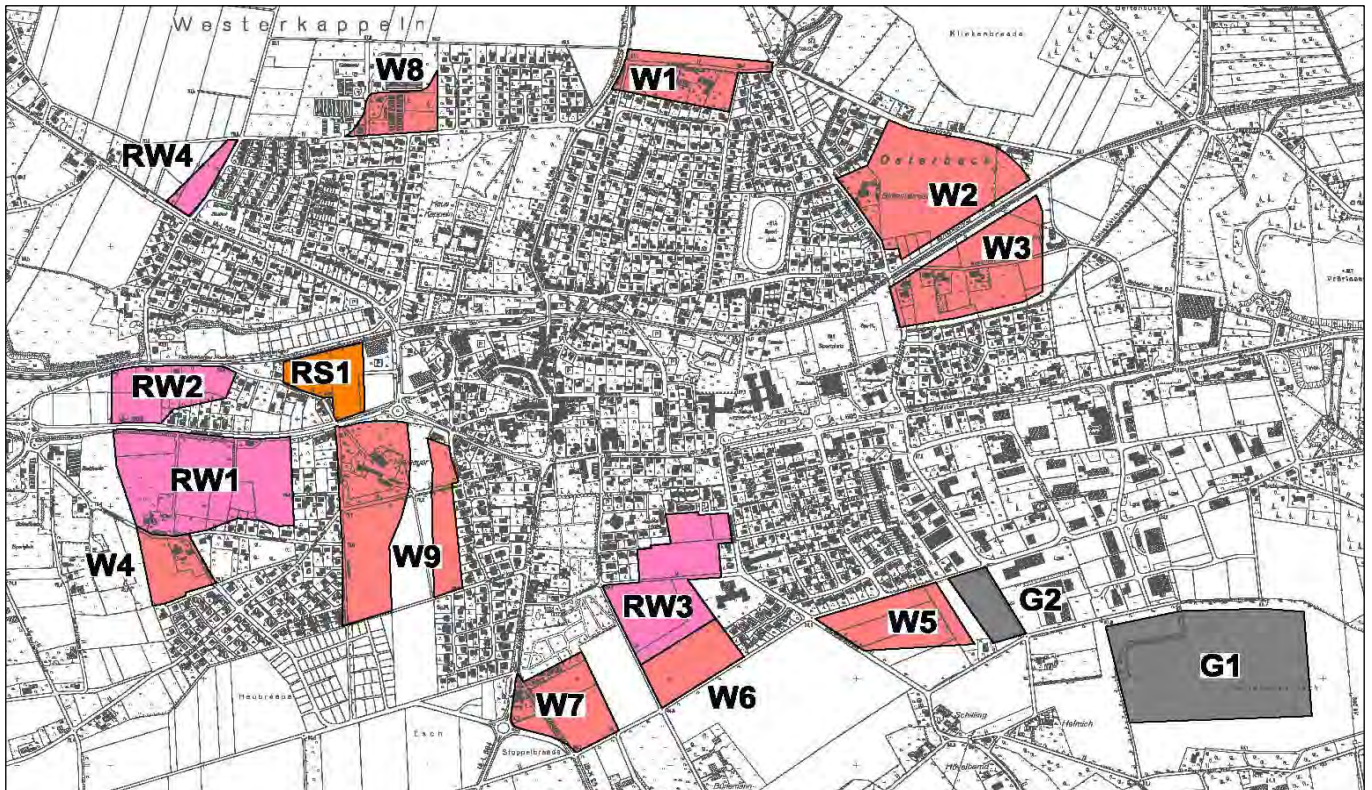
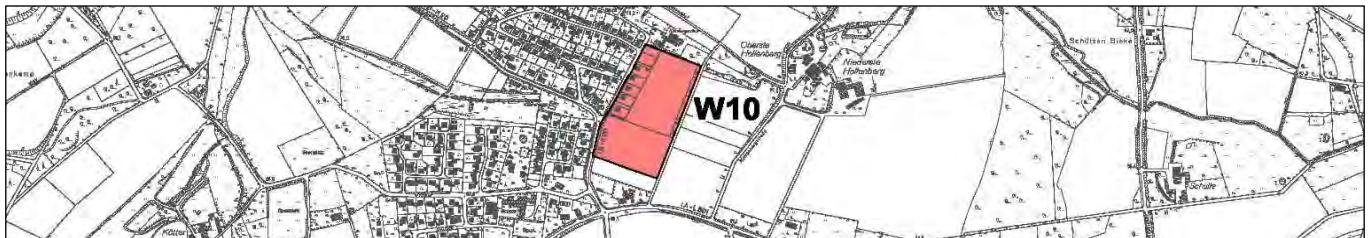


Westerkappeln



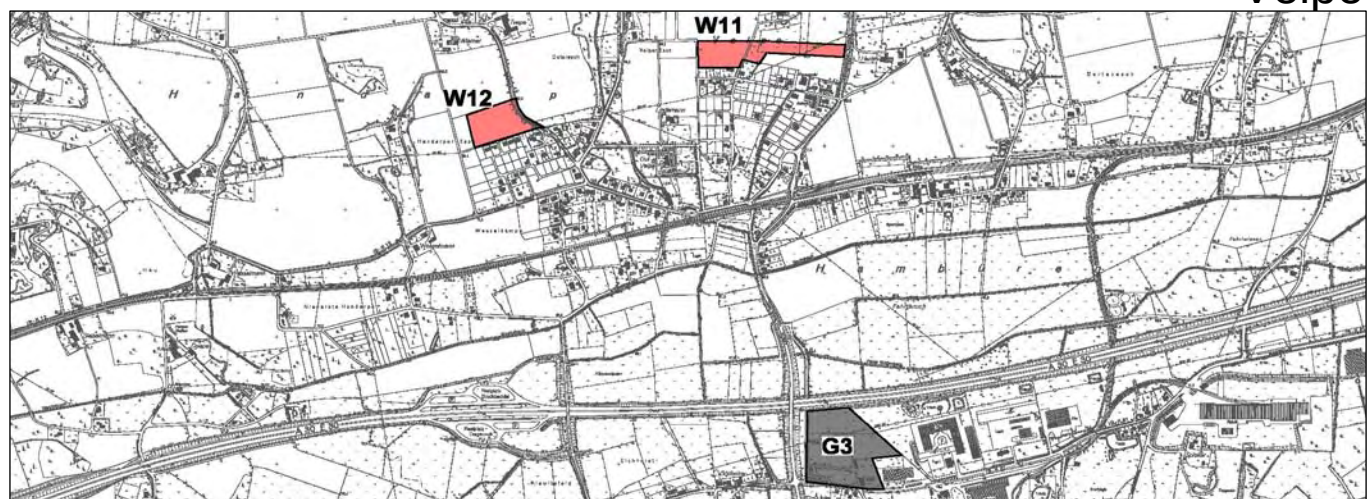
Ohne Maßstab

Hollenbergs Hügel

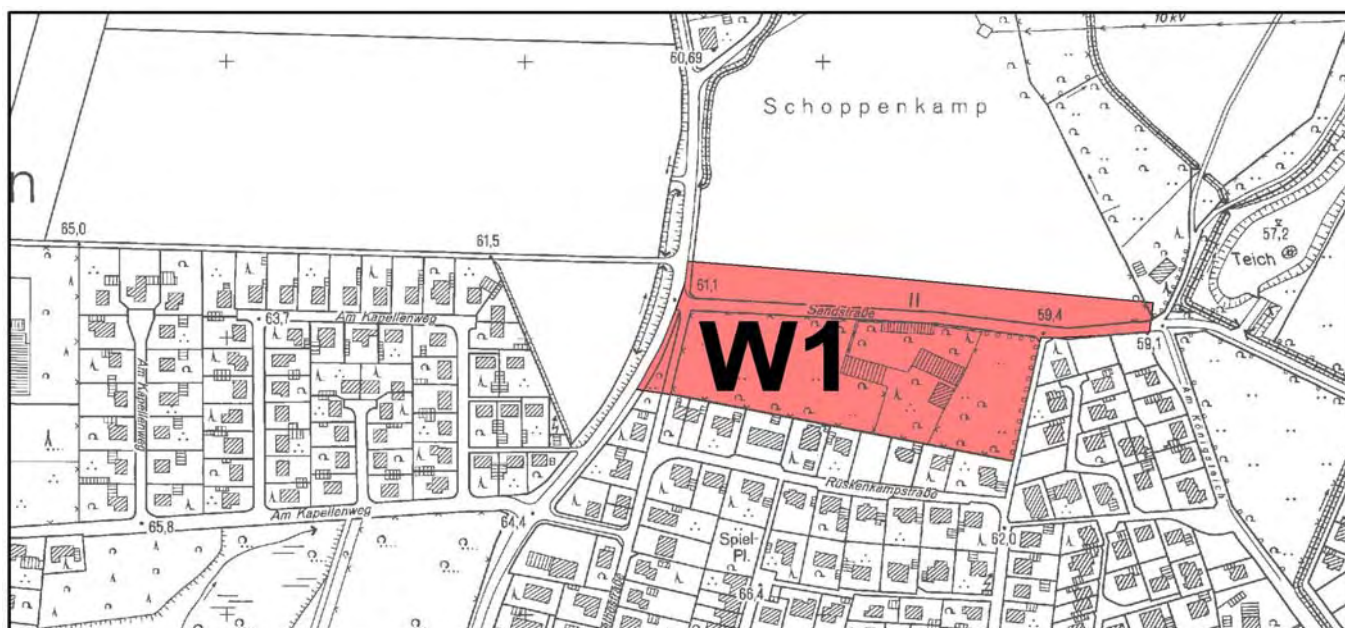


Ohne Maßstab

Velpe



Ohne Maßstab



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 2,9 ha

Am Nordrand der Ortslage Westerkappeln im Übergang zur freien Landschaft.

Möglicherweise Geruchsimmissionen von den ca. 300 m nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben.

Verkehrslärmimmissionen von der westlich angrenzenden L 584 Bramscher Straße im westlichen Teil.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 700 m	mittel
	Schule: 700 m	mittel
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 700 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: - 1 Kfz + 2 F/R	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 850 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: - 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen	nah/gut
Immissionen	L 599 grenzt direkt an	schlecht
	Landwirtschaft: 200 m	fern/gut
	Gewerbe: mehr als 1000 m	fern/gut

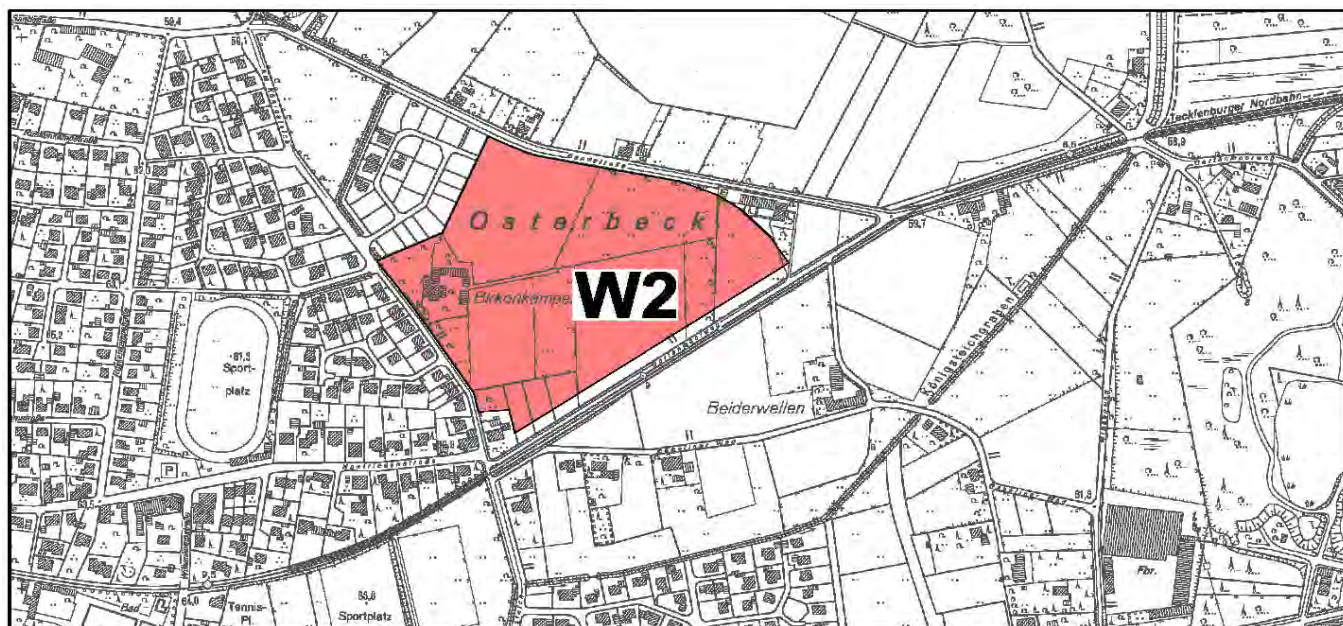
Gute städtebauliche Arrondierung, Fortsetzung vorhandener Wohnbaustrukturen. Ortsrandsituation sensibel. Verkehrsanbindung an die L 584 ist zu klären.

Planung

Einfamilienhausgebiet in lockerer Baustruktur am Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Ortsrandeingrünung ist zwingend notwendig.

Untersuchung der Immissionssituationen Landwirtschaft und Lärm im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 7,1 ha

Übergang in die freie Landschaft an der Nordostseite.

Südlich angrenzend Tecklenburger Nordbahn (z. Zt. nur Güterverkehr).

Landwirtschaft in ca. 800 m Entfernung.

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fläche

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 400 m	nah/gut
	Schule: 400 m	nah/gut
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 800 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 3 Kfz	gut
	ÖPNV-Entfernung: 900 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 400 m	mittel
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 50 m	nah/gut
Immissionen	Schiene: 0 m	schlecht
	Landwirtschaft: 800 m	fern/gut
	Gewerbe: 400 m	fern/gut

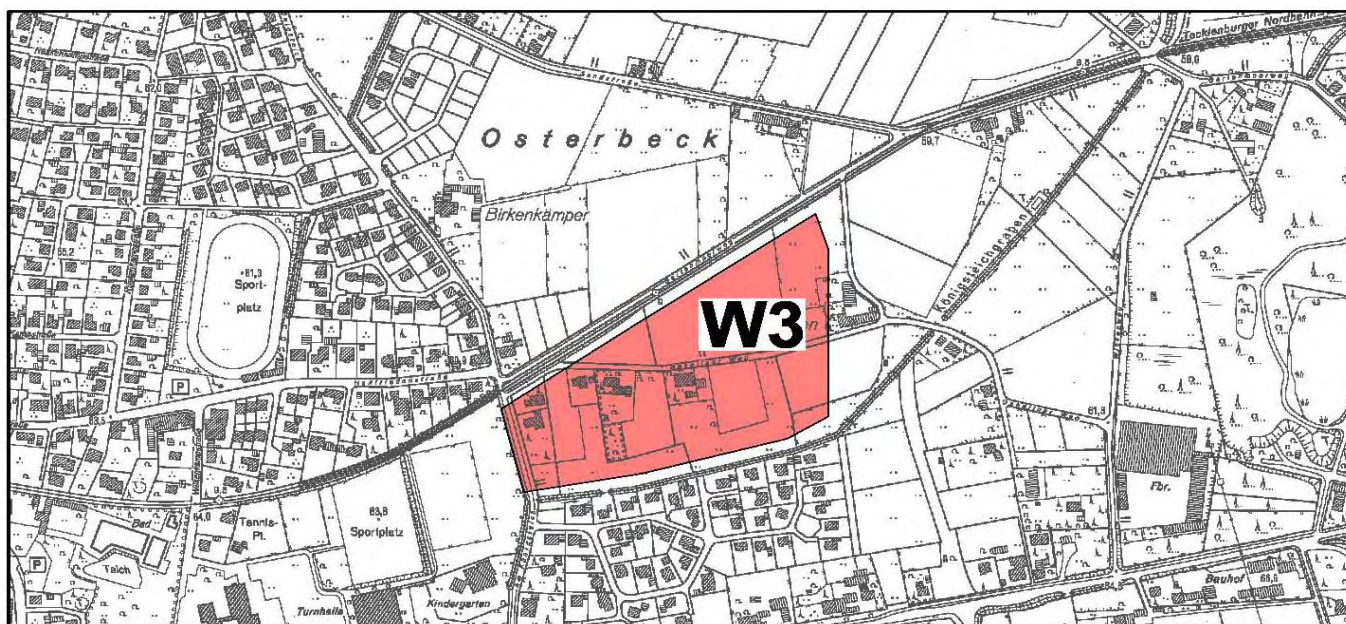
Integrierter Standort als Fortsetzung vorhandener Baugebiete. Gute Lage zu Kindergarten und Schule. Ortsrandsituation im Nordosten sensibel. Immissionssituation i.V.m. Tecklenburger Nordbahn unklar.

Planung

Einfamilienhausbebauung in lockerer Baustruktur. Ortsrandeingrünung nach Nordosten ist zwingend notwendig. Puffer für Lärmschutzanlagen berücksichtigen.

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sollte in Planung integriert werden.

Evtl. passiver Schallschutz zu angrenzender Bebauung erforderlich. Ermittlung im B.-Plan-Verfahren. Anordnung möglicherweise auf Fläche des angrenzenden Grünstreifens.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 5,54 ha

Übergang in die freie Landschaft am Ostrand

Nördlich angrenzend Tecklenburger Nordbahn (zurzeit nur Güterverkehr). Südlich verläuft der Königsteichgraben.

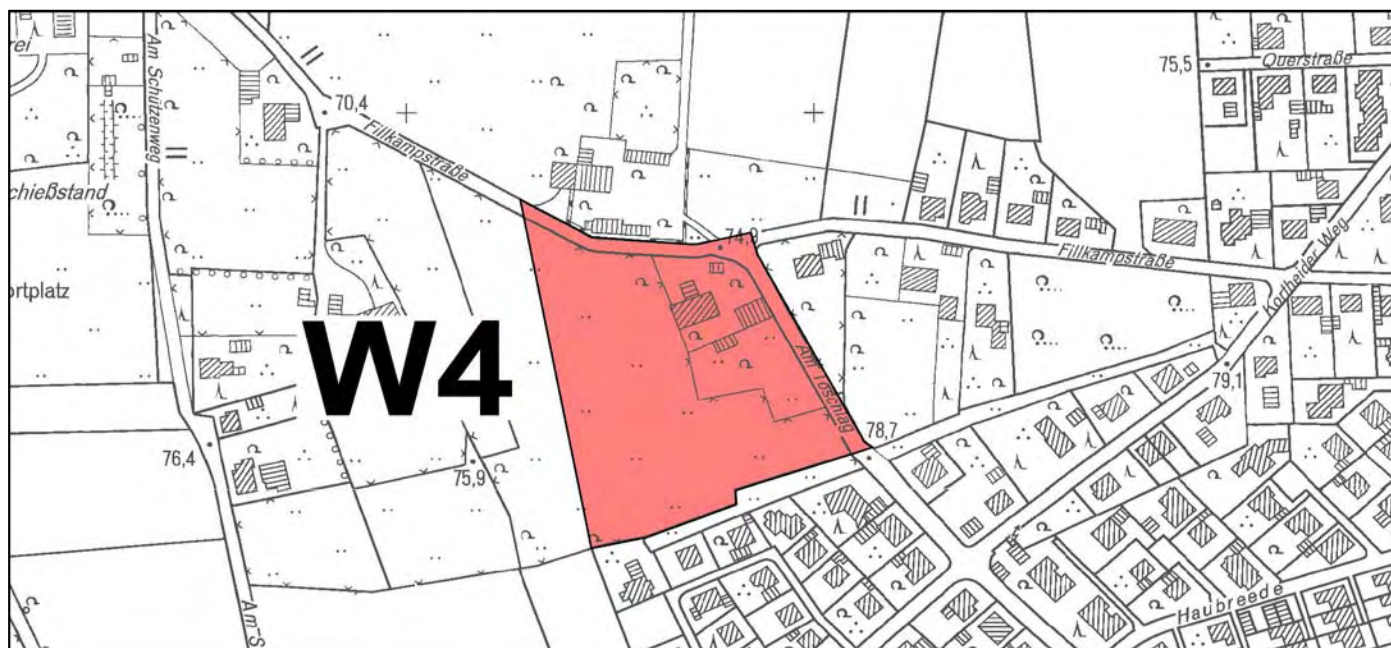
Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 300 m	nah/gut
	Schule: 300 m	nah/gut
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 900 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 3	gut
	ÖPNV-Entfernung: 850 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 200 m	mittel
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 10 m	nah/gut
Immissionen	Schiene: 0 m	schlecht
	Landwirtschaft: 900 m	fern/gut
	Gewerbe: 250 m	fern/gut

Zusammen mit W 2 integrierter Standort als Forstsetzung vorhandener Baugebiete. Gute Lage zu Kindergarten und Schule. Ortsrandsituation im Osten sensibel. Immissionssituation i.V.m. Tecklenburger Nordbahn unklar. Königsteichgraben birgt Überflutungsrisiko.

Planung

Nach Norden zur Teutoburger Nordbahn und nach Süden zum "Königsteichgraben" sind "grüne Finger" vorgesehen. Nach Osten ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine Ortsrandeingrünung erforderlich. Evtl. passiver Schallschutz an angrenzender Bebauung erforderlich. Ermittlung im B.-Plan-Verfahren. Ausreichend Fläche in Form des "Grünen Fingers" vorhanden. Überflutungsrisiko des Königsteichgrabens muss im Rahmen der Planung geklärt werden.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 1,85 ha

Übergang in die freie Landschaft.

Immissionen aus Nebenerwerbs-Tierhaltung (Rinder) im südöstlichen Bereich.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 900 m	mittel
	Schule: 1,8 km	fern/schlecht
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 800 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 900 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 300 m	mittel
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 1,4 km	weit/schlecht
Immissionen	Straße (L 599): 300 m	fern/gut
	Landwirtschaft: Im Gebiet	mittel
	Gewerbe: 1,5 km	fern/gut

Arrondierung der Siedlungsentwicklung in westlicher Richtung. Konsequente Fortsetzung der angrenzenden Darstellungen. Übergang in die freie Landschaft fehlt. Reithallennutzung immissionschutzrechtlich eher unproblematisch. Verkehrslärm von L 599 kann empfindliche Nutzungen im nördlichen Bereich beeinträchtigen.

Planung

Nachbarschaft zur Reithalle muss berücksichtigt werden.

Entlang der L 599 Puffer für LS-Maßnahmen vorhalten.

Übergang in die freie Landschaft muss durch Randeingrünung hergestellt werden.

Untersuchung der Immissionssituation im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 3,15 ha

Übergang in die freie Landschaft

Landwirtschaftliche Immissionen von südwestlich angrenzenden Betrieben in ca. 200 m Entfernung.

Gewerbliche Immissionen von GE-Gartenkamp möglich.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 500 m	nah/gut
	Schule: 500 m	nah/gut
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 900 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 700 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 450 m	mittel
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 500 m	mittel
Immissionen	Verkehr: keine	fern/gut
	Landwirtschaft: 400/500 m	fern/gut
	Gewerbe: 150 m	mittel

Weiterentwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebiets. Bei ausreichender Randeingrünung konsequente Arrondierung. Die immissionsschutzrechtliche Nachbarschaft zur Landwirtschaft könnte problematisch werden.

Planung

Lockere Bebauung am Ortsrand.

Eine Ortsrandeingrünung nach Süden ist zwingend notwendig!

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollten die landwirtschaftlichen Geruchsmissionen der südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe untersucht werden.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 2,18 ha

Übergang in die freie Landschaft

Landwirtschaftliche Immissionen von südlich angrenzenden Betrieben im Rahmen geplanter Betriebserweiterungen möglich.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 600 m	mittel
	Schule: 600 m	mittel
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 700 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 3	gut
	ÖPNV-Entfernung: 600 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 300 m	mittel
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 600 m	mittel
Immissionen	Verkehr: keine	fern/gut
	Landwirtschaft: 200/300 m	fern/gut
	Gewerbe: 350 m	fern/gut

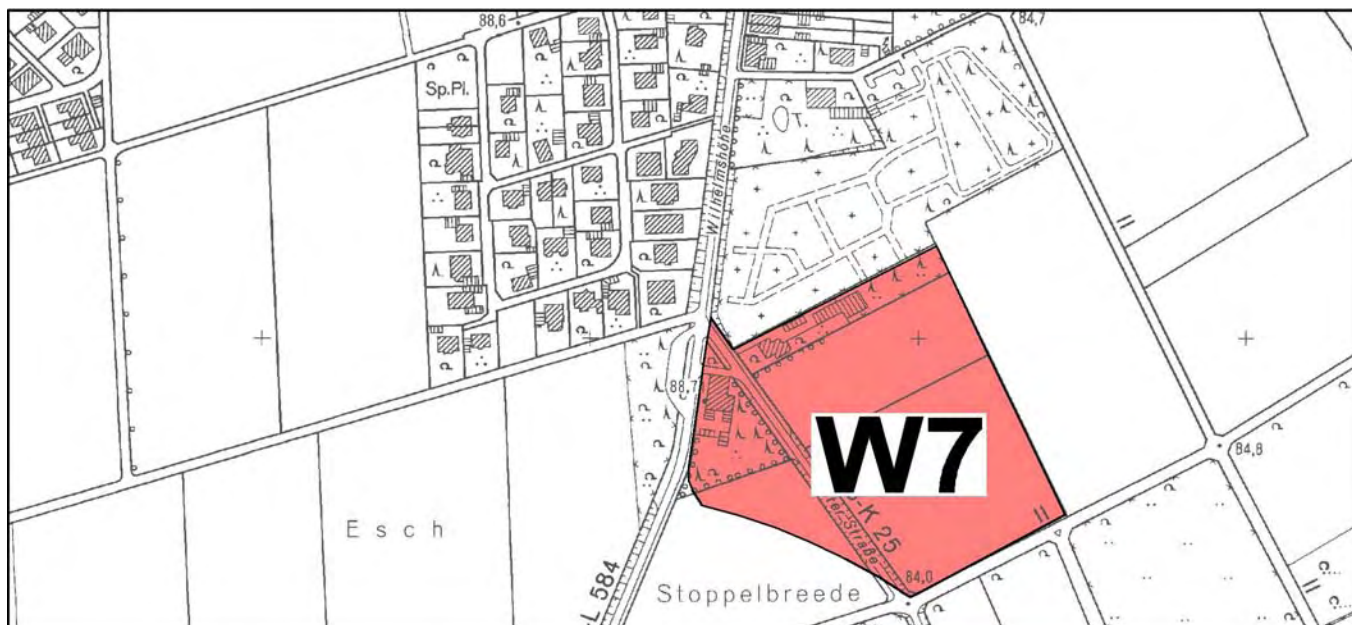
Weiterentwicklung des bestehenden nördlich bzw. geplanten östlich angrenzenden Baugebietes.
Ortsrand fehlt. Landwirtschaftliche Geruchsmissionen evtl. problematisch.

Planung

Lockere Bebauung am Ortsrand.

Ortsrandeingrünung ist zwingend notwendig!

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanung sollten die landwirtschaftlichen Geruchsmissionen der südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe untersucht werden.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 3,2 ha.

Übergang in die freie Landschaft

Landwirtschaftliche Immissionen von südlich angrenzenden Betrieben.

Verkehrslärmimmissionen von der L 584/K 25

Bewertung

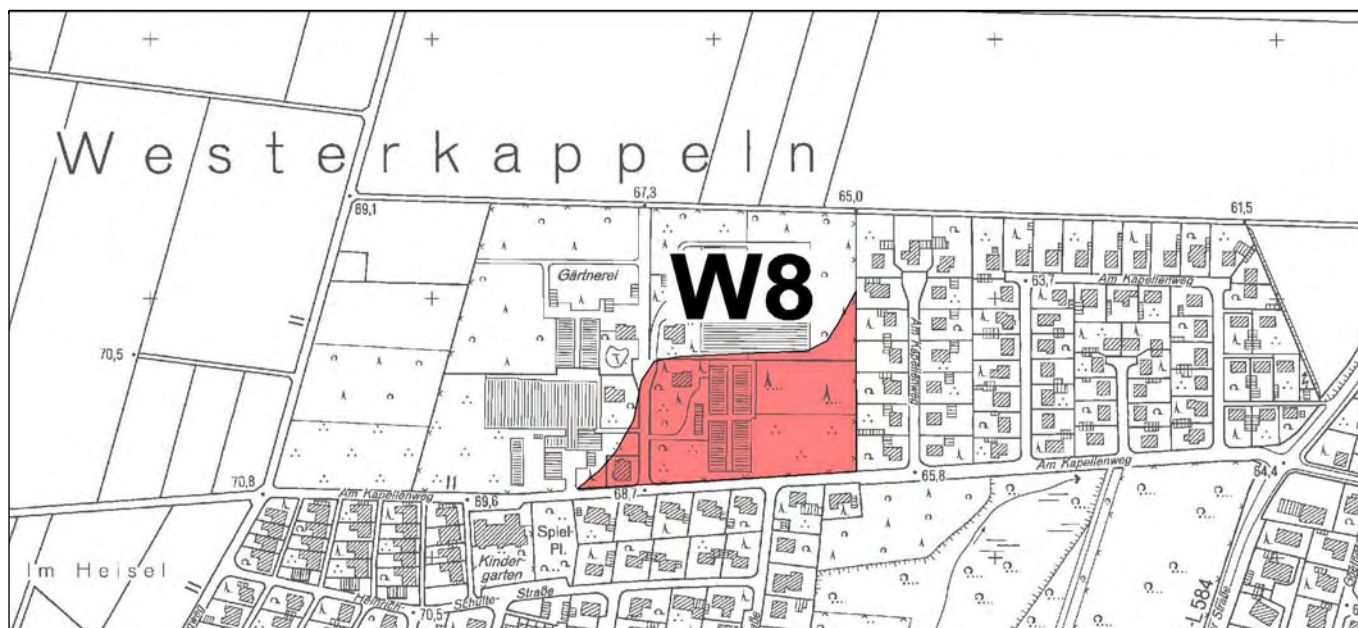
Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 700 m	mittel
	Schule: 1000 m	mittel
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 700 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 500 m	gut
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 850 m	mittel
Immissionen	Verkehr: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: 300 m	fern/gut
	Gewerbe: 800 m	fern/gut

Weiterentwicklung der Bauflächen östlich und westlich. Lage der Hauptverkehrsstraßen evtl. problematisch. Nach Süden fehlt der Ortsrand. Landwirtschaftliche Immissionen und Verkehrslärm evtl. problematisch.

Planung

Konsequente Abrundung im Bereich der südlichen Ortseinfahrt. Lockere Bebauung am Ortsrand.

Beurteilung von Schall- und Geruchsmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe ca. 1,63 ha.

Übergang in die freie Landschaft bzw. zu angrenzenden Erwerbsgartenbaubetrieben im Außenbereich.

Immissionen der angrenzenden erwerbsgartenbaubetriebe müssen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden.

Bewertung

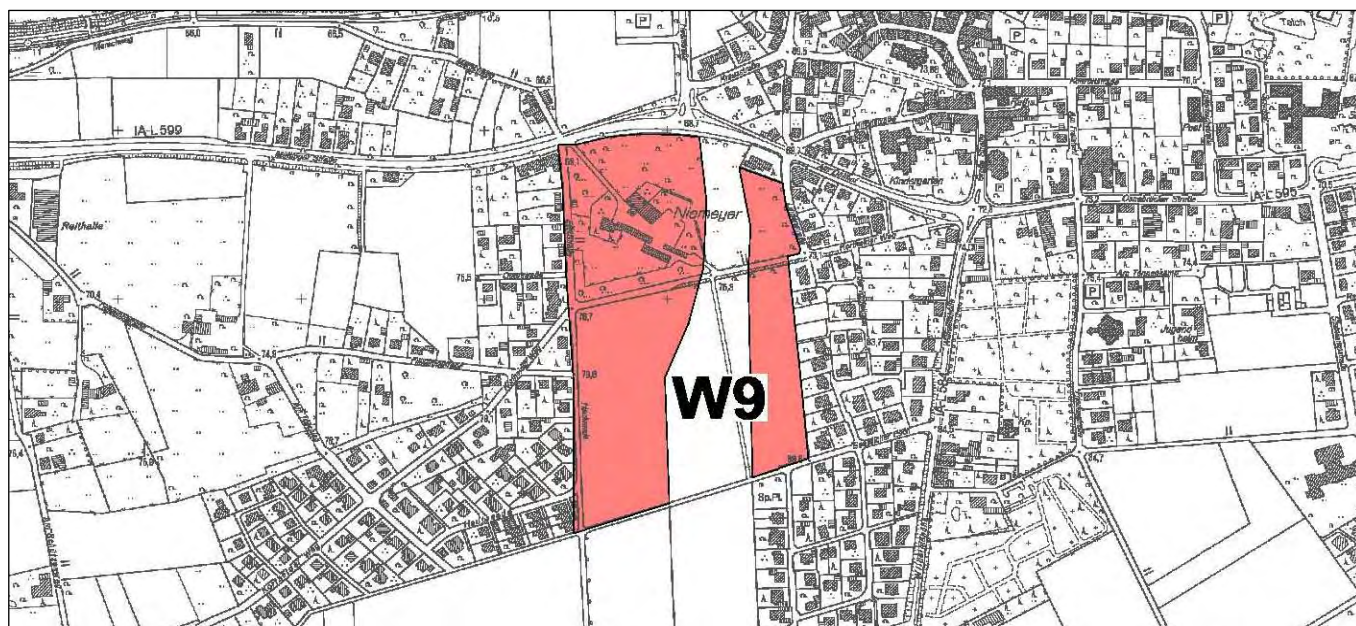
Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 200 m	nah
	Schule: 1000 m	mittel
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 500 m	nah/mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 1	schlecht
	ÖPNV-Entfernung: 500 m	nah/mittel
	nächste übergeordnete Straße: 300 m	mittel
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 400 m/700 m	nah/mittel
Immissionen	Verkehr: 300 m	fern/gut
	Landwirtschaft: 450 m	fern/gut
	Gewerbe: 1000 m	fern/gut

Weiterentwicklung der Wohnbauflächen südlich und östlich. Ausweisung darf sich nicht negativ auf bestehende Gartenbaubetriebe auswirken (Gegenseitige Rücksichtnahme!)

Planung

1. Schritt einer Abrundung in diesem Bereich. Zielrichtung ist die Fortsetzung der angrenzenden lockeren Siedlungsstrukturen.

Potentielle Immissionen der vorhandenen Erwerbsgartenbaubetriebe sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 7,55 ha

Übergang in die freie Landschaft

nördl. Teil landwirtschaftliche Hofstelle, Reiterhof

Verkehrslärm von der L 599 im Nordteil

Bewertung

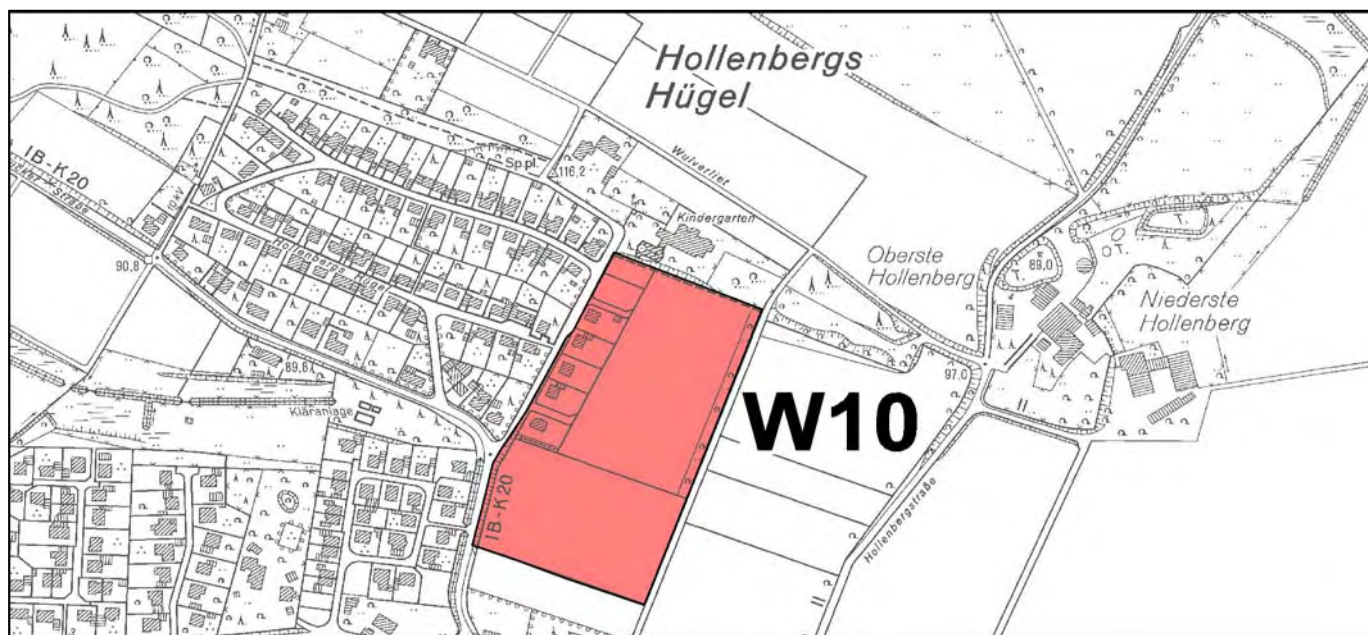
Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 500 m	nah/gut
	Schule: 1100 m	fern/schlecht
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 50 m	nah/gut
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 200 m	nah/gut
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 700 m	mittel
Immissionen	Straße: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: im Gebiet/Reiterhof /300 m	Reiterhof unproblematisch/gut
	Gewerbe: 1100 m	fern/gut

Reiterhof ist ein Relikt ehemaliger dörflicher Nutzungsstrukturen. Im Süden Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnungsbaustrukturen. Schallimmissionen von der L 599 machen sensible Nutzungen im nördlichen Bereich, ca. 100 m, nur schwerlich möglich.

Planung

Nördlicher Teil (Reiterhof) langfristige Perspektive Wohnen. Hofstruktur sollte als Bezug zu ehemaligen bäuerlichen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen möglichst erhalten werden. Bei Umnutzung ist die Immissionsproblematik von besonderer Bedeutung!

Schallimmissionen im Nordteil müssen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 3,96 ha
 Übergang in die freie Landschaft.
 Verkehrsbelastung auf der K 20.

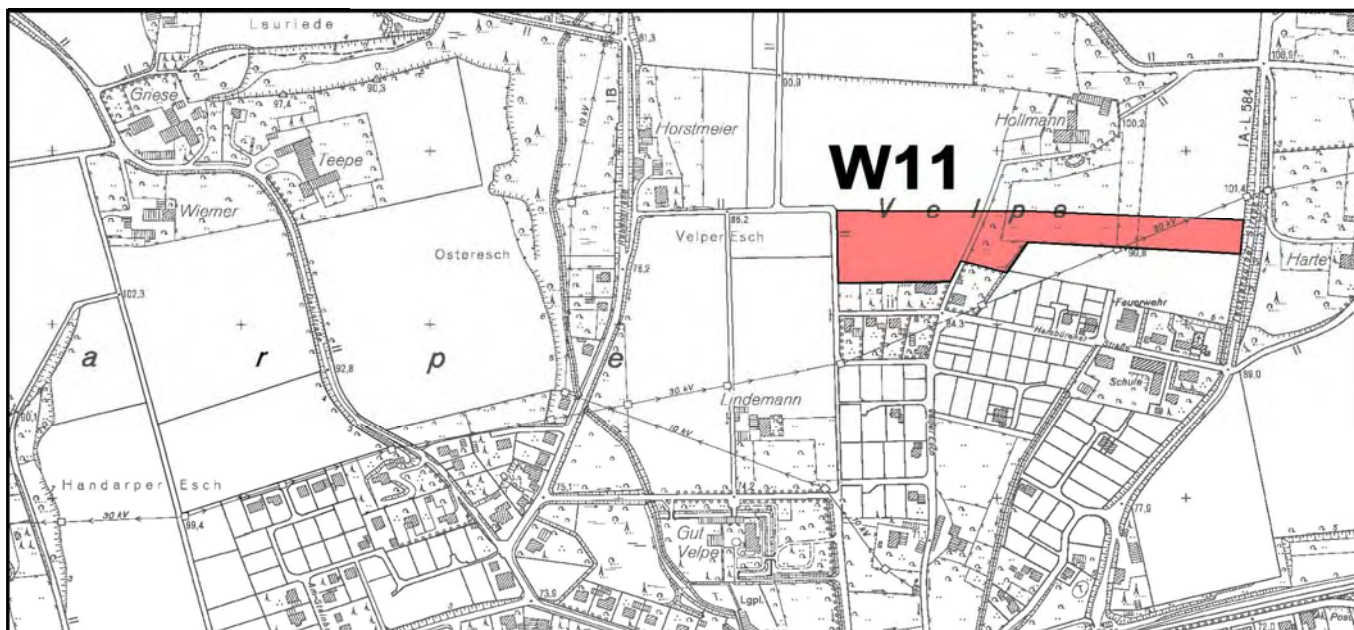
Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 0 m	nah/gut
	Schule: 300 m	nah/gut
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 3 km	fern/schlecht
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 1,8 km	fern/schlecht
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 800 m	mittel
Immissionen	Straße: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: 250 m	fern/gut
	Gewerbe: 2,4 km	fern/gut

Erweiterungsfläche ist einzig mögliche Entwicklungsrichtung für den Ortsteil, da im Norden und Westen Schallimmissionen von der K 20 und der L 501 evtl. problematisch. Landwirtschaftliche Geruchsmissionen von der nordöstlich liegenden Landwirtschaft möglich.

Planung

Fortsetzung der bestehenden lockeren Siedlungsstruktur.
 Ortsrandeingrünung ist zwingend notwendig.
 Immissionsbelastung aus Verkehr auf der L 501 und der K 20 muss berücksichtigt werden.
 Erhebungen zu Schallimmissionen und Geruchsmissionen im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 2,37 ha

Übergang in die freie Landschaft

Eventuell Immissionen von nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Verkehrslärmimmissionen am östlichen Rand von der L 584.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 1,8 km	fern/schlecht
	Schule: 150 m	nah/gut
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 5 km	fern/schlecht
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 2,4 km	fern/schlecht
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 500 m	nah/gut
Immissionen	Straße: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: 100 m	mittel
	Gewerbe: 800 m	fern/gut

Fortsetzung der südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen. LSG im Bereich des Guts Velp lässt Ortsentwicklung in kompakter Form nicht zu. Verkehrslärmimmissionen von der L 584 könnten Nutzung im Ostteil einschränken. Landwirtschaftliche Geruchsmissionen möglich.

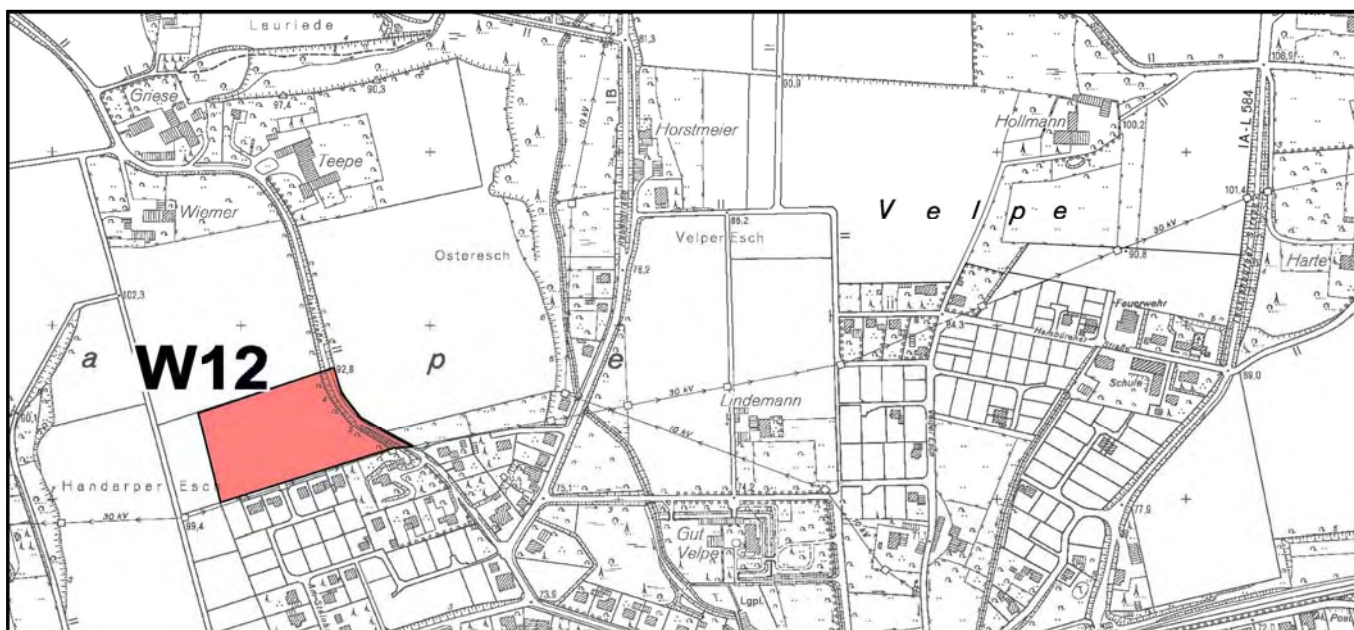
Planung

Lockere Siedlungsstruktur am Ortsrand schaffen.

Übergang in die freie Landschaft muss gestaltet werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur L 584 Puffer für Immissionsschutz vorsehen.

Untersuchung der Immissionssituation Schall und Gerüche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 1,8 ha

Übergang in die freie Landschaft

Möglicherweise Geruchsimmissionen von den ca. 250 m nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 1,8 km	fern/schlecht
	Schule: 900 m	mittel
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 5 km	fern/schlecht
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 1	wenig
	ÖPNV-Entfernung: 2,6 km	fern/schlecht
	nächste übergeordnete Straße: 200 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 1100 m	fern/schlecht
Immissionen	Straße: keine	fern/gut
	Landwirtschaft: 250 m	fern/gut
	Gewerbe: 1000 m	fern/gut

Fortsetzung der Wohnbebauung "Am Steinbrink".

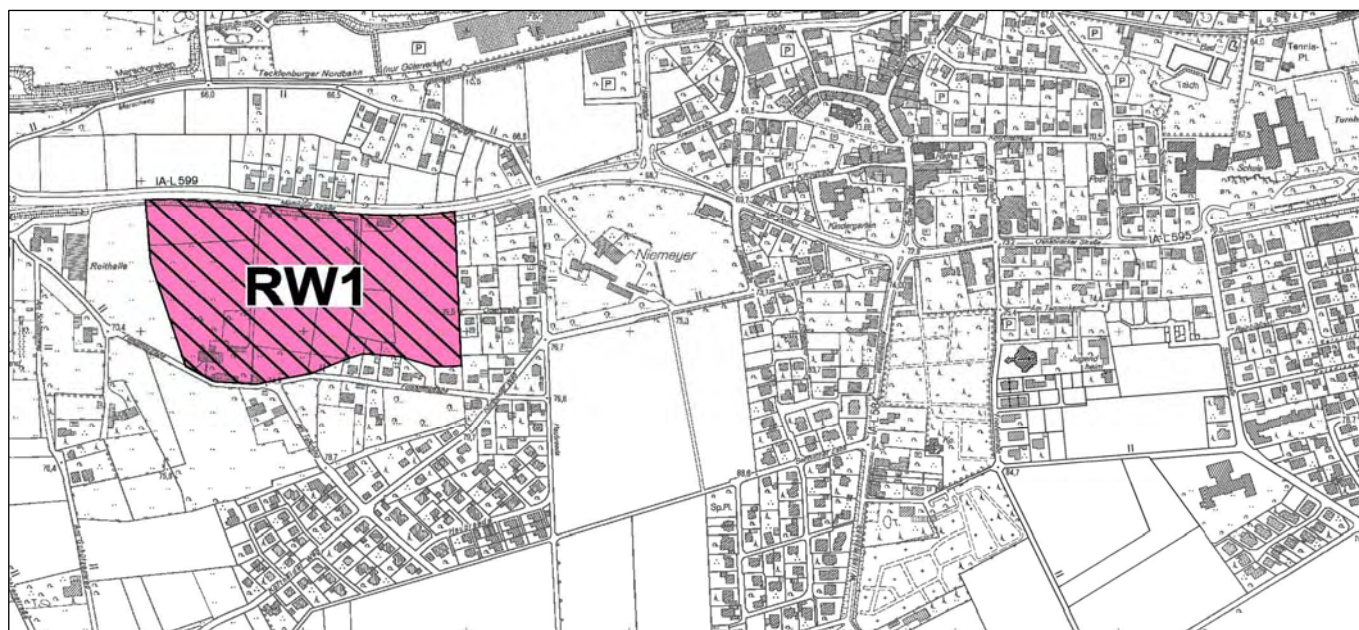
LSG im Bereich des Guts Velper lässt Ortsentwicklung in kompakter Form nicht zu.

Planung

Lockere Siedlungsstruktur in Fortsetzung des südlich angrenzenden Bestandes.

Schonender Übergang in die freie Landschaft durch Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

Untersuchung der Immissionssituation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eventuell notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 7,8 ha

Östlich und südlich ist Wohnbebauung vorhanden.

Verkehrsbelastung der L 599 wirkt auf die Fläche.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 700 m	mittel
	Schule: 1200 m	fern/schlecht
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 100 m	nah/gut
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 3	gut
	ÖPNV-Entfernung: 550 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 900 m /100 m	mittel/nah (Reithalle)
Immissionen	Straße: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: 100 m	mittel/nah (Reithalle)
	Gewerbe: 1,3 km	fern/gut

Konsequente Fortsetzung der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen. Nähe zum Versorgungsbereich Heerstraße macht RW 1 attraktiv. Restriktionen durch Verkehrslärm im Norden zu erwarten.

Planung

Fortsetzung der umgebenden Siedlungsstrukturen. Entlang der L 599 Puffer/Lärmschutz vorsehen. Gebiet sollte aufgrund seiner Größe eine eigenständige Erschließung von der Mettinger Straße (L 599) erhalten. Verkehrslärmimmissionen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und geeignete Maßnahmen zu treffen.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 2,7 ha

Östlich grenzt Wohnnutzung an.

Lage zwischen Teutoburger Nordbahn und L 599.

Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 600 m	mittel
	Schule: 1200 m	fern/schlecht
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 200 m	nah/gut
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 1	gering/schlecht
	ÖPNV-Entfernung: 700 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 1000 m	mittel
Immissionen	Straße: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: 400 m	fern/gut
	Gewerbe: 1,4 km	fern/gut

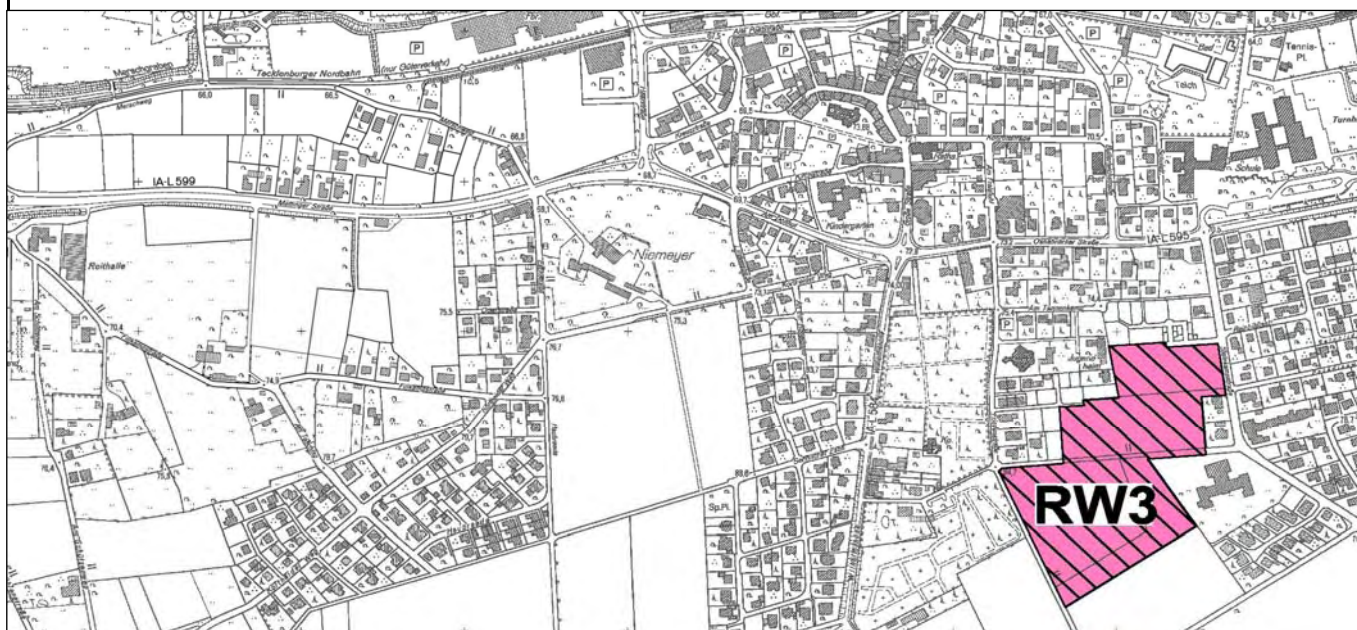
Fortsetzung der östlichen Baugebietsstrukturen. Problematisch aufgrund der Lage zwischen Bahn und Landesstraße. Restriktionen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) zu erwarten.

Planung

Verbindliche Bauleitplanung muss Immissionskonflikt lösen.

Puffer entlang der L 599 und Bahnstrecke für LS-Maßnahme vorhalten.

Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und geeignete Maßnahmen zu treffen.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 5,1 ha

Der nördliche Teil ist von Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten grenzt der Friedhof an, im Südosten das Altenheim.

Im Nordteil liegen Bodendenkmäler unter den Wohnbauflächen.

Bewertung

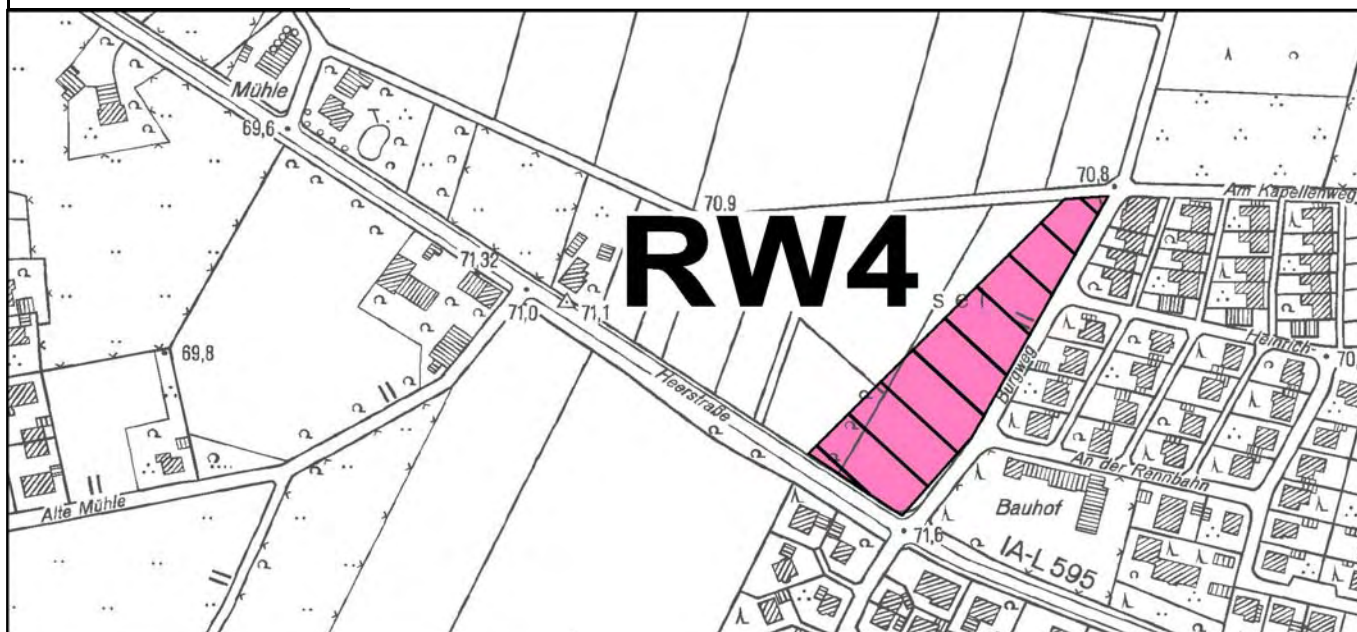
Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 500 m	nah/gut
	Schule: 500 m	nah/gut
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 400 m	nah/gut
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 5	gut
	ÖPNV-Entfernung: 300 m	nah/gut
	nächste übergeordnete Straße: 150 m	nah/ gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 350 m	nah/gut
Immissionen	Straße: keine	gut
	Landwirtschaft: 300 m	fern/gut
	Gewerbe: 450 m	fern/gut

Wohnen ist konsequente Entwicklung aus der Umgebung. Deshalb auch weiterhin als W darstellen.
Bodendenkmäler sind Erschwernis für Bebauung! Sonst keine Restriktionen.

Planung

Lockere Wohnbebauung in Fortsetzung der benachbarten Baustrukturen.

Umgang mit Bodendenkmälern ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 0,83 ha

Flächen westlich angrenzend an den Burgweg, nördlich der Heerstraße.

Verkehrsbelastung der L 595 (Heerstraße) wirkt auf die Fläche.

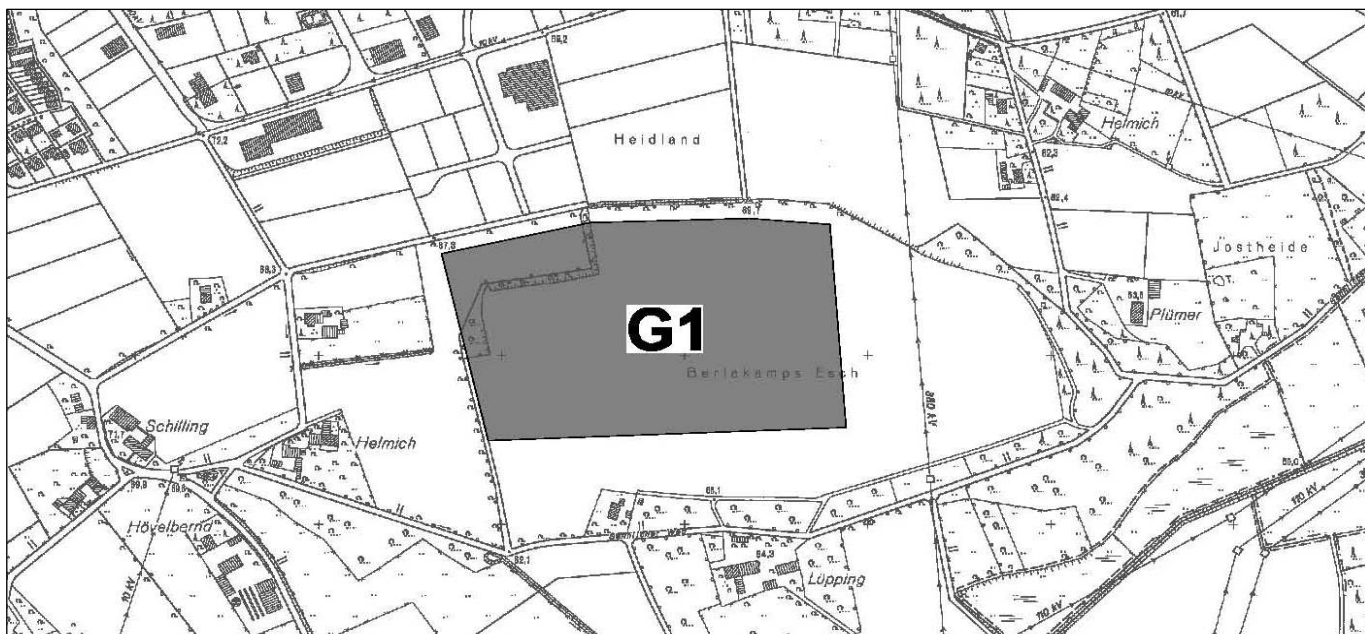
Bewertung

Soziale Infrastruktur	Kindergarten: 300 m	nah/gut
	Schule: 1200 m	fern
Versorgende Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten: 500 m	mittel
Verkehrsanbindung	Zahl der Anbindungen: 2	mittel
	ÖPNV-Entfernung: 1000 m	mittel
	nächste übergeordnete Straße: 0 m	nah/ gut
Erholung	freie Landschaft: 0 m	nah/gut
	Sport-/Freizeiteinrichtungen: 150 m	nah/gut
Immissionen	Straße: 0 m	nah/schlecht
	Landwirtschaft: 600 m	fern/gut
	Gewerbe: 1600 m	fern/gut

Fortsetzung der östlichen Baugebietsstrukturen. Restriktionen durch Verkehrslärm von der L 595 zu erwarten. Deshalb auch weiterhin als W darstellen.

Planung

Lockere Wohnbebauung in Fortsetzung der benachbarten Baustrukturen.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 10 ha

Verkehrsanbindung: Von Norden über das Gewerbegebiet Gartenkamp

Übergang in die freie Landschaft durch umgebende Gehölzstrukturen abgegrenzt. Direkte Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Gartenkamp.

Landwirtschaftliche Immissionen von südlich angrenzenden Betrieben im Rahmen geplanter Betriebserweiterungen möglich.

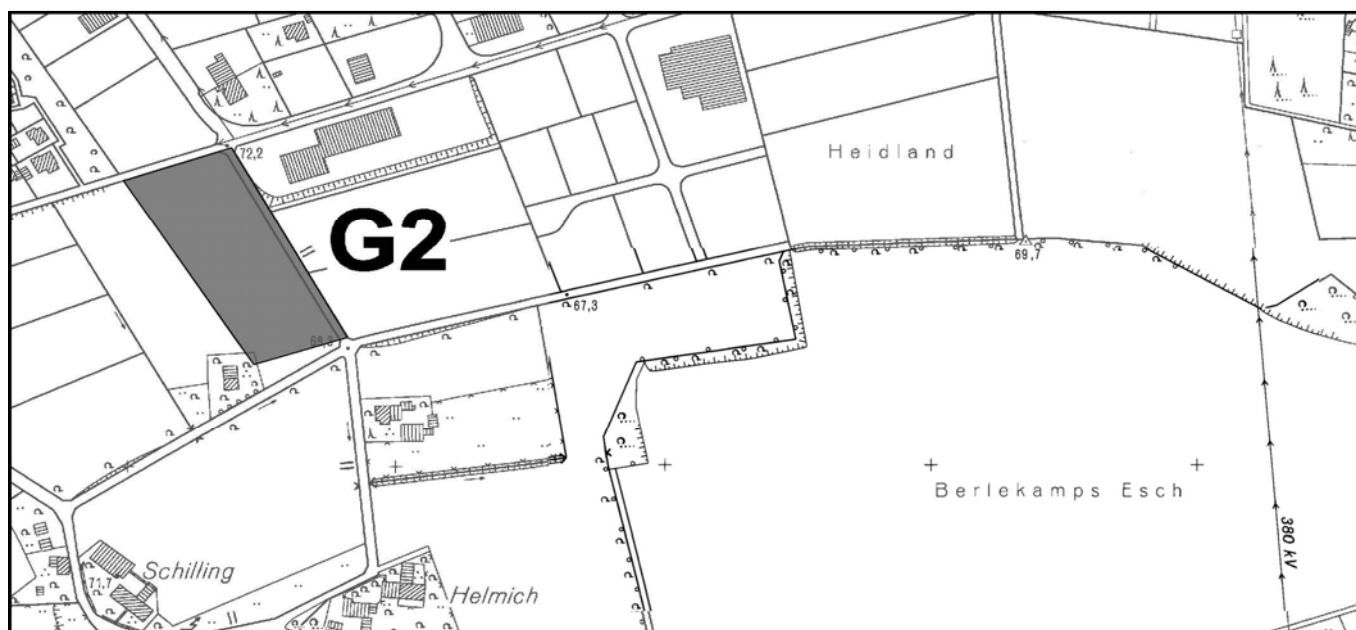
Bewertung

Die Abrundung des Gewerbegebiets Gartenkamp ist gegenüber einer Neuausweisung gewerblicher Bauflächen an einem völlig neuen Standort die bessere Lösung. Die Erschließung über das Gewerbegebiet Gartenkamp verhindert Störungen in anderen schutzbedürftigen Gebieten. Keine Störungen empfindlicher Nutzungen. Abschnittsweise Erschließung möglich. Vorhandener Gehölzstreifen kann die Einbindung in die Landschaft sicherstellen. Empfindliche Landschaftsbestandteile (Wallhecke) können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Planung

Nachfolgende verbindliche Bauleitplanung muss vorhandene Gehölzstrukturen (u.a. Wallhecken) berücksichtigen. Anbindung darf nur nach Norden durch das GE-Gartenkamp erfolgen.

Die Auswirkungen von gewerblicher Nutzung auf vorhandene Einzelhausbebauung im Außenbereich ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 1,4 ha

Verkehrsanbindung: Äußerste Nordostecke

Übergang in die freie Landschaft bzw. Puffer zu schutzbedürftigen Nutzungen nach Westen durch geplanten Grünstreifen. Direkte Nachbarschaft zum nordöstlich liegenden Gewerbegebiet Gartenkamp.

Im Nordwesten Wohnbebauung in ca. 50 m Entfernung.

Bewertung

Konsequente Fortsetzung des Gewerbegebiets Gartenkamp. Auch hier gilt: Die Abrundung des Gewerbegebiets Gartenkamp ist gegenüber einer Neuausweisung gewerblicher Bauflächen an einem völlig neuen Standort die bessere Lösung. Die Erschließung über das Gewerbegebiet Gartenkamp verhindert Störungen in anderen schutzbedürftigen Gebieten. Jedoch sind hier die nahen Wohnnutzungen nicht unproblematisch.

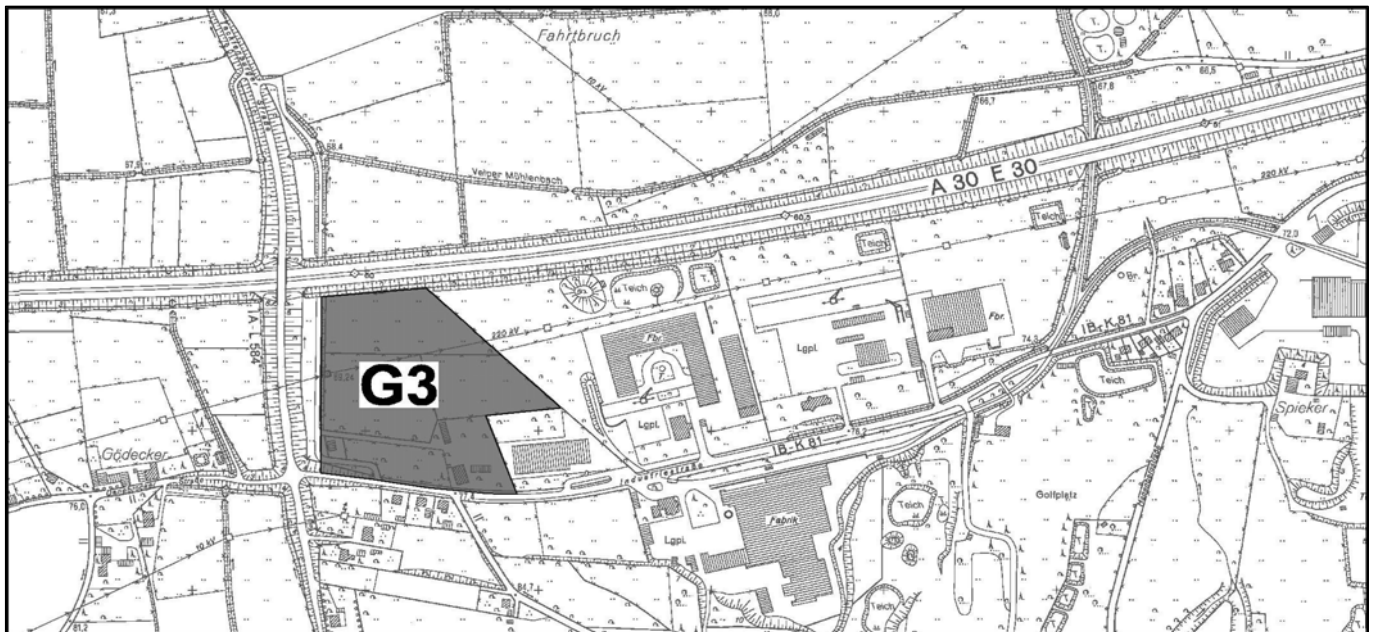
Restriktionen durch schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten.

Planung

Nach Süden muss Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden.

Möglicherweise Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist Untersuchung der Immissionssituation und Prognose notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 5 ha

Verkehrsanbindung nach Süden zur direkt angrenzenden K 81.

Südlich an die K 81 angrenzend wohngenutzte Gebäude vorhanden.

Schallimmissionen von der BAB 30

Bauverbotszone der BAB 30

Hochspannungsleitung verläuft über die Fläche

Bewertung

Konsequente Fortsetzung des Industriegebiets Velpe. Der Abrundung des Industriegebiets Velpe ist gegenüber einer Neuausweisung gewerblicher Bauflächen an einem völlig neuen Standort die bessere Lösung.

Restriktionen von den südlich gelegenen Wohnnutzungen zu erwarten.

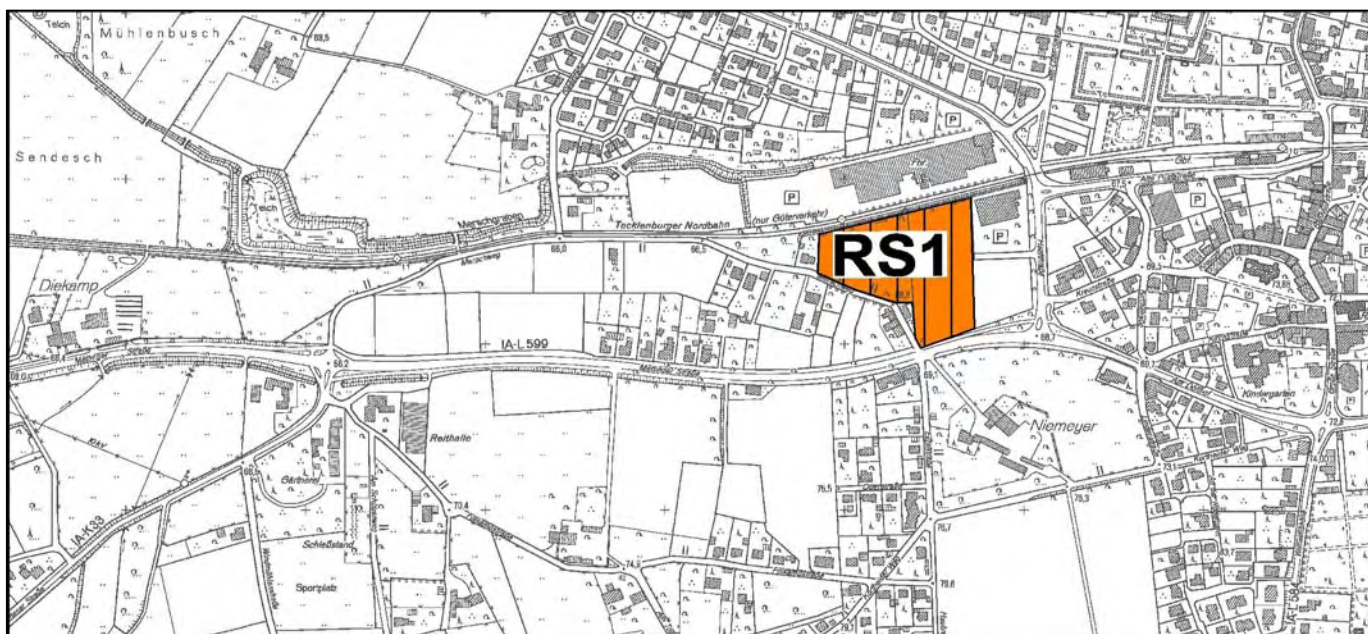
Einschränkung der Höhenentwicklung durch die 220-KV-Leitung.

Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm von der BAB 30 zu erwarten. Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse schwierig.

Planung

Gewerbliche Nutzungen müssen Nachbarschaft berücksichtigen. Gliederungen des Industriegebiets in Richtung auf die südlich gelegenen Wohnnutzungen in der verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

Erhebungen zu Schallimmissionen sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung notwendig.



ohne Maßstab

Bestand

Größe: ca. 1,97 ha

Die Fläche war bisher als Wohnbaufläche im wirksamen FNP dargestellt. Es besteht eine unmittelbare Nachbarschaft zu den östlich gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Der Standort zwischen Tecklenburger Nordbahn und L 599 unterliegt Immissionsbelastungen.

Bewertung

Teilintegrierter Standort für den Einzelhandel. Die Fortsetzung vorhandener Einzelhandelsstrukturen in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte Westerkappeln rund um die Kirche schafft langfristig Integration der Einzelhandelsbetriebe in das Ortszentrum. Die Flächen sind verkehrlich gut erreichbar.

Bei SO-Entwicklung keine Restriktionen durch Immissionen von der Bahnstrecke oder der L 599 zu erwarten, da Wohnen nicht zulässig. Nachbarschaft zu südwestlich gelegenen Wohnnutzungen muss geklärt werden.

Planung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage der Einzelhandelsgutachten die Zulässigkeit der Sortimente zu regeln.