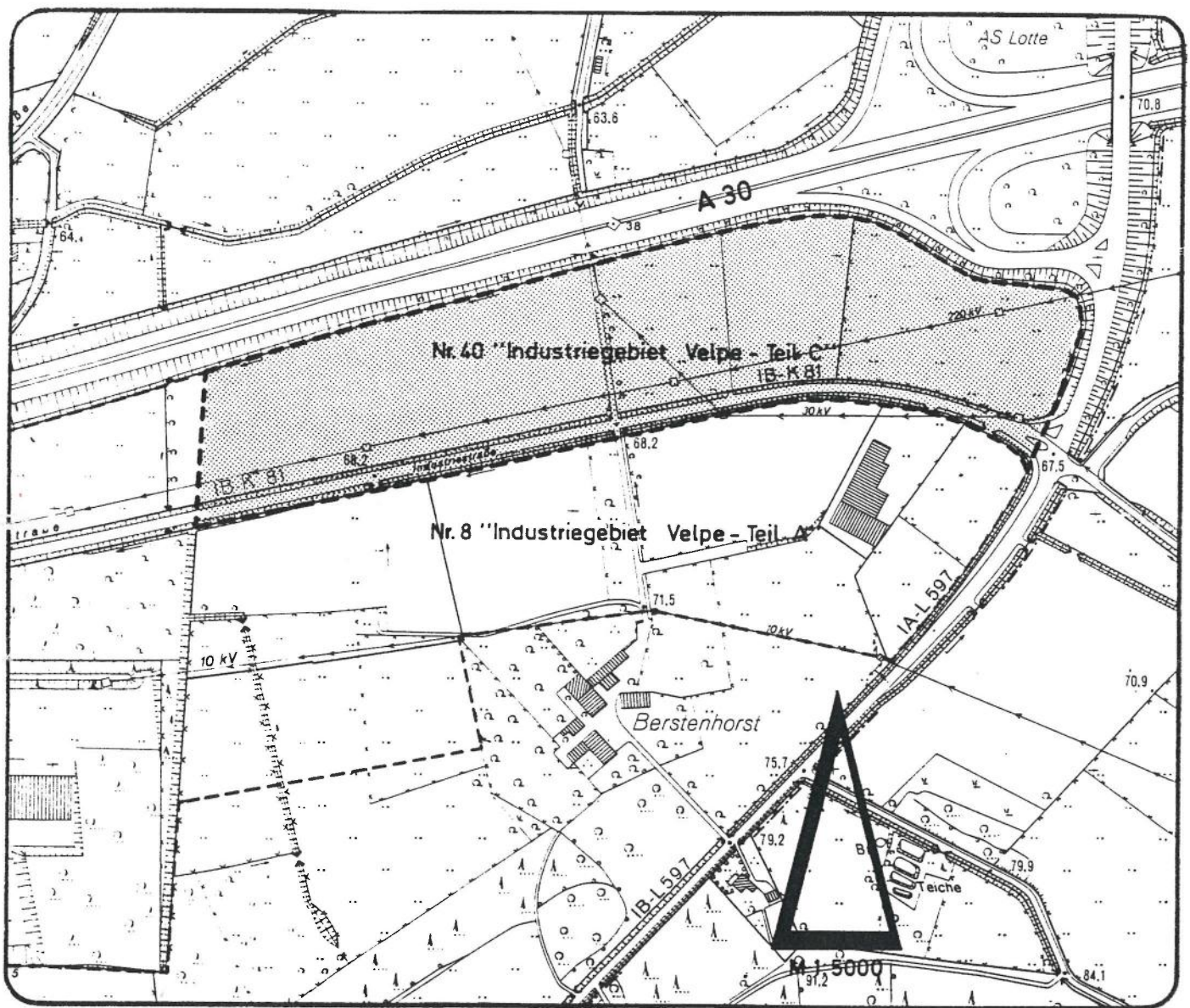


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 40 "Industriegebiet Velpe - Teil C" der Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 11.06.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Industriegebiet Velpe - Teil C" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Planbereich wird von Elektrizitätsfernleitungen berührt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Autobahn A 30 (Straße für den großräumigen Verkehr mit Anschlußstellen). Diese Darstellungen sind auch im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, der z.Zt. aufgestellt wird, enthalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich als "gewerbliche Baufläche" und im mittleren Bereich als "Fläche für die Wasserwirtschaft" (Regenrückhaltung) dargestellt. Das Regenrückhaltebecken soll nun nördlich der Autobahn verwirklicht werden. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechend dargestellt.

Planungsanlaß/ Planungskonzept/ Erschließung

In den westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplanbereichen "Industriegebiet Velpe - Teil A und B" sind inzwischen sämtliche verfügbare Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. für Erweiterungen veräußert worden, so daß weiteren Anträgen auf Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Zeit nicht entsprochen werden kann. Aufgrund des konkreten kurzfristigen Bedarfs ist die zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen zwingend erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Industriegebiet Velpe - Teil C" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen werden.

Der Planbereich wird insgesamt als Industriegebiet festgesetzt und nach § 1 (4) Ziff. 2 BauNVO entsprechend der Abstandsliste unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen gegliedert.

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt eingeschränkt:

"Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Hiervon ausgenommen sind nachstehende 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 auf einer max. Verkaufsfläche von 200 m²
- Handel im Zusammenhang zu sonstigen im Gebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben wie beispielsweise Kfz-Handel.

Die v. g. 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 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 Plangebietes Nr. 40 "Industriegebiet Velpe - Teil C" verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt werden. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Industriegebietes Nr. 40 "Industriegebiet Velpe - Teil C" 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 im Bebauungsplan getroffenen max. Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen sind im Hinblick auf die den Planbereich überspannenden Elektrizitätsleitungen erforderlich.

Für das Industriegebiet müssen 3.200 l Löschwasser pro Minute über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird über die noch zu bauenden Wasserleitungen (800 l/min. und dem nördlich der Autobahn gelegenen Regenrückhaltebecken) 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.

Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt. Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Soweit eine Planung zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung erforderlich ist, wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Deren Ansiedlung ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und wegen der Undurchlässigkeit des anzutreffenden Tonbodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, so daß ein entsprechendes Versickerungsgebot nicht ausgesprochen werden kann.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe zentral eingesammelt und auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert.

Die Gemeinde Westerkappeln trägt dafür Sorge, daß die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne erfolgt.

Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen

Altlasten, Altablagerungen bzw. Altstandorte sind für den Planbereich nicht bekannt.

Natur- und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung 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 Naturhaushaltes, 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 i. S. dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei 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 unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz I und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i. S. des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes 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 dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht er nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 BNatschG) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit max. 10,00 m hohen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches und der Besonnung etc. zu erwarten sind. Wesentliche Luftverunreinigungen werden ebenfalls nicht erwartet; da bei Ansiedlung von Industriebetrieben grundsätzlich die TA Luft einzuhalten ist.

Überschwemmungsgebiete Wasserschutzgebiete etc. werden nicht betroffen, so daß auch z. B. eine Gefährdung des Trinkwassers nicht zu erwarten ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken ist wegen der Undurchlässigkeit des vorhandenen Tonbodens nicht möglich.

In diesem Zusammenhang sind Flächen für Einrichtungen zum Rückhalten von Regenwasser außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.

Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten, zumal die Abwässer über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt werden. Sollten die in der Entwässerungssatzung genannten Überwachungs- bzw. Grenzwerte nicht eingehalten werden können, ist im Einzelfall eine Vorbehandlung der Abwässer auf der Grundlage des WHG erforderlich.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten etc. der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können. Da die Erschließung vorhanden ist, wird durch die Bebauungsplanung keine zusätzliche Versiegelung von Verkehrsflächen eingeleitet. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Grünflächen werden wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht erwartet, da der

Planbereich bereits im Süden und Westen von Gewerbe-/Industriebetrieben sowie im Norden und Osten von der Autobahn umgeben ist. In diesem Zusammenhang müssen auch die den Planbereich überspannenden Elektrizitätsfernleitungen genannt werden. Laut wissenschaftlicher Untersuchungen wird hierdurch eine Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt nicht ausgeschlossen. Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Auch sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Angrenzend an den Planbereich verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 3631 entlang der Autobahn und entlang der L 597. Zur Unterhaltung und Entwicklung wird entlang des Gewässers eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da wegen der vorhandenen Hochspannungsleitungen eine max. Gebäudehöhenbegrenzung von 10,00 m festgesetzt ist.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des BNatSchG, nach dem "unvermeidbare Beeinträchtigungen. . . auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.1992).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen decken zu können, sind entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen, so daß der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen ist. Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke hat bereits mit der Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan stattgefunden.

Um die mit der Bebauung dieses Bereiches einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde die Grundflächenzahl, mit der die max. zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,8) auf einen Wert von 0,6 beschränkt, so daß max. 60 % der Grundstücksflächen überbaut werden können.

Ausgleich des Landschaftseingriffs

Wie bereits vorstehend erläutert wurde, dürfen aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl max. 60 % der Grundstücksflächen überbaut werden.

Diese Festsetzung stellt eine Rahmenvorschrift dar, die bei allen Grundstücken einzuhalten ist.

Angesichts der den Planbereich überspannenden Elektrizitätsleitungen, den von der Bebauung freizuhaltenden Maststandorten, den nicht überbaubaren Erdleitungen sowie des von einer Bebau-

ung freizuhaltenen Abstandes zur Autobahn werden diese Höchstwerte für den Planbereich selten erreicht, so daß die tatsächliche Versiegelung der Grundstücke durch Gebäude noch niedriger sein wird. Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Darüber hinaus wird an der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplanes neben dem Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen sowie entlang der Industriestraße ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt, um hier eine wirksame Eingrünung und Begrünung zu erreichen.

Aufgrund der geringen Gebäudehöhen (max. 10,00 m) ist die v. g. Anpflanzung nicht nur als Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild anzusehen, sondern übernimmt auch Ausgleichsfunktionen für die Versiegelung durch die geplanten Baumaßnahmen.

Ferner werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung sowie zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraße in die Bebauungsplanung eingestellt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung, aktualisiert.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage oder gemäß Bescheid der Gemeinde Westerkappeln auf der Grundlage des § 178 BauGB durchgesetzt wird.

Bilanzierung des Eingriffs

Der Bebauungsplanbereich ist überwiegend bebaut bzw. wird als Stellplatzflächen genutzt. Lediglich im mittleren Planbereich ist eine Fläche derzeit baulich nicht genutzt. Für diese Fläche ist ursprünglich von einer intensiv genutzten Grünlandfläche auszugehen, wobei aufgrund der Insel-lage (von Bebauung, Autobahn, Erschließungsstraßen umgeben) von einer geringen ökologischen Wertigkeit ausgegangen werden kann.

Einen Überblick über die beanspruchten Flächen gibt die Tabelle 1. Die Bestimmung der Wertfaktoren erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Bewertungsmodell. Die durch den Eingriff betroffene Fläche wird mit dem jeweiligen Wertfaktor multipliziert und ergibt den Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE).

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor Bestand	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Fläche, Straße	0,0	1,1	0,0
gewerblich genutzte bebaute Fläche	0	3,6	0
gewerbliche unbebaute Flächen	0,8	2,4	1,92
ehemaliges Grünland, intensiv genutzt	1,0	1,6	1,6
Gesamtfläche /Bestand		8,7	3,52

Tabelle 2: Eingriffsflächenwert Planung

Biotoptyp	Wertfaktor Bestand	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Fläche / Straße	0,0	1,05	0,00
Neuanpflanzung von Laubbäumen	1,1	0,05	0,055
Anpflanzung von einh. Laub- gehölzen entlang der nördlichen und südlichen Planbereichsgrenze	1,1	0,63	0,693
von Nord nach Süd geplante Laubgehölzanpflanzung	1,3	0,31	0,403
bebaute Industrieflächen	0,0	3,77	0,00
unbebaute Industrieflächen	0,8	2,51	2,008
Fläche für die Wasserwirtschaft	1,0	0,38	0,38
Gesamtfläche Planung =		8,7 (ha)	3,539 (WE)

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 0,019 (Eingriffsflächenwert als Werteinheit), so daß der Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen anzusehen ist.

Abwägung mit anderen Belangen

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der Wirtschaft andererseits ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, zumal durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise berücksichtigt werden, dabei wurde u. a. berücksichtigt, daß die in Anspruch genommene Fläche durch die angrenzenden Gewerbebetriebe, Autobahn sowie die Elektrizitätsleitungen bereits einer Vorbelastung ausgesetzt sind und die verkehrsmäßige Erschließung bereits vorhanden ist.

Denkmalpflege/ Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (z. B. Mauerwerk, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon: 02 51/21 05-2 2 52) unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenordnung

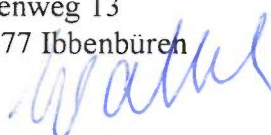
Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Kosten

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

Aufgestellt im März 1997

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



Gemeinde Westerkappeln
Bürgermeister

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Industriegebiet Velpe - Teil C“ in der Zeit vom 08.12.1997 bis einschließlich 08.01.1998 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 12.02.1998

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister
Im Auftrage


Hirtle