

**6. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Ki 17
„IKO Oberbehme“**

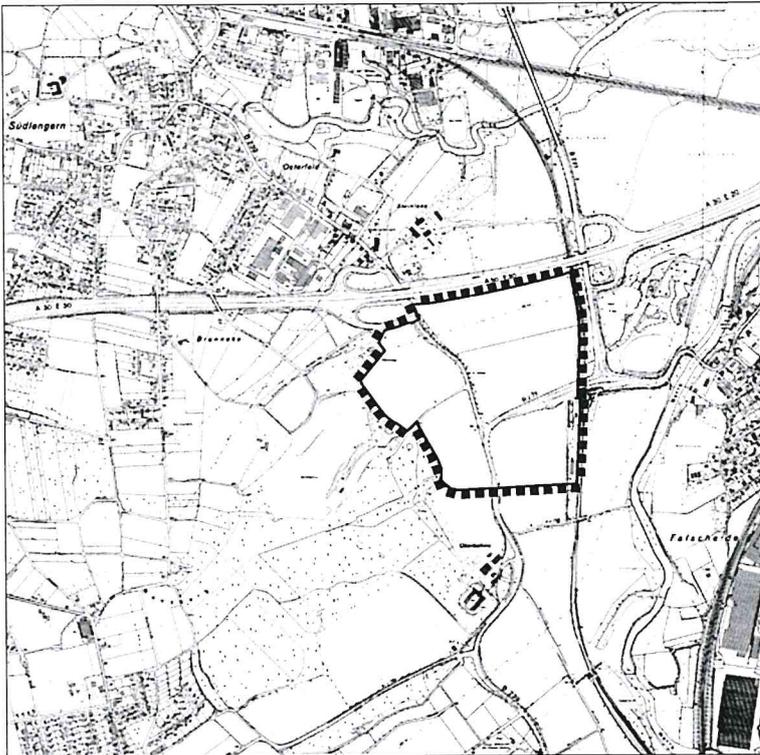
Begründung

~~Entwurf~~

Stand: 03.02.2017

Gemeinde Kirchlengern

4. Ausfertigung



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
2	Änderungsinhalt	4	
2.1	Änderungspunkt 1: Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche“ in „Industriegebiet“ sowie Anpassung der überbaubaren Fläche und Erweiterung des Leitungsrechtes	4	
2.2	Änderungspunkt 2: Festsetzung eines Wende-hammers im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie Anpassung der überbaubaren Fläche	4	
2.3	Änderungspunkt 3: Rücknahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Anpassung der überbaubaren Fläche	4	
2.4	Änderungspunkt 4: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2	5	
2.5	Änderungspunkt 5: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10.1	5	
2.6	Änderungspunkt 6: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10.2	5	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	6	
5	Sonstige Belange	6	
5.1	Ver- und Entsorgung	6	
5.2	Denkmalschutz	6	
5.3	Forstliche Belange	6	
5.4	Belange des Artenschutzes	6	
5.5	Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels	7	
5.6	Belange des Bodenschutzes	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Kirchlengern fasste in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Beschluss zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ki 17 „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Oberbehme (IKO)“. Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich im Süden der Gemeinde, unmittelbar südlich der BAB 30 an der Grenze zur Gemeinde Hiddenhausen.

Die Änderung betrifft zum einen Anpassungen der Verkehrserschließung an die tatsächlichen Gegebenheiten der Grundstückszuschnitte und zum anderen eine Änderung in Bezug auf die bislang festgesetzte Baumart, die sich unter den gegebenen Bedingungen im Gewerbegebiet nicht bewährt hat.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ki 17 dient einer Anpassung des Erschließungssystems an die Grundstückszuschnitte. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke haben sich dort Parzellierungen ergeben, die es in Baufeld II ermöglicht, auf den Eulendorfer Weg und im Baufeld I auf das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu verzichten. Es sind verhältnismäßig große Betriebsgrundstücke entstanden, so dass der Erschließungsanteil hier reduziert werden kann.

Außerdem erfolgen Änderungen in Bezug auf die bislang festgesetzte Baumart sowie eine Ergänzung im Hinblick auf die Anlage von Zufahrten im Bereich von öffentlichen Grünflächen entlang der Herforder Straße und der Zuwegung zur Deponie Reesberg.

1.3 Planverfahren

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Das Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (die Gesamtanlage der Industriezone gemäß Nr. 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG wurde bereits im Bebauungsplan einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen), und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen

Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 (3) BauGB entbehrlich.

2 Änderungsinhalt

2.1 Änderungspunkt 1: Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche“ in „Industriegebiet“ sowie Anpassung der überbaubaren Fläche und Erweiterung des Leitungsrechtes

Der wesentliche Inhalt des 1. Änderungspunktes ist eine Umwandlung von „Verkehrsfläche“ in „Industriegebiet“. Aufgrund von bereits abgeschlossener Flächenvermarktung im nordwestlichen Baufeld ist die Verkehrsfläche inkl. Wendehammer nicht mehr erforderlich.

In Detail bedeutet dies, dass die Verkehrsfläche zurückgenommen und die überbaubare Fläche angepasst wird.

Das von Nord nach Süd verlaufende Leitungsrecht wird aufgrund der Rücknahme der Verkehrsfläche nach Süden hin erweitert, zur Sicherstellung der technischen Ver- und Entsorgung der nördlichen Parzelle.

2.2 Änderungspunkt 2: Festsetzung eines Wendehammers im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie Anpassung der überbaubaren Fläche

Aufgrund der nunmehr vorhandenen Grundstückaufteilung an Ende der Albert-Einstein-Straße ist eine Weiterentwicklung der Straße Richtung Osten nicht mehr erforderlich, so dass im östlichen Bereich eine Wendeanlage festgesetzt wird.

2.3 Änderungspunkt 3: Rücknahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Anpassung der überbaubaren Fläche

Der Bebauungsplan sah in seiner Ursprungsfassung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Ende der Albert-Einstein-Straße bis zur östlich verlaufenden Bahnlinie vor. Dieses ist nicht mehr erforderlich, da seitens der neuen Grundstückseigentümer kein Interesse an einem Bahnanschluss besteht. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zurückgenommen und die überbaubare Fläche angepasst. Es wird im Osten ein bauordnungsrechtlicher Abstand von 10 m eingehalten.

2.4 Änderungspunkt 4: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2

Es hat sich gezeigt, dass die bisherige Festsetzung, mit der Einzelhandel nur für selbst hergestellte oder verarbeitete Produkte und dann nur auf maximal 250 qm Verkaufsfläche zulässig ist, für den realen Ablauf nicht ausreicht. Vor Ort sieht es so aus, dass die Kunden neben den laut Bebauungsplan zulässigen Produkten auch das erforderliche Zubehör nachfragen. Um diesen Bedarf decken zu können und um die Kunden nicht zu verlieren, wird die Zulässigkeit des Einzelhandels so ergänzt, dass auch das mit den zulässigerweise verkauften Produkten benötigte Zubehör verkauft werden darf.

2.5 Änderungspunkt 5: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10.1

Der Bebauungsplan sah in seiner Ursprungsfassung die Anpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) vor. Aufgrund der negativen Erfahrungen bei den bereits durchgeführten Anpflanzungen mit dieser Art soll mit der vorliegenden Änderung eine Flexibilisierung der zu verwendenden Arten vorgenommen werden. Zudem wird ergänzt, dass die Baumstandorte im Rahmen der nachfolgenden Detailplanungen für die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken geringfügig verschiebbar sind.

2.6 Änderungspunkt 6: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10.2

Im Rahmen der Ausbauplanungen ist die Anlage von Zuwegungen/ Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken im Bereich bislang festgesetzter Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB erforderlich geworden. Durch die vorliegende Ergänzung der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass die öffentlichen Grünflächen entlang der Herforder Straße und der Zuwegung zur Deponie Reesberg für die Anlage der erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken durchbrochen werden dürfen.

3 Erschließung

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der inneren Erschließung im nordwestlich und nordöstlichen Teil des Plangebietes. An der äußeren Erschließung, also an den Anbindungspunkten zur Herforder Straße und zur Löhner Straße (B 239), ändert sich nichts.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung lediglich in Form einer nunmehr zulässigen Anlage von erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken der Gewerbetreibenden entlang der Herforder Straße und der Zuwegung zur Deponie Reesberg betroffen (Änderungspunkt 6). Der hierdurch bedingte Anteil der versiegelbaren Flächen verändert sich dadurch kaum, zumal durch die Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche“ in „Industriegebiet“ (Änderungspunkt 1), d.h. die Nicht-Anlage einer Zufahrt von einer geringeren Versiegelungsrate ausgegangen werden kann. Gleiches gilt in Bezug auf die nicht mehr erforderliche Weiterentwicklung der Albert-Einstein-Straße (Änderungspunkt 2). Insgesamt scheint daher in vorliegendem Fall eine naturschutzfachliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Belange des Artenschutzes

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Dementsprechend müssen Artenschutzbelange nunmehr bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen beachtet werden. In Nordrhein-Westfalen erfolgt dies gem. Handlungsempfehlung* in Form einer 3-stufigen Artenschutzprüfung, in der etwaige Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auf die sog. „planungsrelevanten“ Arten geprüft werden.

Hiernach ist zunächst im Rahmen einer Vorprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe I) durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum potentiell betroffenen Artenspektrum einzuholen und die Betroffenheit vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabentyps und der

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Örtlichkeit zu bewerten. Dabei ist hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht der planungsrechtliche Zustand, sondern der faktische Ist-Zustand im Plangebiet bzw. seiner unmittelbaren Umgebung ausschlaggebend.

Nach erfolgter Bestandserfassung (Januar 2017) sind durch die vorliegenden Änderungspunkte keine Grünstrukturen betroffen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können.

5.5 Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels

Mit den Änderungen werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Belange des Bodenschutzes

Die mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ki 17 verbundene Intensivierung der industriell-gewerblichen Nutzung berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes in hohem Maße. So wird dem § 1a (2) BauGB Rechnung getragen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchlengern
Coesfeld, im Februar 2017

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Kirchlengern 30. AUG. 2017
Der Bürgermeister
- Fachbereich Planen, Bauen,
Techn. Dienste -



Kuschel
(Kuschel)