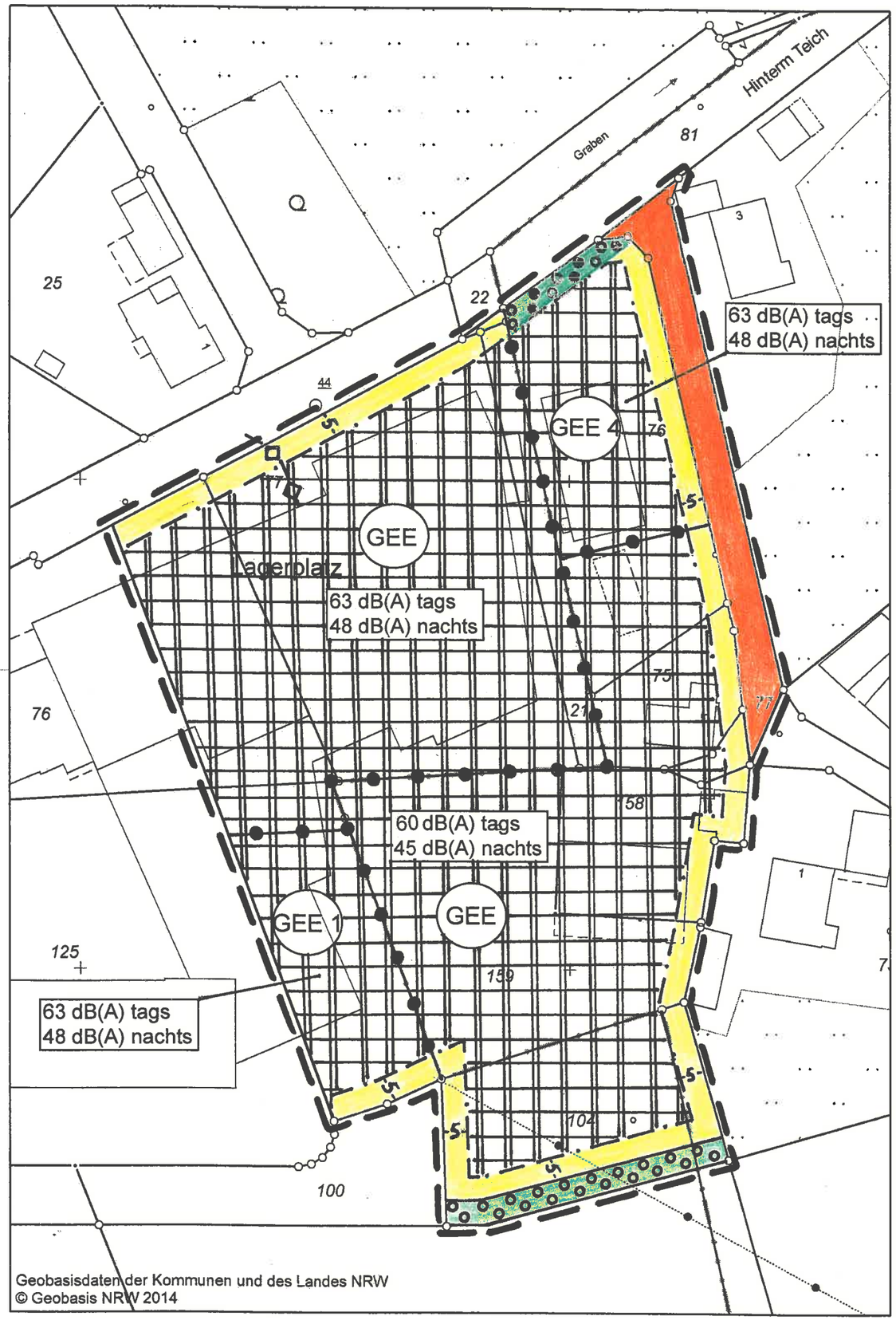


Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 3.10 „Hinter dem Teich“

4. Änderung

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser zeichnerischen Darstellung und der Begründung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

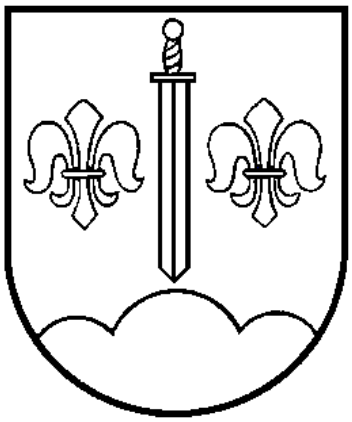
Maßstab: 1 : 1.000

Festsetzungen:

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10-kV-Erdkabel

- GEE: Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Die Einschränkung bezieht sich auf die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (60dB(A) tags / 45dB(A) nachts bzw. 63 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts)
- GRZ: 0,8 GFZ: 1,6
- Gebäudehöhe max. 12 m
- Abweichende Gebäudehöhen: GEE 1 max. 20 m und GEE 4 max. 15 m

Gemeinde Stemwede



Bebauungsplan Nr. 3.10 "Hinter dem Teich"

4. Änderung

-beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB-

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 07.05.2015

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

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.

Im Rahmen der 1. Änderung, die mit Bekanntmachung vom 08.10.1999 Rechtskraft erlangt hat, wurde für einen Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe vergrößert. Anlass für diese Planänderung war die Absicht der Firma RILA an ihrem Betriebsstandort ein Hochregellager zu errichten und damit den Betriebsstandort nachhaltig zu sichern.

Mit der 2. Änderung wurden die Voraussetzungen für das mittlerweile errichtete Gebäude „RILA erleben“ geschaffen, das der Firma RILA als Präsentations- und Verkaufsgebäude dient sowie gastronomisch genutzt wird. Die 2. Änderung hat mit der Bekanntmachung am 03.11.2006 Rechtskraft erlangt.

Durch die 3. Änderung wurden die Gartenanlagen im Bereich „RILA erleben“ planerisch abgesichert und die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes ermöglicht.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Firma RILA hat die unmittelbar an das vorhandene Firmengelände angrenzenden Grundstücke Hollenmühle 3, 5 und 7 erworben. Es ist vorgesehen, die dort vorhandenen Gebäude abzubrechen und die gesamte Fläche in das Firmengelände zu integrieren. Damit ergibt sich für die Firma RILA die Möglichkeit, die vorhandenen und geplanten Gebäude an der Ostseite zu begradigen und zusätzlich ein neues Verwaltungsgebäude auf dem bisherigen Grundstück Hollenmühle 7 (bisher Wassersportzentrum Levern) zu errichten.

Die geplanten Vorhaben entsprechen jedoch nicht vollständig dem geltenden Bebauungsplan Nr. 3.10 „Hinter dem Teich“, da u. a. das bisherige Wohngrundstück Hollenmühle 5 nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört und die von der Firma RILA geplante Höhe des Verwaltungsgebäudes von bis zu 15 m nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gedeckt ist. Aus diesem Grund hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede auf Antrag der Firma RILA beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die geplanten Vorhaben von RILA möglichst kurzfristig umgesetzt werden sollen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für die bauordnungsrechtliche Genehmigung der geplanten Bauvorhaben geschaffen werden.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Straße Hollenmühle und liegt bereits jetzt größtenteils im Bereich des geltenden Bebauungsplanes. Es handelt sich um die Flurstücke 21, 22 teilweise, 76 teilweise, 77, 104 teilweise und 125 teilweise aus Flur 10 der Gemarkung Levern sowie die Flurstücke 75, 76, 77 teilweise, 158 und 159 aus Flur 14 der Gemarkung Levern. Lediglich die Flurstücke 75 und 77 teilweise aus Flur 14 (ca. 990 m²) werden neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung. Ein Auszug des bisher für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes ist in der Anlage 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 industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 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 eindeutig zu, weil durch die Ausweitung des Plangebietes eine „Wieder“-Nutzbarmachung des Grundstückes Hollenmühle 5 erreicht wird und durch die Ausweitung der Baugrenzen im Bereich der früheren Gasleitung eine Nachverdichtung im Planbereich ermöglicht wird. 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 18.100 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

Lediglich die bisher noch nicht im Bebauungsplan gelegenen Flurstücke 75 und 77 teilweise aus Flur 14 liegen im förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird seitens der Gemeinde Stemwede ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz gestellt.

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.

Zu betrachten ist in diesem Fall lediglich die Fläche, die neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen wird. Diese Fläche ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut (Flurstück 75, Hollenmühle 5) bzw. als öffentliche Verkehrsfläche genutzt (Straße Hollenmühle). 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. Das Fachinformationssystem @LINFOS weist in dem Bereich kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus.

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. Auch bei dem geplanten Abriss des Wohngebäudes Hollenmühle 5 werden diese Regelungen beachtet, da die untere Bauaufsicht bei Abbruchanträgen standardmäßig die untere Landschaftsbehörde beteiligt und dann ein entsprechender Hinweis in die Abbruchgenehmigung aufgenommen wird.

5. Bestandsaufnahme

Der weitaus größte Teil des Änderungsbereiches ist bereits baulich in Anspruch genommen. Im westlichen Bereich befinden sich Betriebsgebäude der Firma RILA. Für die im östlichen Bereich auf den Grundstücken Hollenmühle 3 und 7 vorhandenen Gebäude liegen bereits Abbruchgenehmigungen vor, da diese Gebäude für die geplante Erweiterung der Firma RILA Platz machen müssen. Das auf dem Grundstück Hollenmühle 5 vorhandene Wohngebäude ist derzeit noch bewohnt, soll aber auch abgebrochen werden, sobald die Wohnnutzung beendet ist. Lediglich eine südliche Teilfläche (Flurstück 104 teilweise) wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Betriebserweiterungen der Firma RILA (Erweiterung der Lager- und Kommissionierhallen, Errichtung eines Verwaltungsgebäudes) geschaffen werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel. Lediglich aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt eine Einteilung in GEE, GEE 1 und GEE 4 (siehe unter 6.1.2). Der neu hinzukommende Bereich wird dem Bereich GEE zugeschlagen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird unverändert mit 0,8 festgesetzt. Auch die Geschossflächenzahl bleibt mit 1,6 unverändert.

Die Höhe baulicher Anlagen bleibt im Bereich GEE (12 m) und im Bereich GEE 1 (20 m im Bereich des vorhandenen Hochregallagers) unverändert. Im Bereich GEE 4 wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 15 m festgesetzt. Dies entspricht dem Antrag der Firma RILA, ein Verwaltungsgebäude in dreigeschossiger Bauweise mit der Möglichkeit eines 4. Geschosses als Staffelgeschoss zu errichten.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Im Bereich der ehemaligen Erdgasleitung sind keine Baugrenzen mehr erforderlich, so dass dort durch die Rücknahme der Baugrenzen eine durchgängig überbaubare Grundstücksfläche entsteht, die der Firma RILA eine deutlich verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Im Randbereich des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen so gewählt, dass zu den Nachbargrundstücken in nördliche, östliche und südliche Richtung eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 5 m verbleibt.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über vorhandene Straßen und kann somit als ausreichend gesichert bezeichnet werden. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Es kann sogar auf eine bisher festgesetzte Verkehrsfläche verzichtet werden. Die vom Wendehammer am Südrand des Bebauungsplanes in nördliche Richtung abzweigende Stichstraße (siehe Auszug des gültigen Bebauungsplanes in der Anlage) wurde bisher nicht ausgebaut und ist auch nicht mehr erforderlich. Diese Fläche wird daher ebenfalls in die überbaubare Grundstücksfläche integriert.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Druckentwässerung) ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten

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."

Für die bereits im gültigen Bebauungsplan liegenden Grundstücke ergibt durch die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich Altlasten keine Veränderung. Für das nun hinzukommende Grundstück Hollenmühle 5 sind keine Altlasten bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Immissionssituation

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.

Die Festsetzung der IFSP im Änderungsbereich bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Für das in den Bebauungsplan integrierte Grundstück Hollenmühle 5 (Flurstück 75) wird aus Vorsorgegründen der niedrigere IFSP (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) festgesetzt.

Im Ergebnis sind damit die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber der geplanten gewerblichen Nutzung aus Sicht der Gemeinde und der unteren Immissionsschutzbehörde 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 von den Bauherren bzw. Eigentümern als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

6.6 Grünordnung

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert. An der Südseite wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. An der Straße Hinterm Teich westlich der Straße Hollenmühle wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage beigefügten 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.

Unabhängig davon ist in diesem Fall auch nicht erkennbar, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden könnten. Für den schon jetzt im Bebauungsplan liegenden Änderungsbereich ergeben sich bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ) keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand. Die neu hinzukommenden Flächen sind bereits bebaut (Grundstück Hollenmühle 5) bzw. versiegelt (vorhandene Verkehrsfläche).