

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Tecklenburger Straße“ der Gemeinde Westerkappeln im Ortsteil Velpe (Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Tecklenburger Straße“ durchzuführen.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist im Änderungsbereich eindeutig festgelegt. Ein Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Begründung beigelegt.

Ausgangssituation und Anlass der Planung

Die Eigentümerin der Grundstücke Hambürener Straße 5a (Flur 135; Flurstücke 213 + 214) hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die derzeit festgesetzte spezielle Nutzungsart einer Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) in eine allgemeinere Nutzung zu erreichen, zumal die bisherige Nutzung als Jugendzentrum an diesem Standort aufgegeben worden ist.

Inhalte der Änderung und Auswirkungen der Planung

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Jugendzentrum wird für die Flurstücke 213 und 214 entsprechend der Umgebungsbebauung allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls für das angrenzende Flurstück 178 (bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post) eine Aktualisierung der Festsetzung im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung vorgenommen, so dass dies Grundstück künftig als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation festgesetzt wird. Das verrohrte Gewässer entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Wasserfläche und der überbaubare Bereich entsprechend den bisherigen Vorgaben in den Änderungsplan aufgenommen.

Diese Änderungen stellen Maßnahmen der Innenentwicklung dar, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden sollen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Nachhinein im Wege der Berichtigung den geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln angepasst.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 geringfügig erhöht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gilt dieser Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Sonstige Belange

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

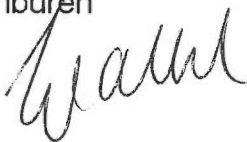
Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt im August 2007

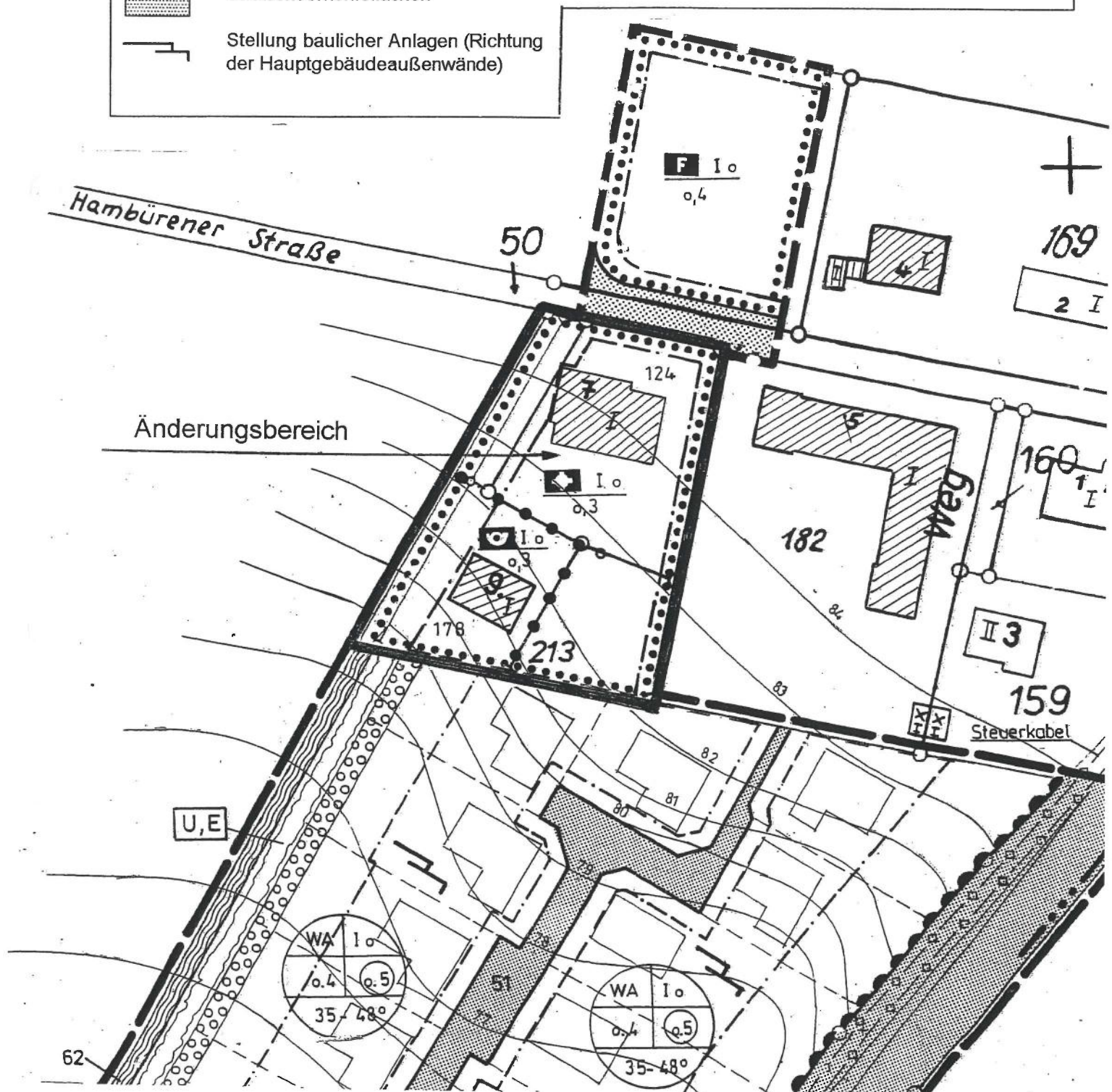
H. Spallek, Dipl./Ing.,
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet		Flächen für den Gemeinbedarf
0,3	Grundflächenzahl		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(0.5)	Geschoßflächenzahl		Post
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Feuerwehr
o	offene Bauweise		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Straßenverkehrsflächen		z.B. 35°-48° Dachneigung
	Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)		



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53
 "Tecklenburger Straße" der Gemeinde Westerkappeln

M. 1:1000

