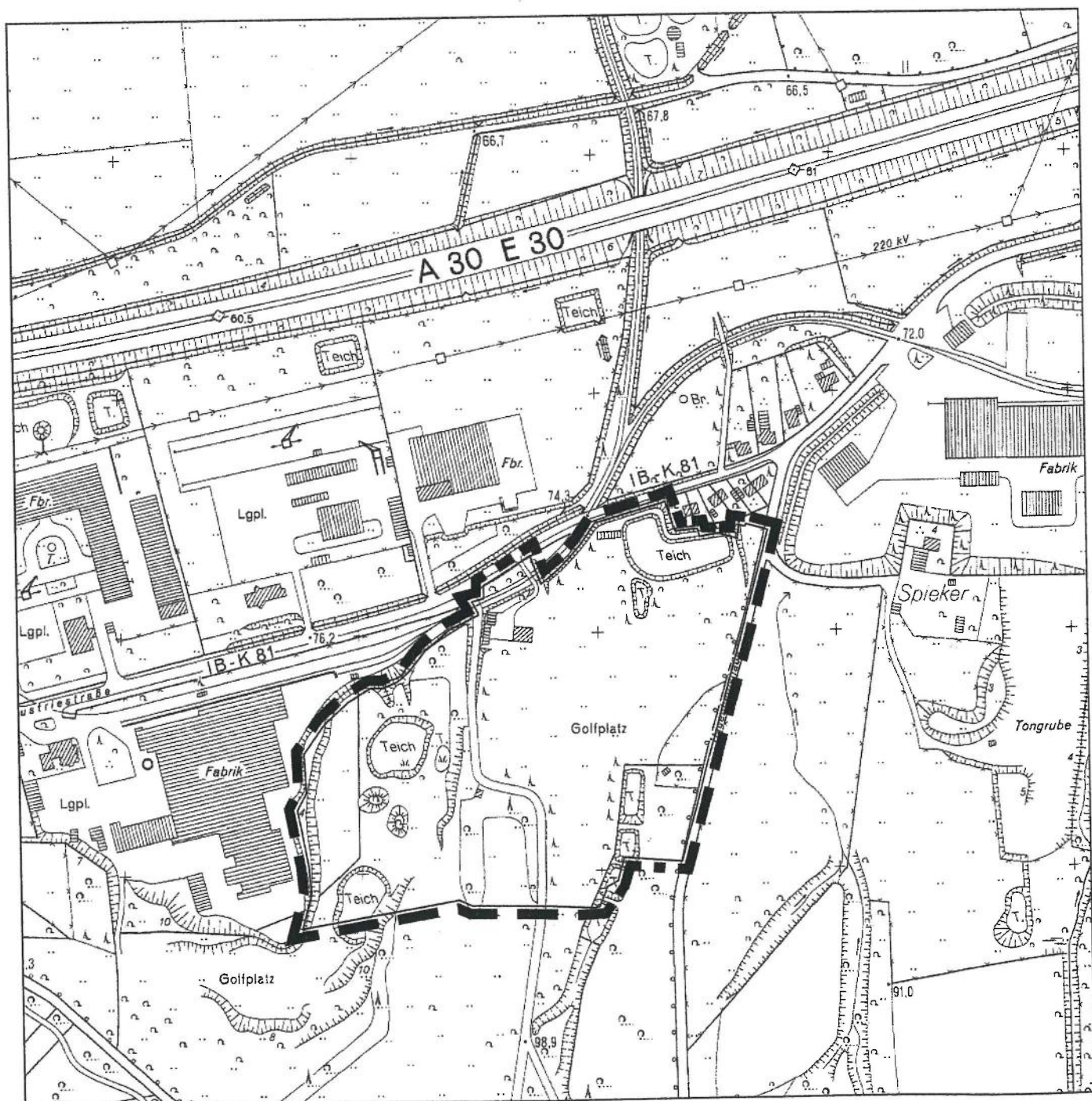


Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe“ – Teil A (Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe“ – Teil A durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und ergibt sich aus nachstehender Übersicht.
Ein Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Begründung beigelegt.



Ausgangssituation und Anlass der Planung

Die Änderung bezieht sich auf das vom Velper Golfclub e.V. genutzte, innerhalb des Bebauungsplanes gelegene Areal an der Industriestraße.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe“ – Teil A ist dieser Bereich als Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt.

Neben den räumlich festgesetzten überbaubaren Flächen in einer Größenordnung von rd. 35.000 qm sind im nordöstlichen Bereich Wasserflächen und im südöstlichen und mittleren Bereich, begleitend zu einer von der Industriestraße nach Süden verlaufenden Wegefläche Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen festgesetzt.

Die Nutzung als Golfplatz ist innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches als Anlage für sportliche Zwecke vor über 20 Jahren bauaufsichtlich genehmigt worden.

Üblicherweise sind gewerblich und industriell genutzte Flächen in bezug auf ihre Bebauung und versiegelten Flächen ohne nennenswerten Grünanteil.

Das als Golfplatz genutzte Areal, welches lediglich zu rd. 2% mit Baukörpern überstellt ist weicht von dieser typischen gewerblichen Nutzung ab; dabei kommt den notwendigen Einrichtungen zur Erfüllung des Nutzungszweckes als Golfanlage eine besondere Bedeutung zu, da diese Anlagen nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt konzentriert in sehr massiver Form, sondern zweckgebunden als kleine Einheiten auf dem Gelände verteilt errichtet werden müssen.

Diesbezüglich ist vorgesehen, im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für die Dauer des Fortbestehens der Golfanlage eine entsprechende Auflockerung für die Unterbringung der notwendigen Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Flächen planungsrechtlich abzusichern.

Gleichzeitig ist vorgesehen, die Wasserfläche im nordöstlichen Bereich, entsprechend dem Bestand zurückzunehmen und die Nutzung des ehemaligen Clubhauses als Gaststätte zu ermöglichen.

Inhalte der Änderung und Auswirkungen der Planung

Aufgrund der vor beschriebenen atypischen Nutzung des Gewerbe-/ bzw. Industriegebietes ist besonders wegen des tatsächlich gegebenen geringen Versiegelungsgrades im Rahmen der weiteren Nutzung als Golfanlage eine Auflockerung für bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wie folgt vorgesehen:

„Im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Nutzung des von der Änderung betroffenen Bereiches als Golfanlage sind außerhalb der überbaubaren Flächen die diesem Nutzungszweck dienenden Gebäude und Einrichtungen als da sind Anlage für Übungsabschläge, Gebäude zum Unterstellen von Golftaschen- und wagen, Lagergebäude, Schlechtwetterunterstände, Gebäude und Einrichtungen für die Anlagenpflege u.ä. auf einer maximalen Grundfläche (bebaubare Fläche) von insgesamt 750 qm allgemein zulässig“.

In diesem Zusammenhang werden die im Altplan festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Dies bedeutet eine Verschiebung der Pflanzbindungsflächen innerhalb des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung des örtlich vorhandenen Gehölzbestandes. Der tatsächliche Gehölzbestand für den Änderungsbereich ist nunmehr von einem Vermessungsbüro eingemessen worden und Grundlage für die im Änderungsplan festgesetzten Pflanzbindungsflächen. Die als Pflanzbindungsflächen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nehmen eine Fläche von 11.450 qm ein, so dass sich gegenüber den ursprünglich festgesetzten Erhaltungsgeboten ein Defizit von 2.220 qm Pflanzfläche ergibt.

Dies Defizit wird innerhalb des Änderungsbereiches selbst durch neue Pflanzflächen (pfg) / im Verhältnis >1:1 auf einer Fläche von rd. 2.275 qm ausgeglichen. Diese Anpflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen im Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Aus der konkreten Regelung zur Errichtung von zweckdienenden Gebäuden und Einrichtungen für die Golfanlage auf insgesamt 750 qm außerhalb der überbaubaren Flächen lässt sich kein zusätzlicher Eingriff herleiten; dies deshalb, da das Gelände aufgrund der tatsächlichen Nutzung einen über 90%-igen Grünanteil aufweist und somit weit hinter den planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen einer gewerblich bzw. industriellen Nutzung zurück bleibt.

Die übrigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe“ – Teil A bleiben für den Änderungsbereich bestehen. Jedoch wird das mit * gekennzeichnete Gebäude zusätzlich mit einer sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 (10) BauNVO belegt. Diese „Fremdkörperfestsetzung“ ermöglicht es, dass bestimmte vorhandene bauliche Anlagen, die in Baugebieten vom Zulassungskatalog her eigentlich unzulässig wären, für zulässig erklärt werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ansonsten gewahrt bleibt. Dabei muss der „Spielraum“, welcher der vorhandenen Nutzung bzw. dem vorhandenen Gebäude in Form von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen gegeben werden soll, möglichst präzise definiert werden. Um für das bisherige Clubhaus die Nutzung als Gaststätte zu ermöglichen wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für das mit * gekennzeichnete Gebäude sind gemäß § 1 (10) BauNVO die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen sind im Rahmen der weiterhin gültigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zulässig. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der festgesetzten GE-Nutzung zulässig“.

Sonstige Belange

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt im Juni 2006

H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Str. 7
49479 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln

