbedingt benötigt. Die Firma Rila (einschließlich der in den letzten Jahren dazuerworbenen Grundstücke Hollenmühle 3, 5 und 7, siehe auch 4. Änderung des Bebauungsplanes) ist über die Straße Hinterm Teich ausreichend erschlossen. Das Grundstück Hollenmühle 1 wird zukünftig über das verbleibende Teilstück der Straße Hollenmühle mit Aufmündung auf die Schröttinghauser Straße (L 767) erschlossen. Die Sperrung der Hollenmühle im Einmündungsbereich auf die Schröttinghauser Straße für Kraftfahrzeuge wird in diesem Zusammenhang aufgehoben. Es ist noch zu prüfen, ob das verbleibende Teilstück der Straße Hollenmühle, das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, für den künftigen KFZ-Verkehr ertüchtigt werden muss.

Darüber hinaus wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum verbleibenden Teilstück der Straße Hollenmühle festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass vom Betriebsgrundstück Rila aus kein Verkehr über die Straße Hollenmühle entstehen kann.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die in der bisherigen Verkehrsfläche vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Druckentwässerungsleitung und Wasserleitung) werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht verlegt. Im Zuge der Veräußerung dieses Grundstückes an die Firma Rila ist über die Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen, dass alle bisher vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erhalten bleiben und das Grundstück für Reparaturen und Erneuerungen der Leitungen genutzt werden kann.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:
"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Immissionssituation

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes. Nennenswerte Veränderungen gegenüber den bisher im Plangebiet auftretenden Immissionen sind durch die Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

6.5.1 Geräuschimmissionen

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurden die Geräuschimmissionen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) zur Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO umgesetzt.

Da der Änderungsbereich bisher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen war, ist hierfür noch kein IFSP festgesetzt. Aus Vorsorgegründen wird zukünftig der niedrigere IFSP (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) festgesetzt.

Im Ergebnis sind damit die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt. Eine gutachtliche Untersuchung ist nicht erforderlich.

6.5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf das Gebiet wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

6.6 Grünordnung

Da der Änderungsbereich bisher fast vollständig versiegelt ist, sind hierzu keine Aussagen notwendig.

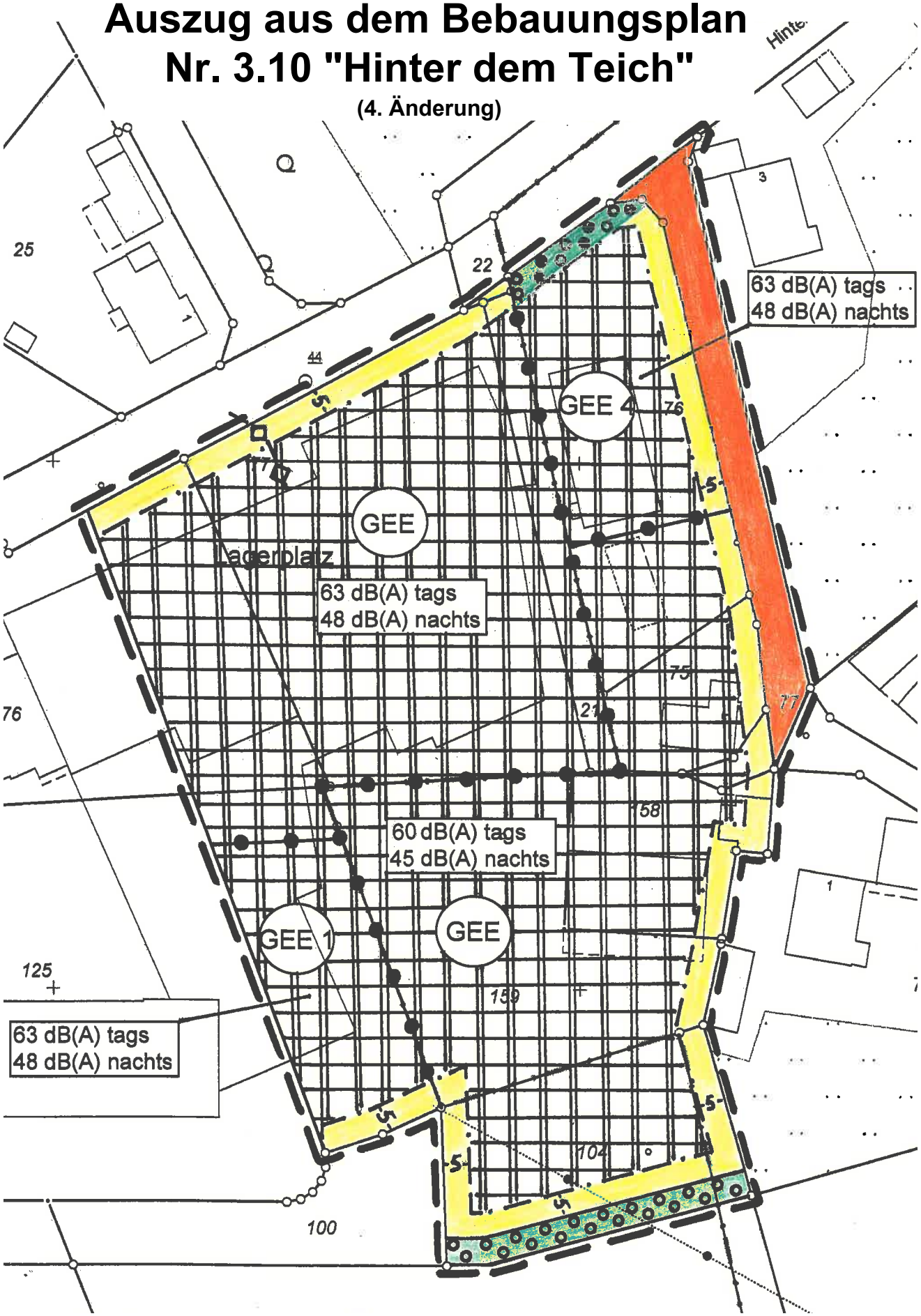
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Eine Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (analog Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8. Anlagen

- 1: Auszug gültiger Bebauungsplan

Anlage 1

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3.10 "Hinter dem Teich"

(4. Änderung)