

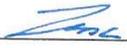
Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

**BESSER** als gut  
**SCHNELLER** als rasch  
**GÜNSTIGER** als preiswert



Uhren-Optik Priggemeyer Postfach 1247 49487  
 Gemeinde Westerkappeln  
 z.Hd. Herr Lenz  
 Große Str. 1  
 49492 Westerkappeln

Konrott 1  
 49492 Westerkappeln  
 Tel.: 05404 3208 Fax.: 05404 2698  
 E-Mail: uhren-optik@priggemeyer.de  
 Internet: www.priggemeyer.de  
 U.I.Nr.: DE 125542718  
 Bankverbindung:  
 Volksbank Westerkappeln  
 Blz: 403 616 27 Kto.: 6487200  
 BIC: GENODEM1WKP  
 IBAN: DE55 4036 1627 0006 4872 00

Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“	30. März 2017
Sehr geehrter Herr Lenz, nach Einsicht in den Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“ stellen wir fest, dass wir in der Konrottstraße 1 in Westerkappeln negativ von den Änderungen betroffen sind. Wir sind für unser Gebäude (Konrottstraße 1) gegen den Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“.	
Mit freundlichen Grüßen, Ute und Linda Priggemeyer	
Empfang dieses Schreibens bestätigt am <u>30.03.17</u>	
durch 	

Die Einwohnerinnen sehen sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes negativ betroffen. Das benannte Gebäude liegt im östlichen Ortskern, im Mischgebiet MI 1. Das MI 1 ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen das am weitesten gefasste Baugebiet, welches ein breites und durchmisches Nutzungsspektrum ermöglicht. Es sind lediglich solche Nutzungen ausgeschlossen, die sich – auch zum jetzigen Zeitpunkt - unter anderem aufgrund ihres Störpotenzials nicht in die Ortslage einfügen würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und kern- und mischgebietstypische Vergnügungsstätten).

Insgesamt sind aus städtebaulicher Sicht durch eine Umsetzung der Planfestsetzungen keine Beeinträchtigungen für die Einwohnerinnen als auch für das Gebäude ersichtlich. Vielmehr erfolgt im Hinblick auf den gesamten historischen Ortskern eine Sicherung der Bestandsnutzungen bzw. der Bestandssituation. Die eingegangene Stellungnahme wird insofern zur Kenntnis genommen. Ebenso wird den städtebaulichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprochen und „Optionen für die Entwicklung durchmischter Nutzungsstrukturen (insbesondere im Teilgebiet östlich des historischen Ortskerns bis zur Bullerteichstraße)“ geschaffen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

**BESSER** als gut  
**SCHNELLER** als rasch  
**GÜNSTIGER** als preiswert



**PRIGGEMEYER**

Konrott 1  
 49492 Westerkappeln  
 Tel.: 05404 3208 Fax.: 05404 2698  
 E-Mail: uhren-optik@priggemeyer.de  
 Internet: www.priggemeyer.de  
 U.I.Nr.: DE 125542718  
 Bankverbindung:  
 Volksbank Westerkappeln  
 Blz: 403 616 27 Kto.: 6487200  
 BIC: GENODEM1WKP  
 IBAN: DE55 4036 1627 0006 4872 00

Uhren-Optik Priggemeyer Postfach 1247 49487  
 Gemeinde Westerkappeln  
 z.Hd. Herr Lenz  
 Große Str. 1  
 49492 Westerkappeln

Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“	30. März 2017
Sehr geehrter Herr Lenz, nach Einsicht in den Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“ stellen wir fest, dass wir in der Kreuzstraße 16 in Westerkappeln negativ von den Änderungen betroffen sind. Wir sind für unser Gebäude (Kreuzstraße 16) gegen den Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“.	
Mit freundlichen Grüßen, Ute und Linda Priggemeyer	
Empfang dieses Schreibens bestätigt am 30.02.17	
durch 	

Die Einwohnerinnen sehen sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes negativ betroffen. Das benannte Gebäude liegt im Zentrum des Ortskernes, im Mischgebiet MI 2 und an der Einkaufsstraße Kreuzstraße. Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes und des Integrierten Handlungskonzeptes sind die Konzentration des Einzelhandels und der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Nutzungsvielfalt zentrale Vorgaben für die Bebauungsplanung in diesem Bereich des Ortskernes.

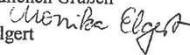
Das MI 2 bietet ein großes Spektrum hinsichtlich der zulässigen Nutzungen. Eine Einschränkung erfolgt dahingehend, dass Wohnungen im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern die Wohnnutzung bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich zulässig war. Basis für diese Festsetzung sind die oben genannte Zielvorstellungen und der Erhalt möglichst lückenloser und attraktiver Einkaufswege im historischen Ortskern („Schaufensterbummel“). Auf diese Weise soll die gewachsene Nutzungsstruktur (unten Arbeiten, oben ggfs. Wohnen) beibehalten werden und der Verödung des Zentrums entgegengewirkt werden.

Ergänzend sind im MI 2 solche Nutzungen ausgeschlossen, die sich insbesondere aufgrund ihres Störpotenzials nicht in die Haupteinkaufsstraße einfügen würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und kern- und mischgebiets-typische Vergnügungsstätten).

Insgesamt sind aus städtebaulicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Einwohnerinnen als auch für das Gebäude ersichtlich. Vielmehr werden der vorhandene Einzelhandelsbesatz und die gewerblichen Nutzungen im Ortskern auf dem jetzigen und relativ dichten Niveau gehalten. Dieses trägt zur Vitalität des Zentrums bei. Die eingegangene Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Monika Elgert Schulstraße 4 49492 Westerkappeln</p> <p style="text-align: right;">20.04.2017</p> <p>Gemeinde Westerkappeln Große Straße 13 49492 Westerkappeln</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">Gemeindeverwaltung Westerkappeln</p> <p style="text-align: center;">20. April 2017</p> <p style="text-align: center;">FD. .... 132</p> </div> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 88 Ortskern</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich nehme Bezug auf den im Ratsinformationssystem veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88.</p> <p>1. Der Bebauungsplan Nr. 88 soll aufgestellt werden, um weitere Einrichtungen von Spielhallen besser lenken zu können.</p> <p>Das Verwaltungsgericht Osnabrück hat zum Aktenzeichen 2 A 2/03 ein Urteil erlassen:</p> <p>„Die Wirksamkeit des in einem Bebauungsplan festgesetzten Ausschlusses von Spielhallen in einem Kerngebiet setzt voraus, dass die hierfür maßgebenden, auf das konkrete Plangebiet bezogenen Gründe entweder in der Planbegründung selbst oder zumindest in sonstigen Unterlagen in nachvollziehbarer Weise dokumentiert worden sind.“ <a href="https://openjur.de/u/316370.html">https://openjur.de/u/316370.html</a></p> <p>Ich bitte höflich um die Überprüfung, ob die Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 unter Berücksichtigung dieses Urteils ausreicht, weitere Spielhallen zu untersagen.</p> <p>2. Integriertes Handlungskonzept, „Brillenbügel“ Die Kreuzstraße ist nur zum Teil im Bebauungsplangebiet enthalten. Soll dies so verstanden werden, daß nichts dagegen spricht, wenn im nicht erfaßten Gebiet eine weitere Spielhalle eingerichtet würde?</p> <p>3. In der Begründung ist folgender Text enthalten:</p> <p><i>„5.2 Flächen für den Gemeinbedarf Um den weiteren städtebaulichen Vorgaben des FNP und den Zielvorstellungen des IHK zu entsprechen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. So werden zum einen die</i></p>	<p>Zu 1.: Der Bebauungsplan wird vor allem aufgestellt, um die historisch gewachsene Mischstruktur im Ortskern zu erhalten und zu fördern. Gleichzeitig erfolgt eine Feinsteuerung der baulichen Erdgeschossnutzungen, die sich an der Bestandssituation im Zentrum orientiert. In dem geplanten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig. In dem Bebauungsplanvorentwurf erfolgt eine Verortung im Hinblick auf den Standort der vorhandenen Einrichtung (Mischgebiet MI 3), nördlich der Alte Poststraße und im überwiegend gewerblichem Umfeld.</p> <p>In der Begründung erfolgt eine Beschreibung der Planungskonzeption (S. 9). Hier wird zudem erläutert, dass die Vergnügungsstätten auf den vor allem gewerblich genutzten Bereich beschränkt werden sollen, um eine unmittelbare Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Anlagen zu vermeiden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung ausreichend, diese Nutzungen räumlich im Ortskern zu steuern. Weitere Spielhallen werden mit dem Bebauungsplan nicht pauschal untersagt, sondern räumlich am Ortskernrand verortet. Vergnügungsstätten sind insofern nur im MI 3 nördlich der Alte Poststraße zulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich</p> <p>Zu 2.: Die Kreuzstraße liegt, bis zum Ende der verkehrsberuhigten Gestaltung, innerhalb des Geltungsbereiches. Der „Brillenbügel“, also der westliche Arm der Kreuzstraße und die Verbindung zwischen Heerstraße und Ortskern, liegt außerhalb. In diesem Bereich bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bestehen.</p> <p>Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich des historischen Ortskerns und den Bereich unmittelbar nördlich Alte Poststraße. Kriterien waren einerseits die Dichte der vorhandenen Nutzungen und andererseits die Bedeutung der Straßen als Ortskerneingang bzw. Haupteingangsstraße.</p> <p>Der westliche Abschnitt der Kreuzstraße liegt vornehmlich in einem Umfeld, das wohnbaulich geprägt ist. Zudem erfolgt der überwiegende Verkehr über die Kirchstraße, weshalb die Kreuzstraße nur zu einem Teil im Bebauungsplangebiet liegt.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>				

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p><i>evangelische Stadtkirche und zum anderen die Diakoniestation Westerkappeln an der Kirchstraße und die Seniorenwohnanlage an der Große Straße planungsrechtlich gesichert.“</i></p> <p>Ich bitte um Überprüfung, ob für das Grundstück, auf dem sich die Seniorenwohnanlage befindet, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zulässig ist. Zu berücksichtigen ist dabei, daß es sich hier nicht um ein Pflegeheim handelt, sondern lediglich um ein Haus, das für Senioren geeignet ist und denen angeboten wird, auf eigene Kosten zusätzlichen Service zu erhalten.</p> <p>An die Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche“ werden bestimmte Anforderungen gestellt. So ist unter anderem privatwirtschaftliches Gewinnstreben unzulässig. Die hier in Frage stehende Wohnanlage wurde von einem Investor gebaut, die Wohnungen werden gewinnbringend an Privatpersonen vermietet oder als Eigentumswohnungen verkauft.</p> <p>In einem ähnlichen Fall hat das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht beschlossen, daß eine derartige Wohnanlage keine Anlage des Gemeinbedarfs darstellt.</p> <p><a href="http://www.judicialis.de/Hamburgisches-Obergerverwaltungsgericht_2-Bf-53-07-Z_Beschluss_27.10.2008.html">http://www.judicialis.de/Hamburgisches-Obergerverwaltungsgericht_2-Bf-53-07-Z_Beschluss_27.10.2008.html</a></p> <p>Die Festsetzung als „WA“ wäre passend, jedoch nicht als Fläche für den Gemeinbedarf.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                        Monika Elgert</p>	<p>Zu 3.:</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt eine großflächige Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ nördlich und südlich der Kreuzstraße. Mit dieser Ausweisung wird insbesondere der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Entwicklungskonzept des integrierten Handlungskonzeptes Rechnung getragen, im Zentrum des Ortskerns eine zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche zu realisieren (kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Eine Seniorenwohnanlage bzw. eine Wohnanlage mit weitergehenden Dienstleistungen für ältere Menschen (z. B. Mittagsmahlzeit) entspricht dieser Zweckbestimmung. Ebenso können Gebäude und Einrichtungen innerhalb dieser Flächen auf Privatinitiative errichtet werden. Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Einrichtung steht, ist die evangelische Kirchengemeinde.</p> <p>Insgesamt ist die Festsetzung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gerechtfertigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>				

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein