

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gewerbegebiet Schlickelde“

Begründung

=====

1. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Mettingen hat in seiner Sitzung am 02.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gewerbegebiet Schlickelde“ gefasst.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche südwestlich der Tecklenburger Nordbahn und östlich der Querenbergstraße. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Schlickelde“ ist im Jahre 1996 aufgestellt worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Autowaschanlage zu schaffen. Die ca. 0,5 ha große Fläche, die seit Jahren brach liegt, hat nunmehr einen neuen Eigentümer, der die Erweiterung seines westlich des Plangebietes gelegenen bestehenden Gewerbebetriebes plant. Innerhalb des Plangebietes soll ein neues Bürogebäude, Stellplätze und ein Freilager geschaffen werden. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf auf beiden Betriebsgeländen, die durch die Querenbergstr. getrennt sind, zu ermöglichen, ist es erforderlich, die bislang im Bebauungsplan festgesetzte durchgehende Grünfläche entlang der Querenbergstr. aufzuheben. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein 3 m breiter Grünstreifen, entlang der östlichen Grenze ein 5 m breiter und entlang der nördlichen Grenze ein 7 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Durch zusätzliche Baumpflanzungen wird der Wegfall der Grünfläche entlang der Querenbergstr. kompensiert.

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich über die direkt angrenzende Querenbergstr. erschlossen.

Die textliche Festsetzung 1.6 aus dem Ursprungsbebauungsplan, wonach 20 % der Fläche des Betriebsgrundstücks zu begrünen sind, kann aufgehoben werden.

Die erforderlichen Stellplätze für Bedienstete und Besucher werden entlang der Tecklenburger Nordbahn direkt vor das geplante Bürogebäude platziert.

Die Oberflächenentwässerung soll über Einläufe gesammelt und dem direkt angrenzenden Regenwasserkanal zugeleitet werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in die angrenzende Grünfläche scheint nicht sinnvoll, da das Wasser von Stellplätzen dafür nicht geeignet ist. Insofern sollte im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Schlickelde“ die textliche Festsetzung 1.3 aus dem Ursprungsbebauungsplan, die das Versickern oder oberflächennahe Ableiten von Regenwasser enthält, ebenfalls aufgehoben werden.

3. Eingriffsbilanzierung in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst ein Gewerbegebiet, das bereits heute Bestand hat und dessen Oberfläche entsprechend befestigt ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Randbereiche des Plangebietes intensiv begrünt und mit Baumpflanzungen versehen. Der Verzicht auf die Grünfläche entlang der Querenbergstr. wird dadurch ausreichend kompensiert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, sodass auf eine Bilanzierung verzichtet wird.

4. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe der Abstandsklasse I – VI nicht zulässig. Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von über 100 m ein landwirtschaftlicher Betrieb. Westlich des Plangebietes ein Gewerbebetrieb im nicht beplanten Innenbereich, der Betontreppen und Grabsteine herstellt. Teile des Betriebes, wie die Büros, Stellplätze und Lagerflächen, sollen im Geltungsbereich der Änderung untergebracht werden. Nordöstlich grenzen Schiene und Landstraße an das Plangebiet. Dahinter liegende Wohnhäuser weisen einen Abstand von rd. 100 m zu bebaubaren Gewerbegebietsflächen auf. Im Osten grenzt eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche an den Bebauungsplan. Somit ist kein Konfliktpotential vorhanden.

Damit Büroflächen, die entsprechend der Baugrenzen bis auf 10 m an die Tecklenburger Nordbahn herangebaut werden können, ausreichend Schutz erhalten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Tecklenburger Nordbahn hin Schallschutzfenster eingebaut werden müssen.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

5. Bau- und Bodendenkmäler / Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Geltungsbereich der Änderung sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Mettingen, April 2014

Planungsstelle
(Krause-Hettlage)

U:\Triebel\Bebauungspläne\46 Gewerbe Schlickelde\2.v.Ä.Gewerbeg.Schlickelde\begründung-2.-v-Ä-b46.doc