

Begründung
zur 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Industriegebiet Velpe - Teil A" der

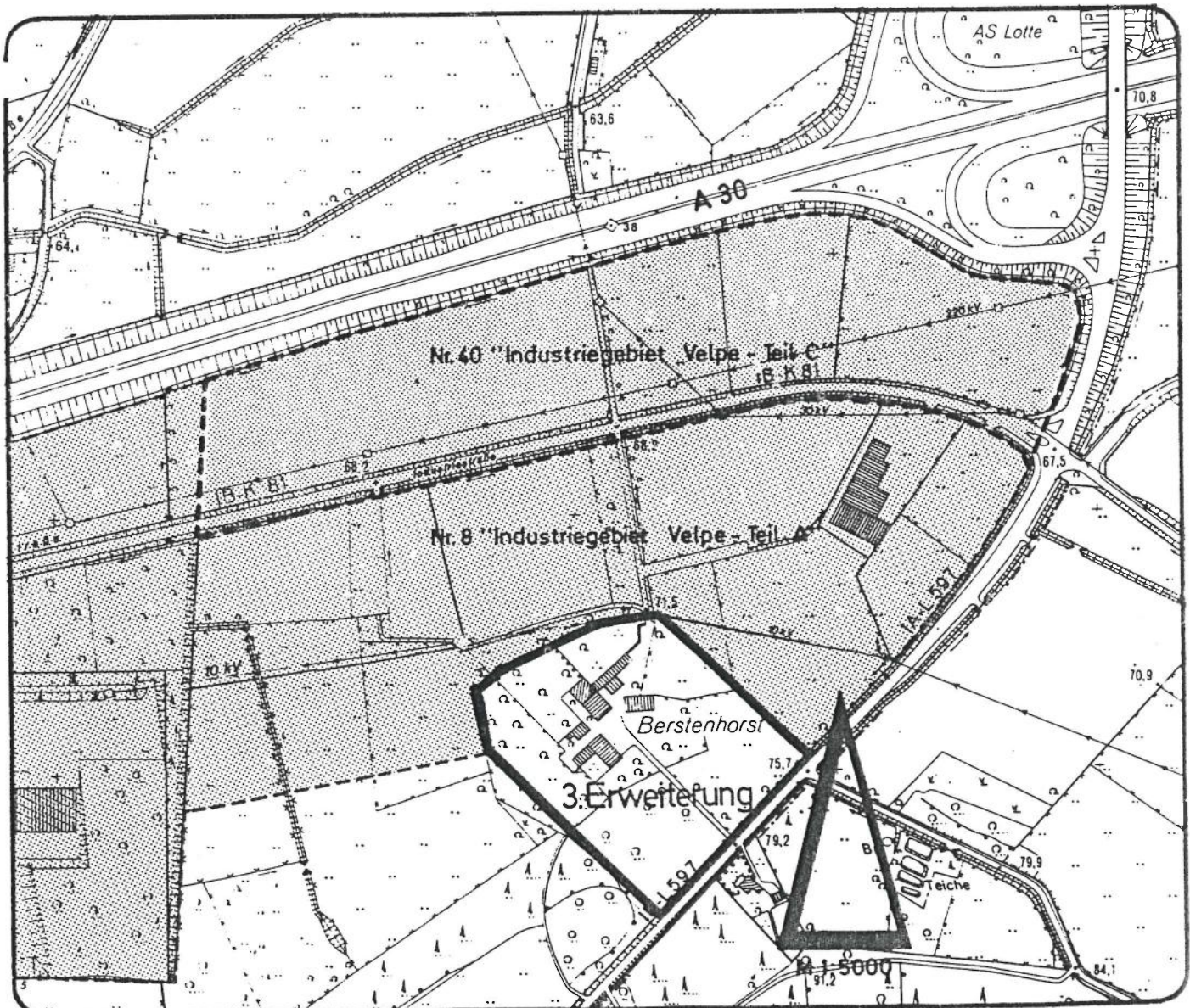
Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in der Sitzung am **10. 10. 1996** die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Industriegebiet Velpe, Teil A" beschlossen.

In diesem Verfahren soll der Bebauungsplanbereich im östlichen Teil nach Süden geringfügig erweitert werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und ergibt sich aus nachstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" mit Übergang zum Agrarbereich dargestellt.

Diese Darstellungen sind auch im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, der z. Z. aufgestellt wird, enthalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Erweiterungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Das Bebauungsplangebiet wird um ca. 2,8 ha vergrößert, um die gewerbliche Bebauung in diesem Bereich unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen sinnvoll abzurunden.

Die Bauflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches werden im Bereich der vorhandenen Bebauung als Gewerbegebiet, in dem ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, festgesetzt.

Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen die angrenzende gewerbliche Nutzung als auch den umfangreichen Gehölz-/Grünlandbestand innerhalb des Erweiterungsbereiches mit Übergang zur südwestlich angrenzenden freien Landschaft.

Mit dieser Ausweisung soll insbesondere die handwerkliche Nutzung sowie der Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Branchen entsprechend den nachstehenden Ausführungen innerhalb des Erweiterungsbereiches gefördert werden, zumal die Gemeinde Westerkappeln nördlich der Autobahn / A 30 umfangreiche Industrieflächen bereitgestellt hat.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten Nutzung ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Gaststätten, Sauna- und Freizeitbetrieben u.ä. sowie sonstigen Gewerbebetrieben, die der Befriedigung von Freizeitbedürfnissen oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen, für den Planbereich erforderlich.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird in der Weise eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe insgesamt unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind jedoch folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Betriebe für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung
- Handel nicht innenstadtrelevanter Branchen (beispielsweise Hobbymärkte, Baumärkte, Möbelmärkte, Gartencenter)
- Handel im Zusammenhang zu sonstigen im Gebiet ansässigen produzierenden Betrieben mit einer max. Verkaufsfläche von 200 qm
- Handel im Zusammenhang zu sonstigen im Gebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben, wie beispielsweise Kfz-Handel.

Diese Einschränkung ist erforderlich, da sich für Einzelhandelsbetriebe nur eine Einschränkung aus § 11 BauNVO ergibt, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht erforderliche Großflächigkeit aufweisen, negative Auswirkungen der vorgenannten Art zu befürchten sind, wenn sich die Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt werden. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieses Gebietes bestünde die Gefahr, dass die Kaufkraft aus dem Ortskern abgezogen würde, was den Bemühungen der Gemeinde Westerkappeln um eine Konzentration des Einzelhandels im Ortskern zuwiderlaufen würde.

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird mit Rücksicht auf die angrenzende freie Landschaft eine max. Gebäudehöhe von 12 m vorgegeben.

Zusätzliche Erschließungsstraßen werden durch diese Erweiterung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Erschließung ist über Baulast öffentlich rechtlich gesichert mit Anschluss an die Industriestraße.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuchs sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Absatz 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob und in welchem Maße durch diese Erweiterung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden. Hierzu dient die nachstehende Bestandsaufnahme, die die innerhalb des Erweiterungsbereiches vorhandenen Biotoptypen aufzeigt.

Die ehemalige Hofanlage innerhalb des Erweiterungsbereiches wird bereits heute gewerblich genutzt. Die Innenhoffläche dient als Parkplatz und ist befestigt (Asphalt, Pflaster). Südwestlich des Hofes ist eine Obstwiese mit ca. 30 Obstbäumen (30-jährig) vorhanden. Die angrenzende

Grünlandfläche mit einer Eiche (ca. 150-jährig) und mehreren Obstbäumen wird als Weide genutzt.

Zwischen dem Hof und der L 597 (Hagenbergstraße) liegt ein Buchen-Eichenwald (über 80-jährig) mit einer Fichtenparzelle im Westen. Der Laubwald wird im Nordosten von der Hofzufahrt begrenzt. Beiderseits des unbefestigten Weges steht eine Rotdornreihe mit zwei Pyramidenpappeln.

Die Straßenrandgehölze an der Hagenbergstraße setzen sich aus Eiche, Kirsche, Weißdorn, Hundsrose und Brombeere zusammen. Die angrenzende Grünlandfläche ist extensiv genutzt und weist einen starken Binsenbestand auf.

Östlich der Hofstelle verläuft eine Wallhecke mit Eiche, Hainbuche, Buche, Vogelbeere und Weiden. Neben dem alten Eichenbestand innerhalb der Hofanlage ist die Wallhecke besonders zu schützen.

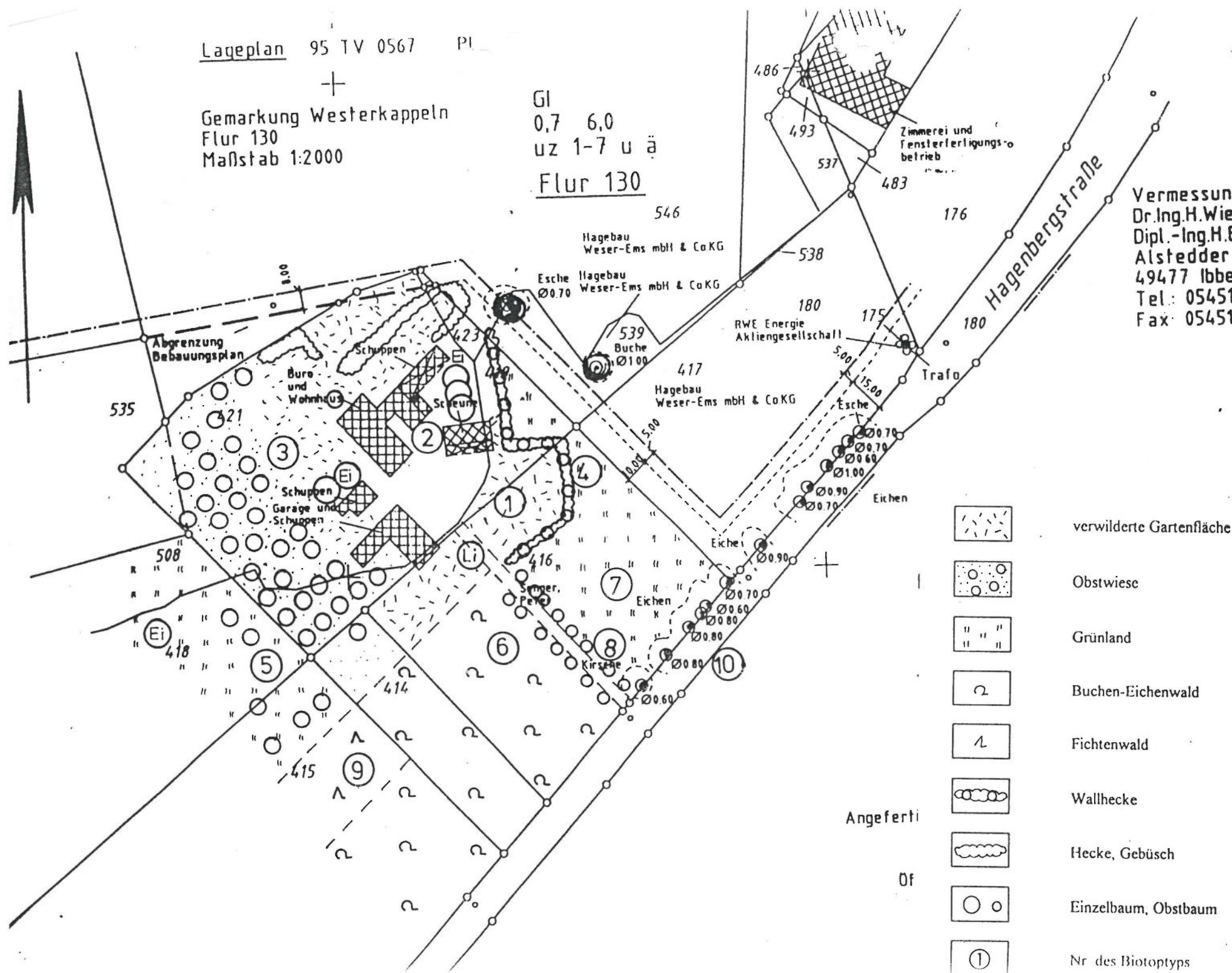
Nr. des Biotops	Biototyp
1	verwilderte Gartenflächen um die Hofanlage mit hohem Brennnessel- und Distel-Aufkommen, Holunderaufwuchs, Weidengebüsche; 1 Linde (ca. 100-jährig) am Eingangsbereich (Toranlage), einzelne Obstbäume
2	3 Eichen innerhalb der Hofanlage, ca. 150-jährig
3	Obstwiese südwestlich der Hofanlage mit ca. 30 Obstbäumen (30-jährig), im Unterwuchs haben sich auf ehemaliger Wiese Disteln und Brennesseln ausgebreitet
4	Wallhecke östlich der Hofanlage aus Eiche, Hainbuche, Buche, Vogelbeere, Weiden, 40 - 80jährig, Wallhöhe max. 1 m, Breite max. 3 m
5	Weide westlich der Hofanlage mit Obstbäumen und 1 Eiche (ca. 150-jährig), in Hanglage
6	Buchen-Eichenwald zwischen der Hofanlage und der Hagenbergstraße, über 80jährig
7	extensive Grünlandfläche zwischen Hofanlage und Hagenbergstraße, leichte Hanglage, starkes Binsenaufkommen
8	Rotdornallee an der Hofzufahrt mit 2 Pyramidenpappeln
9	Fichtenparzelle am westlichen Rand des Planbereiches, 40 - 80jährig
10	Straßenrandgehölze an der Hagenbergstraße aus Eiche, Kirsche, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere, dichter Bestand, optische Abschirmung und gute Einbindung in die Landschaft

Lageplan 95 TV 0567 PI

Gemarkung Westerkappeln
Flur 130
Maßstab 1:2000

GI
0,7 6,0
uz 1-7 u ä
Flur 130

Vermessungsbüro
Dr. Ing. H. Wiemerslage
Dipl.-Ing. H. Barenkamp
Alstedder Grenze 12
49477 Ibbenbüren
Tel.: 05451/94020
Fax: 05451/13949



Wie die ökologische Bestandsaufnahme zeigt, sind umfangreiche Gehölzbestände innerhalb des Planbereiches vorhanden. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die vorhandene Grünlandfläche wird innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Da die überbaubaren Flächen sich weitestgehend am Bestand orientieren, werden im Rahmen dieser Planung auch keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Ver- und Entsorgung / Gewässer

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich erfolgt durch das zentrale Wasserleitungsnetz.

Für das Industriegebiet müssen mindestens 3.200 l Löschwasser/Min. über mindestens 2 Stunden in max. 300 m Entfernung zur Verfügung stehen. Über die Hauptwasserleitung in der Industrie-straße stehen 1600 l/min zur Verfügung. Der darüber hinausgehende Bedarf wird über die südlich der BAB einzurichtende Löschwasserentnahmestelle, die in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr angelegt wird, gedeckt.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 44 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet.

Feuerwehruzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da der Planbereich bereits bebaut ist, wird eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht aufgenommen.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Für die Erstellung oder wesentliche Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrundeliegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Für die Regenwasserbehandlung/Regenwasserrückhaltung sind nördlich des Plangebietes entsprechende Flächen vorgesehen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen

Innerhalb des Erweiterungsbereiches oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. 05. 1992 (SMBl. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt im Juni 2000

H. Spallek, Dipl. Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

i. A.
