

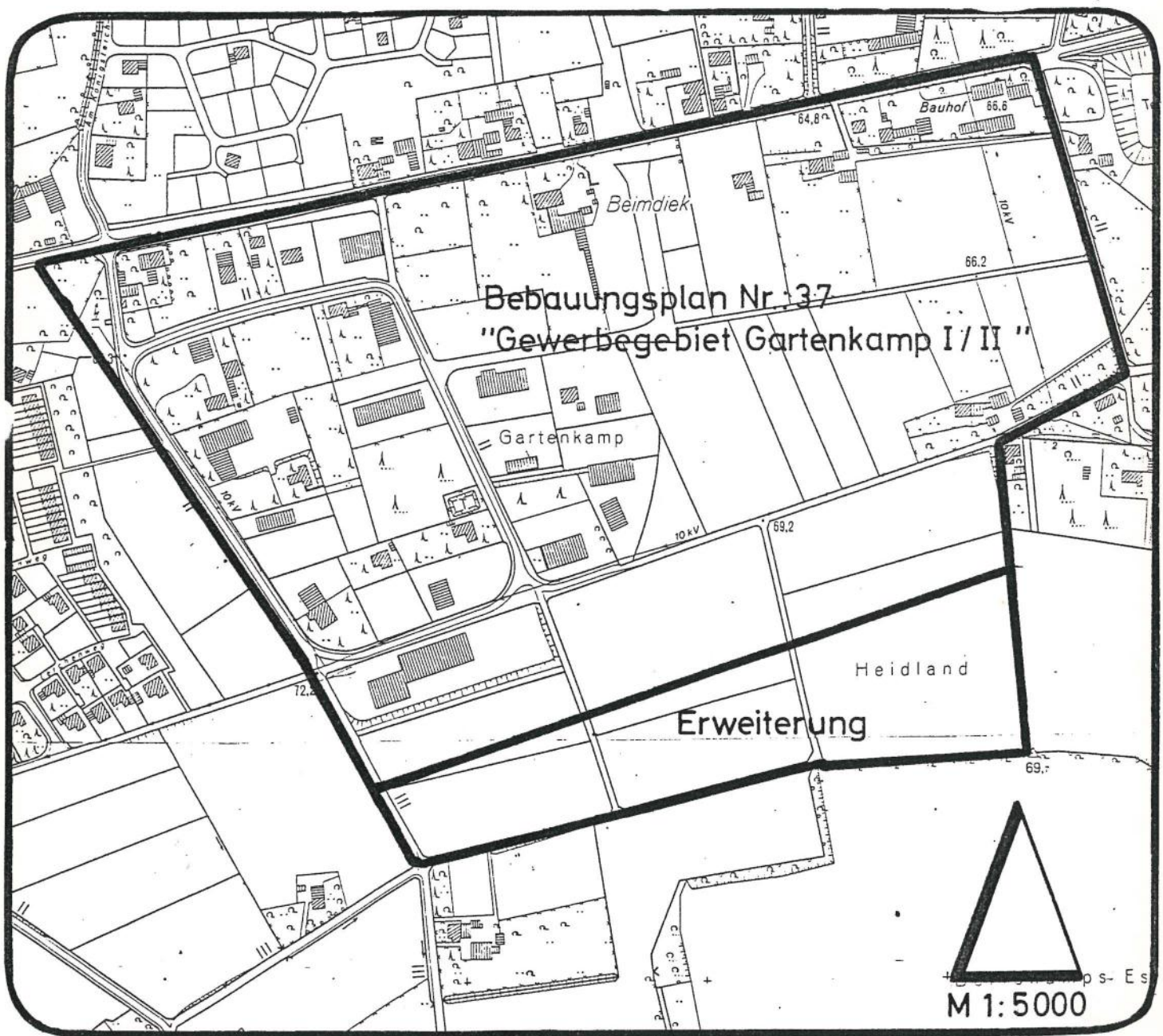
B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" der Gemeinde Westerkappeln

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 07.09.89 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.
Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Erweiterungsbereich befindet sich am Rand des dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs mit Übergang zum Agrarbereich.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird parallel zu diesem Verfahren eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln berücksichtigt werden.

3. Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Nach den neuen städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Westerkappeln soll eine südliche Anbindung des Gewerbegebietes nicht weiter verfolgt werden. Dementsprechend ist eine Überarbeitung der inneren Erschließung erforderlich, die im Rahmen dieser Änderung und Erweiterung unter Anpassung der überbaubaren Bereiche, Pflanzgebote etc. vorgenommen wird.

Darüber hinaus erfolgt eine Erweiterung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes nach Süden hin. Im Austausch wird hierfür die unter Punkt 4 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte gewerbliche Baufläche zurückgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die v. g. Erweiterung ist unter Berücksichtigung vorhandener Eigentumsgrenzen zwingend erforderlich, da nur so eine ökonomische Ausnutzung auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener Erschließungsstraßen möglich ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Baustoff- und Heimwerkermarktes am vorhandenen Standort im südöstlichen Planbereich werden die derzeitigen Betriebsgrundstücke einschließlich der erforderlichen Erweiterungsflächen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Da die Festsetzung dieses Sondergebietes jedoch ausschließlich zur Standortsicherung und der damit verbundenen Möglichkeit der Erweiterung für den vorhandenen Baustoff- und Heimwerkermarkt erfolgt, werden die Nutzungsmöglichkeiten dieses Sondergebietes auf die vorhandene Nutzung beschränkt.

Damit sollen unerwünschte Nutzungsänderungen (Ansiedlung beliebiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe), die sich nachteilig auf den Ortskern Westerkappen auswirken können, unterbunden werden.

Um einer zentrumsschädigenden Wirkung des im Sondergebiet zulässigen Baustoff- und Heimwerkermarktes vorzubeugen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Baustoff- und Heimwerkermarkt wird auf eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 qm mit einer maximalen Geschoßfläche von 4.800 qm begrenzt. Innerhalb des Sondergebietes sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

1. Werkzeuge, Zubehör, Bau und Heimwerkermaschinen
2. Kleineisenwaren und Beschläge
3. Farben, Lacke, Leime, Tapeten
4. Holzplatten, Leisten, Kunststoffe
5. Bauelemente, Baumaterialien
6. Heizung, Sanitär
7. Innenausbau und Dekoration
8. Regale und Möbelteile
9. Garten, Camping, Freizeit
10. Elektroinstallationsmaterialien

Darüber hinaus ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment, das im funktionellen Zusammenhang mit den vorgenannten allgemein zulässigen Sortimenten steht, zulässig.

Die als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Bereiche werden nach § 1 (4) Ziff. 2 BauNVO auf der Grundlage der auf dem Planteil abgedruckten Liste der Betriebsarten gegliedert festgesetzt.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind u. a. "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe.

Eine Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich lediglich aus § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentlich Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht die 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 Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" verhindert werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt sein. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbe/Industriegebietes bestünde die Gefahr, daß die Kaufkraft aus dem Ort abgezogen würde, was den Bemühungen der Gemeinde Westerkappeln um eine Konzentration des Einzelhandels im Ortskern zuwiderlaufen würde.

Aus v. g. Gründen wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für unzulässig erklärt. Dies gilt nicht für Baumärkte sowie bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe.

Darüber hinaus sollen sonstige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig bleiben, wenn der Einzelhandel in funktioneller Verbindung mit einem störenden Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb geführt wird oder nachgewiesen werden kann, daß negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

4. Erschließung

Der Planbereich wird über vorhandene und geplante Erschließungsstraßen mit einer Anbindung im Norden an die Osnabrücker Straße mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Der Planbereich ist in dem z. Zt. gültigen Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) nur teilweise enthalten. Entsprechende Ergänzungen erfolgen im Rahmen der 1. Fortschreibung zum v. g. ABK.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen, zumal durch die Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe und der damit evtl. verbundenen Erhöhung der anfallenden Schmutzwassermengen eine Überlastung der Kläranlage eintreten könnte.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggfls. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggfls. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei Betrieben mit besonderen feuergefährlichen Stoffen nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann.

6. Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen

Innerhalb des Planbereiches sind z. Zt. keine Altlasten und Verdachtsflächen bekannt.

Angrenzend zum Planbereich liegt die Verdachtsfläche Altablagerung "Gabelin".

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind zwischenzeitlich Bodenluftuntersuchungen durchgeführt worden mit dem Ergebnis, daß von der Verdachtsfläche Altablagerungen "Gabelin"

keine negativen Auswirkungen für den Planbereich zu erwarten sind.

7. Denkmalpflege/Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Westlich des Planbereiches befindet sich ein Urnenfriedhof der jüngeren Bronzezeit/früheren, älteren Eisenzeit. Dies läßt weitere archäologische Bodenfunde erwarten.

Zur Sicherung etwaiger Bodenfunde werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Immissionsschutz

Der Planbereich wird nach der im Planteil abgedruckten Abstandsliste nach der Art der zulässigen Betriebsarten gegliedert, so daß keine unzumutbaren Immissionsbelastungen für angrenzende Nutzungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise Betriebe und Betriebsteile einer niedrigen Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

9. Landschaftsschutz/Landschaftspflege

Der Planbereich liegt weder in einem Landschaftsschutz noch in einem Naturschutzgebiet.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Eine landschaftsgerechte Einbindung des Planbereiches wird durch entsprechende Pflanzgebote gesichert.

Um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen, sollen nur standortgerechte, einheimische Gehölze angepflanzt werden.

Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Bereich von im Erdreich verlegten Leitungen/Kabeln etc. dürfen nur flachwurzelnde Gehölze verwendet werden.

Die Pflanzgebote dienen sowohl der landschaftlichen Einbindung und Abschirmung als auch der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB (z. B. Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen etc.).

Darüber hinaus wird dafür gesorgt, daß im Rahmen des Ausbaues der Erschließungsstraßen alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen wahrgenommen werden. Auf eine konkrete Festsetzung von Pflanzstandorten im Bebauungsplan wird verzichtet, um der Ausbauplanung nicht vorzugreifen.

10. Bodenordnung

Da eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird, sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

11. Kosten

Für die geänderte Erschließung sowie die Erschließung des Erweiterungsbereiches (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Westerkappeln voraussichtlich Kosten in Höhe von DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde eingestellt.

Aufgestellt im Oktober 1991

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

Spallek



B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" in der Zeit vom 25.11.1991 bis einschließlich 27.12.1991 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 17. Februar 1992

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor


Wermeyer