

Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Konrott" der

Gemeinde Westerkappeln

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in der Sitzung am 02.07.1996 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Konrott" beschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen in diesem Bereich nur das vorhandene Gebäude Bahnhofstraße Nr. 16.

Es ist vorgesehen, dieses Gebäude um einen Baukörper in den gleichen Proportionen nach Süden zu erweitern, um die vorhandene "Baulücke" zum Ortskern hin zu schließen.

Aus städtebaulicher Sicht wird dieses Vorhaben begrüßt, da es sich hier um eine sinnvolle Ab- und Nachverdichtung des Ortskernes handelt, zumal auch die geplante Nutzung (Geschäftsräume im Erdgeschoß) als standortgemäß anzusehen ist.

Der Erweiterungsbau soll architektonisch an das vorhandene Gebäude angepaßt werden (gleiche Trauf- und Firsthöhe etc.).

Da das vorhandene Gebäude aus der Jahrhundertwende sehr hohe Geschosse aufweist und darüber hinaus der Erdgeschoßfußboden sehr hoch (ca. 1,30 m) über dem Gehweg liegt, ergeben sich für den Erweiterungsbau aufgrund der heutigen geringeren Geschosshöhen bis zur Traufe des vorhandenen Gebäudes bereits 3 Vollgeschosse. Damit wird die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoszahl um ein Geschos überschritten.

Da sich der geplante Erweiterungsbau sehr gut in die städtebauliche Situation einfügt und er auch der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplanes (Anpassung der Neubebauung an die vorhandenen Gebäudeproportionen) entspricht, soll in diesem Bereich eine max. 3- geschossige Bauweise zugelassen werden, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll durch eine Ausnahmeregelung die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses zugelassen werden, um eine optimale Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Um städtebauliche und ortsgestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird durch eine gestalterische Festsetzung vorgegeben, daß die Traufe und der First des Hauptdaches nicht höher als bei dem vorhandenen Gebäude "Bahnhofstraße Nr. 16" liegen dürfen.

Auch die Baugrenzen werden bis auf einen Abstand von 3,0 m zur Gleistrasse der Tecklenburger Nordbahn erweitert, um eine Bebauung des südlich gelegenen Grundstückes und damit eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dieser Abstand entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Grundstücke südlich der Tecklenburger Nordbahn. Die Geschosflächenzahl wird von 0,8 auf 1,2 erhöht, um die beabsichtigte Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Überbaumöglichkeiten des Gebietes werden insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl (0,4), mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, unverändert bleibt. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

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

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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

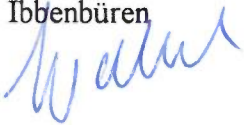
Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Aufgestellt im März 1996

H. Spallek, Dipl. Ing.

Eibenweg 13

49477 Ibbenbüren



Gemeinde Westerkappeln

Der Gemeindedirektor