

Begründung
zur 3. 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 23.06.98 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" beschlossen.

In der Anlage 1 dieser Begründung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Verkleinerung abgedruckt.

Die von der 3. Änderung berührten Bereiche sind in dem v.g. Planausschnitt gekennzeichnet.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Gewerbegebiet und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" ist der gesamte Geltungsbereich als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird parallel zu diesem Verfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung einer kleinen Teilfläche von gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche) durchgeführt, in der die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln berücksichtigt werden.

Planungsanlaß / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Nach den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" in folgenden Punkten.

- ① Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet unter Anpassung der zulässigen Betriebsarten im nahen Umfeld des Mischgebietes
- ② Anlage eines Wendeplatzes
- ③ zusätzliche Festsetzung von Verkehrsflächen (Planstraße A)

zu ① und ②

Mit Rücksicht auf die im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorhandenen Wohnhäuser erfolgt im östlichen Planbereich die Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet unter Anpassung der überbaubaren Flächen und Anlage eines Pflanzstreifens im Übergang zum verbleibenden Gewerbegebiet.

Dies ist erforderlich, da es auf Dauer nicht möglich ist, die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich vollständig aufzugeben, um sie einer reinen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Mit dieser Änderung kann eine verträglichere Ausweisung erreicht werden, zumal die zulässigen Betriebsarten im Umfeld des Mischgebietes in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Münster entsprechend angepaßt werden.

Die bisher südlich des künftigen Mischgebietes verlaufende Erschließungsstraße wird in ihrer Funktion nicht mehr benötigt, bleibt jedoch wegen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird westlich angrenzend an das Mischgebiet ein neuer Wendeplatz angelegt.

zu ③

Mit der zusätzlichen Festsetzung der Verkehrsfläche (Planstraße A) soll langfristig die Erschließung für die sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen gewerblichen Bauflächen, die im Gebietsentwicklungsplan bereits entsprechend dargestellt sind, sichergestellt werden.

Hier erfolgt ebenfalls eine Anpassung der überbaubaren Flächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 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 wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, daß dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob und in welchem Maße durch diese Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Durch die Anlage des Wendeplatzes sowie der Planstraße A werden rd. 1020 qm statt bisher als Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu 70 % nunmehr zu annähernd 100 % versiegelt. Gleichzeitig erfährt die künftige Mischgebietsfläche in einer Größe von rd. 8300 qm durch die geringere Ausnutzbarkeit einen geringeren Versiegelungsgrad. Es wird festgestellt, daß letztendlich durch die Änderung aufgrund der Verlagerung der Versiegelungsintensität kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird; darüber hinaus durch die Hereinnahme eines Pflanzgebietes im Übergang zwischen dem Mischgebiet und Gewerbegebiet in einer Größe von rd. 1125 qm eine Verbesserung erreicht werden kann.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich keine Änderungen.

Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte sind von der Änderung nicht berührt.

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird bereits auf eventuelle Bodenfunde hingewiesen.

Abschließend wird festgestellt, daß im Rahmen der vorangegangenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" die textlichen Festsetzungen und Hinweise für den gesamten Planbereich überarbeitet worden sind. Diese werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten wie im Planentwurf auch abgedruckt unverändert weiter.

Aufgestellt im September 1999

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



Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

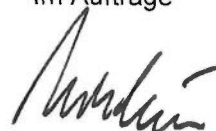
J.P.

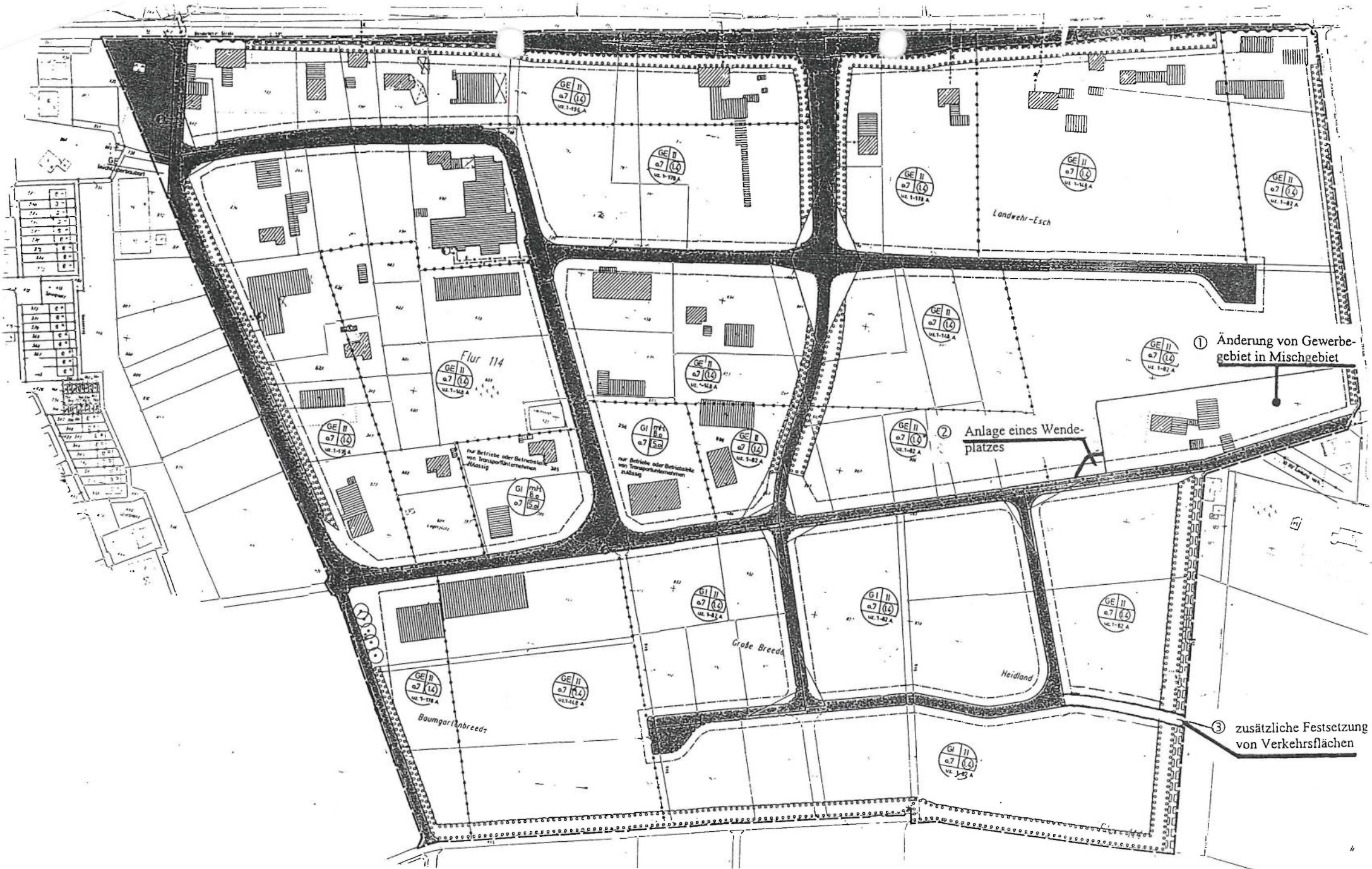

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Gartenkamp I/II“ in der Zeit vom 25.10.1999 bis einschließlich 25.11.1999 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 11.01.2000

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister
Im Auftrage





Verkleinerte Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37
 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II"