

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
"Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" der

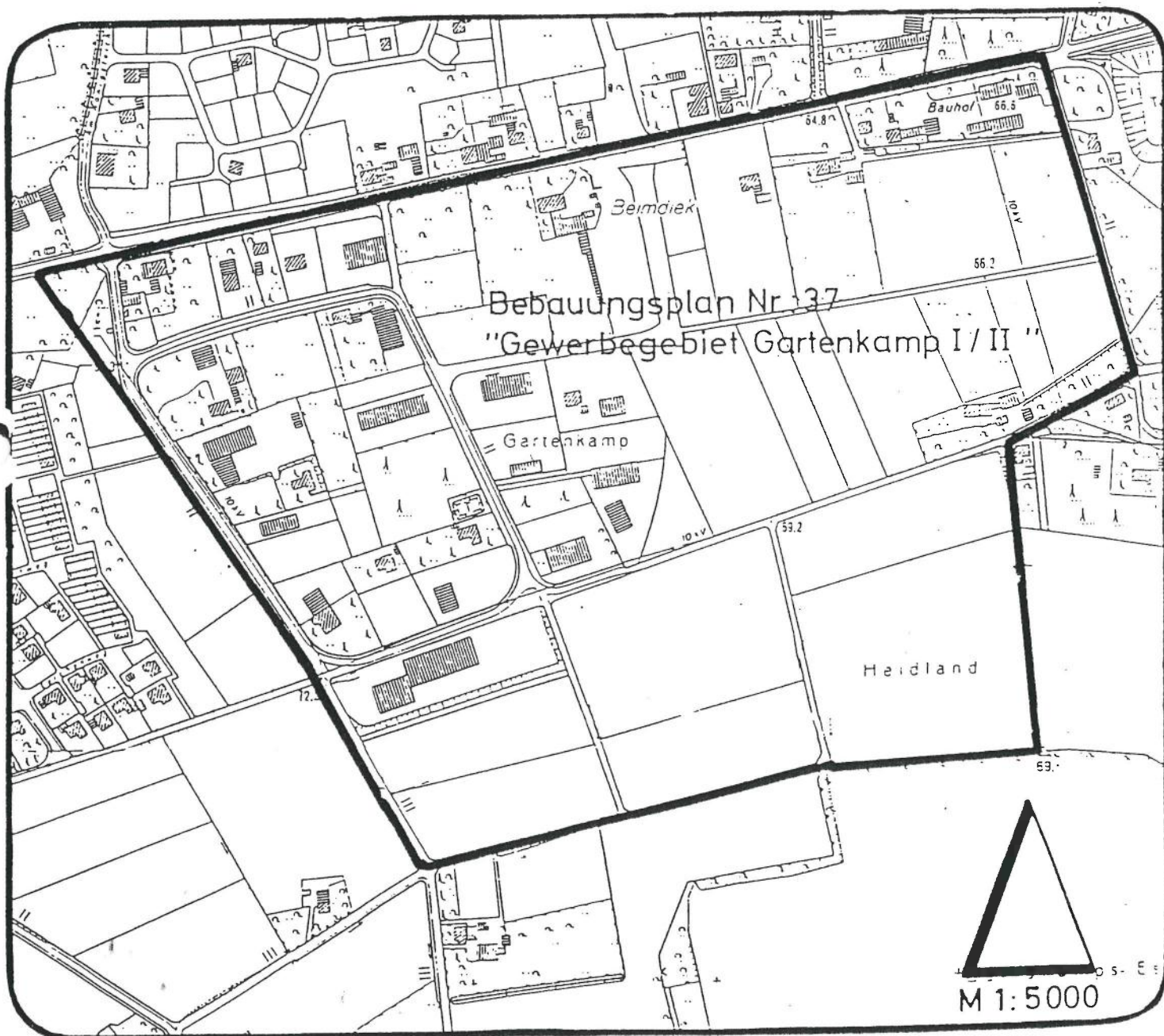
Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 10.10.1996 die 2. Änderung 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 nachstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird parallel zu diesem Verfahren eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln berücksichtigt werden.

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Nach den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln soll das bisher als Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO (Baustoff- und Heimwerkermarkt) in Gewerbegebiet geändert werden.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überarbeitung des gesamten rechtsverbindlichen Planbereiches und zwar in folgenden Punkten:

- 1) Die Gliederung des gesamten Gewerbegebietes erfolgt unter Berücksichtigung bisheriger Baurechte in Anlehnung an den Abstandserlaß Fassung 1994
- 2) Einschränkung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben
- 3) Ausschluß von Vergnügungsstätten
- 4) Anpassung der Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Bedarf und teilweise bereits durchgeführter Vermessungen unter Angleichung der überbaubaren Bereiche
- 5) Aktualisierung vorhandener Versorgungsleitungen und Kennzeichnen der Eigenverbrauchtankstelle auf dem Flurstück 627 im Übergang zum Flurstück 626.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln wird das Plangebiet als "Gewerbegebiet" nach § 8 Bau NVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird in Anlehnung an den "Abstandserlaß" (Fassung 1994) hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten, so daß hier keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit Dorfgebieten gleichzusetzen sind. Berücksichtigung findet im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, daß mittelfristig westlich in 100 m Entfernung eine Wohnbebauung realisiert werden soll.

Im Sinne einer größeren Flexibilität soll es jedoch Gewerbebetrieben ermöglicht werden, diese Mindestabstände zu unterschreiten, wenn sie durch besondere Maßnahmen den notwendigen Immissionsschutz sicherstellen. Aus diesem Grund wird durch eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, den "Regelabstand" in den mit "A" bezeichneten Gebieten um eine Abstandsklasse zu unterschreiten, wenn im Einzelfall nach-

gewiesen wird, daß z. B. durch besondere technische Maßnahmen etc. der erforderliche Immissionsschutz für die zu schützenden Gebiete sichergestellt wird.

Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dieses Gebiet der Aufnahme von Gewerbebetrieben dienen soll, die aufgrund ihrer Emissionen nicht innerhalb von Wohngebieten oder in unmittelbarer Nähe des Ortskernes zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Darüber hinaus stehen für diese Betriebe in anderen Bereichen der Gemeinde Westerkappeln ausreichende Flächen zur Verfügung.

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.

Die Erschließung des Planbereiches wird grundsätzlich beibehalten, wobei sich im Rahmen der Verwirklichung teilweise geringe Straßenquerschnitte ergeben haben, die nun im Rahmen dieser Änderung und Angleichung der überbaubaren Flächen eine Anpassung erfahren.

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 ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden lediglich die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bauflächen nach den heutigen Erfordernissen neu geordnet. Zusätzliche Baumöglichkeiten oder sonstige Nutzungen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, werden durch diese Änderung nicht vorbereitet.

Damit ist auch die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes in diesem Verfahren nicht anzuwenden.

Auf dem Flurstück 627 im Übergang zum Flurstück 626 ist eine Eigenverbrauchtankanlage vorhanden. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt werden bei der hier angesprochenen Eigenverbrauchtankanlage Auswirkungen auf das Plangebiet nicht erwartet; selbst wenn Bodenverunreinigungen im engeren Umfeld der Tankanlage nicht auszuschließen sind. Um dennoch künftige Erwerber, Bauherren und beteiligte Behörden auf diese Situation aufmerksam zu machen, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

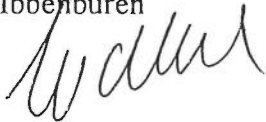
Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten für den gesamten Planbereich unverändert weiter.

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

Aufgestellt im September 1997

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

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister



Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Gartenkamp I/II“ in der Zeit vom 10.11.1997 bis einschließlich 10.12.1997 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 16.02.1998

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

Im Auftrage


Hildebrand