

Begründung

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

Gemeinde Westerkappeln

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" beschlossen.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig gekennzeichnet.

Im Rahmen dieser Änderung wird nachstehende textliche Festsetzung für den Änderungsbereich in die Planung aufgenommen:

"Gemäß § 1(10) BauNVO sind innerhalb des mit GE (1) festgesetzten Bereiches zusätzlich zu der festgesetzten GE-Nutzung Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnnutzung bis max. vier Wohneinheiten (Bestand oder als Neubau inkl. Erneuerungen, Erweiterungen und Änderungen) allgemein zulässig."

Gleichzeitig erfolgt eine Herabsetzung der zulässigen Betriebsarten von bisher uz: 1 – 148A; künftig uz: 1 – 178A für den Änderungsbereich sowie die Aufnahme eines Zu- und Ausfahrtbereiches zur Osnabrücker Straße.

Ziel ist die Standortsicherung von vorhandenen Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung) einschließlich angemessener Erweiterungsmöglichkeiten, die in einem Gewerbegebiet ansonsten nicht zulässig wären. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 (10) BauNVO ist lediglich eine überlagernde Festsetzung; die Ausweisung als GE-Fläche (mit II; GRZ: 0,7; GRZ: 1,4) bleibt bestehen.

Immissionskonflikte werden nicht erwartet, da sich die Flächen südlich des Änderungsbereiches ebenfalls im Eigentum des oben Begünstigten befinden und auch hier mittelfristig eine Verkaufsbereitschaft an die Gemeinde signalisiert worden ist, so dass eine Steuerungsmöglichkeit bzgl. der/ des anzusiedelnden Betriebe(s) möglich ist.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um kurzfristig die Umsetzung einer gewerblichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zu erreichen. Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die Gemeinde Westerkappeln die außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Flächen erwerben und kurzfristig der gewerblichen Nutzung zuführen kann. Dies rechtfertigt letztendes die Zulassung von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung, zumal somit der Bedarf an gewerblichen Bauflächen innerhalb des Planbereiches Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" realisiert werden kann und nicht z.B. durch eine Ausdehnung in die freie Landschaft.

Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches werden insgesamt nicht erhöht. Insbesondere die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt unverändert. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

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

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

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 Bau GB durchgeführt werden kann.

Aufgestellt im Juni 2001

H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

