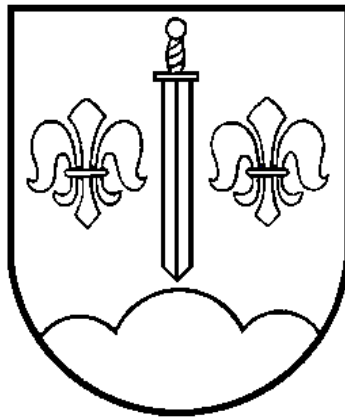


Gemeinde Stenwede



Bebauungsplan Nr. 3.5 "Kalberkamp"

3. Änderung

-beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB-

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 13.02.2020

Inhaltsverzeichnis

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

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 22.10.1993 in Kraft getreten, nachdem der Regierungspräsident Detmold mit Verfügung vom 20.09.1993 die Genehmigung erteilt hatte. Zwischenzeitlich sind zwei Änderungsverfahren durchgeführt worden.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Stemwede hat nach vielen Jahren zwei große Teilflächen des Plangebietes in einer Größe von ca. 3 ha erwerben können und beabsichtigt nun über einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb das „Wohnquartier am historischen Ortskern“ zu entwickeln. Da dieser Wettbewerb und das daran anschließende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und vor dem Hintergrund, dass im anderen Levernener Baugebiet „Schrottinghauser Straße“ alle bisher erschlossenen Baugrundstücke mittlerweile bebaut bzw. verkauft sind, ist nun beabsichtigt, für eine Teilfläche des geplanten Wohnquartiers möglichst schnell Baurecht zu schaffen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bietet sich hierfür das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB an.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat daher in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Straße Weidekamp. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flurstücke 569 und 570 aus Flur 8 der Gemarkung Levern. Die Größe beträgt ca. 8.750 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Der bisherige Bebauungsplan ist in der Anlage 1 (verkleinert) beigelegt.

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 allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im FNP ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche bzw. im nördlichen Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

Ein Auszug aus dem FNP ist in der Anlage 2 beigelegt.

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. 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 der Änderungsbereich eine Größe von weniger als 9.000 m² hat.

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.

Für den bisher als Parkanlage genutzten südlichen Teil des Flurstückes 570 ist eine nähere Betrachtung nicht erforderlich, da hierfür keine Änderung vorgesehen ist. Der nördliche Teil des Flurstückes 570 ist derzeit eine ungenutzte Grünfläche. Das Flurstück 570 wird als Ackerfläche genutzt. Es ist anzunehmen, dass auf der betrachteten Fläche 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

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut. Es handelt sich um Acker, Grünfläche und eine Parkanlage. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 570 befindet sich seit dem letzten Jahr ein zeitlich begrenztes Provisorium (Container) zur Unterbringung einer weiteren Gruppe für die angrenzende Kindertagesstätte.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung soll für eine Teilfläche des vorgesehenen „Wohnquartiers am historischen Ortskern“ möglichst schnell Baurecht geschaffen werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben für die vorhandene Bebauung im angrenzenden Plangebiet. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von neuen Baugrenzen festgelegt. Der Abstand der Baugrenze zur geplanten Erschließungsstraße beträgt 5 m. Zu den übrigen Nachbargrundstücken wird die Baugrenze mit 3 m Abstand festgelegt. Damit wird ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung sichergestellt.

6.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die Regelungen zu Dachform und Dachaufbauten werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die zulässigen Dachneigungen werden auf 18-48° ausgeweitet. Nebengebäude werden weiterhin mit Flachdach zugelassen. Die maximal zulässige Drempehhöhe wird auf 1,00 m angepasst. Neben dem Farbspektrum von Braun bis Rot werden Dachziegel zukünftig auch in den Farben Anthrazit, Grau und Schwarz zugelassen. Darüber hinaus wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt und die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine in der Planzeichnung festgesetzte 7 m breite Planstraße.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom wird über die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Neubau eines Schmutzwasserkanals in der Planstraße gesichert.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wird in der Planstraße ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal vorgesehen, der in das am nördlichen Rand des Plangebietes geplante Regenrückhaltebecken mündet. Von dort kann das Niederschlagswasser schadlos über eine teilweise noch zu erstellende Regenwasserleitung in das nächstgelegene Gewässer abgeleitet werden.

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."

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Immissionssituation

Die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen werden vermutlich bis zur Erschließung des „Wohnquartiers am historischen Ortskern“ weiter bewirtschaftet. Die damit einhergehenden typischen Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen wie das bisher schon für die bereits vorhandene Siedlung gilt. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich auf allen Seiten von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Daher sind ansonsten lediglich die üblicherweise in Wohngebieten auftretenden Immissionen zu erwarten.

6.6 Grünordnung

Die bisher festgesetzte Grünfläche bleibt zunächst unverändert bestehen. Für diese Fläche können sich aber bei den Planungen für das „Wohnquartier am historischen Ortskern“ durchaus noch Änderungen ergeben.

Für Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 3 beige-fügten Pflanzliste verwendet werden.

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.

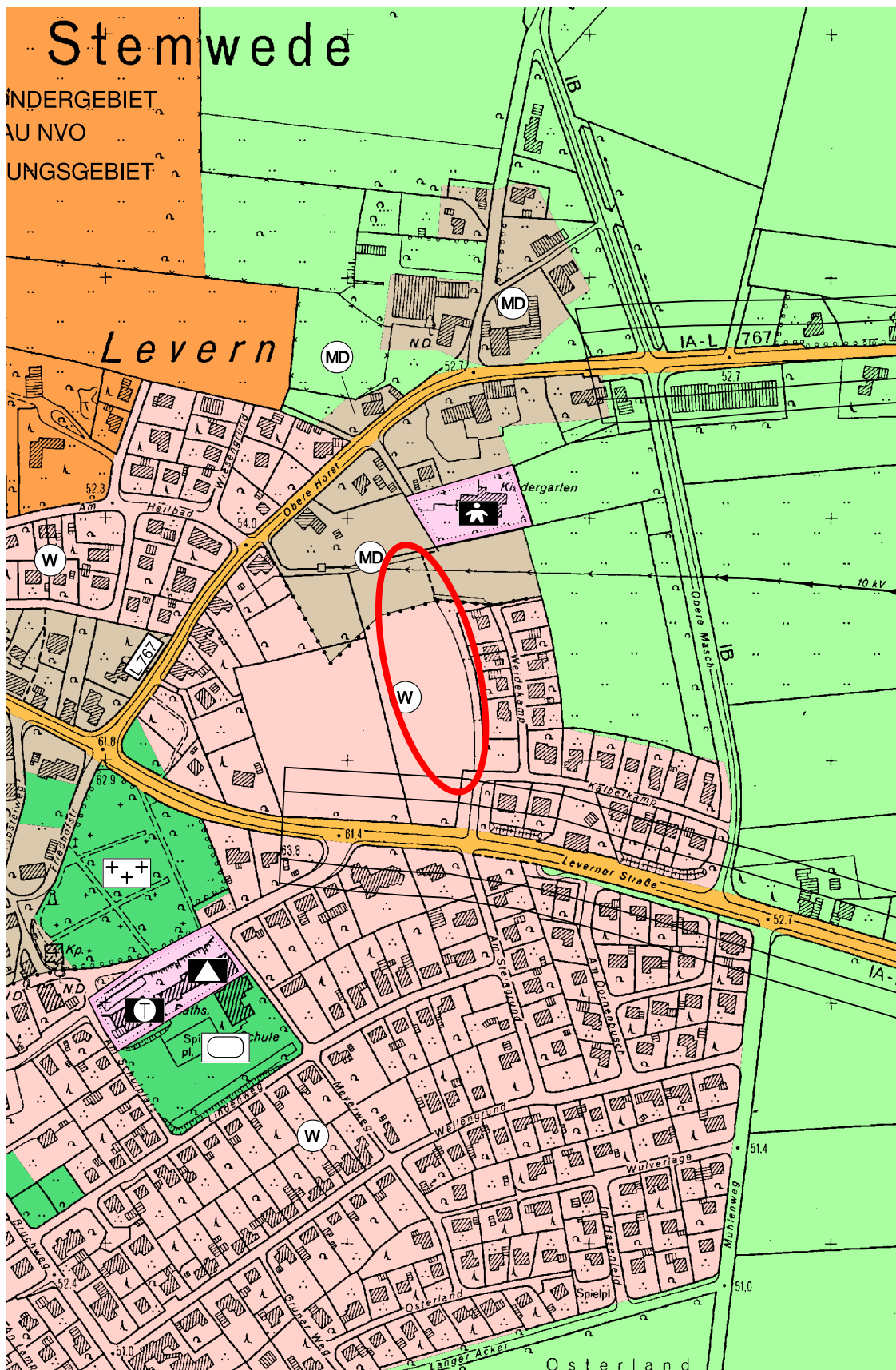
8. Anlagen

- 1: bisheriger Bebauungsplan (verkleinert, ohne Maßstab)
- 2: Auszug aus dem FNP
- 3: Pflanzliste

Bebauungsplan Nr. 3.5 "Kalberkamp"



FNP-Auszug Levern



Maßstab 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 3.5 „Kalberkamp“, 3. Änderung

Pflanzliste

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Roterle (*Alnus glutinosa*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Gem. Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Grauweide (*Salix eleagnos*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Folgende Obstsorten werden empfohlen:

Äpfel:

- Biesterfelder Renette
- Jakob Lebel
- Schöner aus Boskop
- Winterglockenapfel
- Klarapfel

Birnen:

- Doppelte Philippsbirne
- Gräfin von Paris

Süßkirschen:

- Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/Zwetschen:

- Große Grüne Reneklode
- Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)

Walnüsse:

- Alle gängigen Sorten