

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 "Konrott" der Gemeinde Westerkappeln.

Die Gemeinde Westerkappeln hat am 21. 1. 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Konrott" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fläche zwischen Konrottstraße im Süden, Bahnhofstraße im Westen und Bullerteichstraße im Norden und Osten (Flur 92). Die Plan-
grenzen umschließen ein Gebiet von ca. 4,6 ha Fläche.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht ein öffentliches Interesse insofern die überkommenen, traditionell freigewachsenen Bau-, Nutzungs- und Verkehrsstrukturen in vielen Teilen mit dem Bundesbaugesetz bzw. der Landesbauordnung nicht mehr übereinstimmen.

Der Plan wird aus dem Gemeindeentwicklungsplan - speziell einem Rahmenplan für die Entwicklung des Ortskernes - abgeleitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen des z. Zt. rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vom 8.11.1974 bindend. Danach hat der Bebauungsplan ein Kerngebiet, ein Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr zum Inhalt.

Es ist zu erwarten, daß das Gelände ohne besondere bodenordnende Maßnahmen der Bebauung zugeführt werden kann.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft eines Kerngebietes und eines Wohngebietes ergibt sich eine Konfliktsituation zwischen den Anforderungen des Gewerbes einerseits und den Bedürfnissen für den Wohnfrieden andererseits. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen daher eine klare Rechtsgrundlage für die künftige Entwicklung beider Nutzungsbereiche schaffen:

Um die Lebensfähigkeit für die gewerblichen Betriebe (Läden) im Ortskern zu erhalten, ist es erforderlich - in Anlehnung an den vorhandenen Baubestand - die Fläche als MK-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0

als geschlossene Bebauung mit max. 3 Geschossen festzusetzen.

Da die Grundstücke in der Regel sehr schmal und klein sind, können die erforderlichen Einstellplätze im Falle eines genehmigungspflichtigen Neu- oder Umbaus - wenn überhaupt - nur zum Teil auf dem Grundstück selbst errichtet werden und müssen daher abgelöst werden. Dies ist nur möglich, wenn in zumutbarer Entfernung entsprechende Stellflächen von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus ist es Planungsziel der Gemeinde, den KFZ-Verkehr aus der sehr engen Bahnhofstraße weitgehend herauszuhalten, so daß eine hintere Andienung der Geschäfte erforderlich wird.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Kerngebiet ist als Pufferzone ein Mischgebiet in offener zweigeschossiger Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt. Das Mischgebiet umschließt zusammen mit dem Kerngebiet den oben angeführten Parkplatz. Im Mischgebiet befinden sich z. Zt. Geschäftshäuser, Wohnhäuser und Gartenland, für das der Bebauungsplan die o. a. Bebauungsmöglichkeiten schafft.

Das Wohngebiet ist als WA-Gebiet mit bis zu zwei Geschossen für Einzel- und Doppelhäuser - der vorhandenen Charakteristik entsprechend - festgesetzt. Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8.

Um den Wohnfrieden in der Gartenstraße weitgehend zu erhalten, ist die Durchfahrtmöglichkeit von der Bahnhofstraße durch die geplante Anordnung des zwischengestellten Parkplatzes erschwert. Dem Verkehrsabfluß nach Norden und Süden ist der Vorrang eingeräumt: Anbindung der Parkplätze nach Norden zur Bulberteichstraße - nach Süden zur Konrottstraße. Es werden insgesamt 92 Einstellplätze geschaffen. Hiervon sind 66 für das eigentliche Plangebiet bestimmt, $19 + 7 = 26$ Stellplätze befinden sich in Grenzlage und Orientierung auf die benachbarten Baugebiete.

Die Entwässerung bzw. Abwasserbeseitigung geschieht über das vorhandene Leitungssystem zur Hanfriedenstraße (Hauptsammler). Bis zum Ausbau der zentralen Wasserversorgung (1979/80) erfolgt die Versorgung über jeweils private Hauswasserversorgungsanlagen.

Die Bilanz der öffentlichen Flächen lautet:

Parkplatz Ecke Bullerteichstraße/ Neustädter Straße	ca. 940 m ²
(hiervon ca. 30 % Verkehrsgrün)	
Parkplatz an der Bahnhofstraße	ca. 965 m ²
Parkplatz zwischen Gartenstraße und Konrottstraße	ca. 2.180 m ²
(hiervon ca. 15 % Verkehrsgrün)	
Neustädter Straße	ca. 1.030 m ²
Gartenstraße	ca. 2.090 m ²
Planstraße A	ca. 425 m ²
<u>Gleisfläche</u>	<u>ca. 1.490 m²</u>
Öffentliche Flächen insgesamt	9.120 m ²

Die Kosten der Erschließung werden mit ca. 950.000 DM veranschlagt.

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 14. 2. 1977 bis einschl. 14. 3. 1977 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 7.7.1977

Der Gemeindedirektor

(Wermeyer)