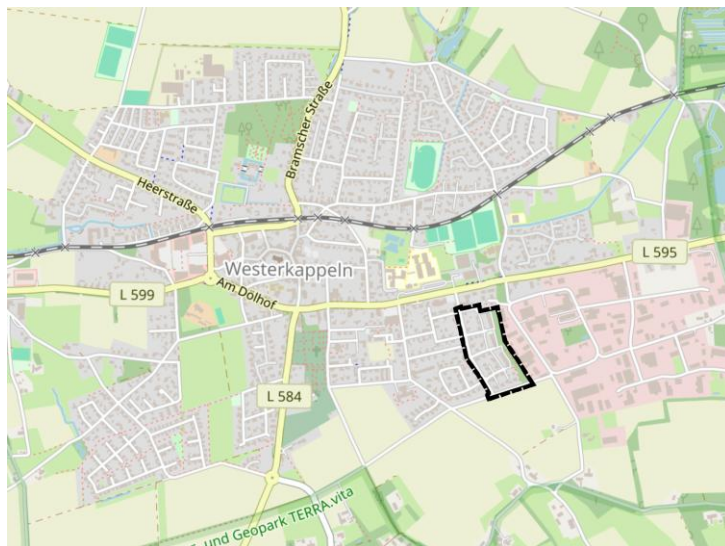




Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Paradieschen I“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 225356
Datum: 16.06.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Gesamtabwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	4
4.2	Bebauungsplan (B-Plan)	5
5	Immissionsschutz	6
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen	6
5.2	Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen.....	6
6	Standortbegründung / Städtebauliches Planungsziel	6
7	Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
7.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	9
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	9
7.7	Grünflächen.....	10
7.8	Anpflanzen von Bäumen	10
7.9	Flächen für Gemeinschaftsgaragen.....	10
8	Städtebauliche Daten.....	11
9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW.....	11
10	Technische Erschließung	12
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	13
12	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	15
13	Abschließende Erläuterungen.....	15
13.1	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	15
13.2	Altlasten	17
13.3	Kampfmittelbelastung	17
13.4	Bodendenkmale	17
13.5	Baudenkmale	17

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....18

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Jun. 2026
- Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I, IPW Jun. 2026

HINWEIS

- Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachdienst Stadtentwicklung und Infrastruktur der Gemeindeverwaltung Westerkappeln, Große Straße 13, 49492 Westerkappeln während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 16.06.2026

Proj.-Nr.: 225356

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Paradieschen I“ besitzt seit 1977 Rechtskraft; die 1. Änderung trat 1990 in Kraft. Zwischenzeitlich wurde der Plan in Teilbereichen erneut geändert. Die Festsetzungen stammen damit überwiegend aus einer Zeit, in der andere städtebauliche, baurechtliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen vorherrschten.

Im Zuge der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan in wesentlichen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnraumentwicklung entspricht. Zahlreiche Festsetzungen, insbesondere zur baulichen Ausnutzung, zu Baugrenzen, Bauweisen und Gestaltungsregelungen, führen heute zu Anwendungsschwierigkeiten oder stehen einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Grundstücke entgegen.

Die Gemeinde Westerkappeln verfolgt daher das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, funktionale und zukunftsfähige Wohngebietsentwicklung zu schaffen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der umfassenden Aktualisierung der Festsetzungen, der Verbesserung der Steuerungsfähigkeit des Bauleitplanes, der Schaffung von Flexibilität für bauliche Vorhaben sowie der Vorbereitung einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne des § 1a BauGB. Oberstes Planungsziel ist es, die bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu stärken, Wohnqualitäten zu verbessern und gleichzeitig Flächen sparsam und effizient zu nutzen.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

In seiner Sitzung am 08.04.2025 hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Paradieschen I“ beschlossen. Für die Bebauungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1+2) und 4 (1+2) BauGB durchzuführen.

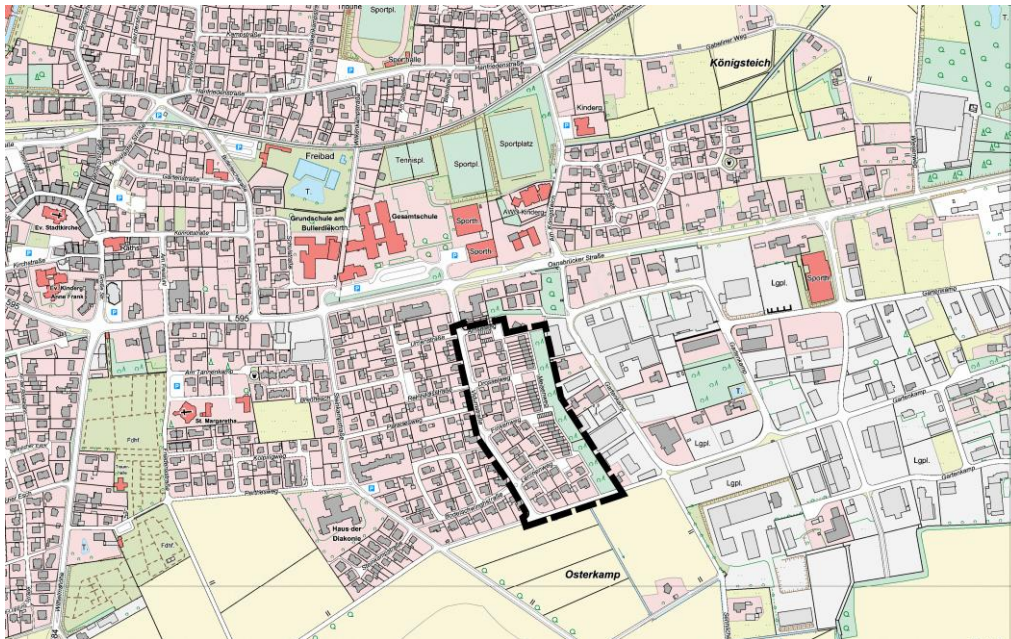
In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden sechs Stellungnahmen zur Planung abgegeben. In allen Stellungnahmen wird der Planung ausdrücklich zugestimmt und keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden -soweit möglich und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll- bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt:

- Benennung geeigneter Kompensationsmaßnahmen
- Ergänzung ASP I, Prüfung zusätzlicher Arten und Ergänzung artenschutzrechtlicher Vorgaben
- Berücksichtigung Vorgaben zur Löschwasserversorgung
- Genehmigung für Einleitung Niederschlagswasser in Gewässer erforderlich
- Berücksichtigung bergbaulicher Verhältnisse
- Hinweise zur Anbindung an die öffentliche Abfallentsorgung

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Demgemäß konnten im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

3 Geltungsbereich / Bestand

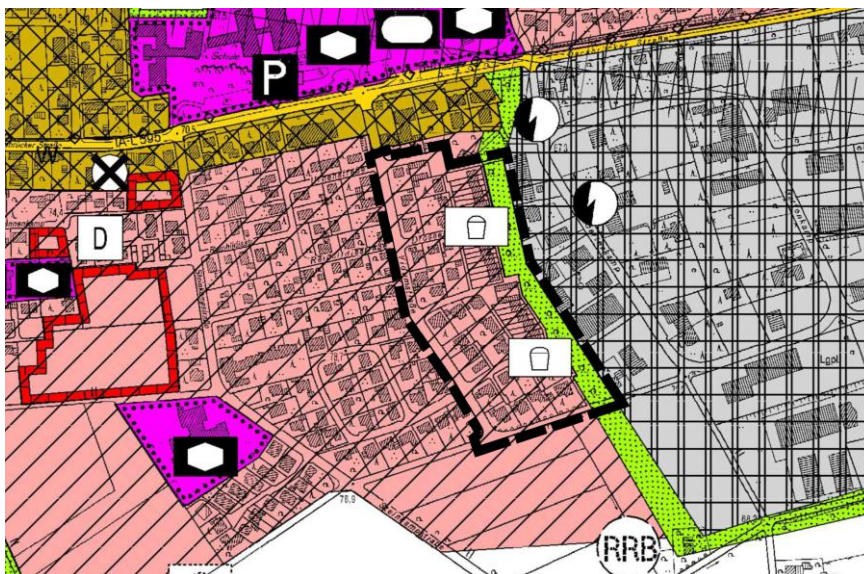
Der etwa 4,6 ha große Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich von Westerkappeln. Er umfasst zahlreiche Flurstücke der Flur 114 in der Gemarkung Westerkappeln östlich der Vidumstraße, zwischen Amselweg im Norden und Gartenkamp im Süden. Im Osten wird das Plangebiet durch einen öffentlichen Gehölzstreifen begrenzt. Das Plangebiet umfasst einen bestehenden und vollständig bebauten Siedlungsbereich, der sich nach Norden und Westen hin entsprechend fortsetzt.



Lage des Änderungsbereichs (ABK: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2025>)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan (F-Plan)



Ausschnitt F-Plan Westerkappeln mit Kennzeichnung B-Plan-Änderungsbereich

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 19 steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln und erfüllt damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Die im F-Plan dargestellten Wohnbauflächen und öffentlichen Grünflächen entsprechen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und sichern die bestehende sowie zukünftige Wohnnutzung planungsrechtlich ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Insgesamt entwickelt sich die Bebauungsplanänderung ordnungsgemäß aus dem F-Plan.

4.2 Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Paradieschen I“ ist seit 1977, die 1. Änderung seit 1990 rechtskräftig. Durch die 3. Änderung wird ein Großteil überplant.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 19 mit 1. Änderung (Collage, IPW)

Hinweis

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Paradieschen I“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich der durchgeführten 1. Änderung für diesen Teilbereich außer Kraft.

Angrenzende B-Pläne

Der Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen B-Planes Nr. 17 „Paradieschen II“ grenzt im Südwesten unmittelbar an den Änderungsbereich an. Hierin sind allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen festgesetzt.

5 Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist keinen nennenswerten Geräuschimmissionen ausgesetzt.

Der Abstand zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet Gartenkamp bleibt unverändert, auch der abschirmende Gehölzstreifen bleibt unverändert erhalten. Der unmittelbar östlich an die Grünfläche angrenzende Gewerbegebietsbereich ist Teil des rechtskräftigen B-Planes Nr. 19 „Paradieschen I“ mit Änderungen. Gemäß Festsetzung sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Lärmimmissionswerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht an der Westgrenze der Grünfläche nicht überschreiten.

Der Abstand zur nördlich verlaufenden Osnabrücker Straße (L 595) wird durch die vorliegende Änderung ebenfalls nicht verändert. Die dazwischenliegende Bebauung wirkt weiterhin abschirmend auf das Plangebiet. Insofern wird hier nicht von einer veränderten Lärmsituation ausgegangen.

Sportanlagen sind im näheren Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

5.2 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Nutztierhaltung befinden sich nicht im Einwirkungsbereich zum Plangebiet.

6 Standortbegründung / Städtebauliches Planungsziel

Das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Paradieschen I“ liegt im südöstlichen Bereich des Siedlungsgefüges der Gemeinde Westerkappeln und ist seit mehreren Jahrzehnten als Wohnstandort etabliert. Mit der ursprünglichen Rechtskraft des B-Planes im Jahr 1977 sowie der 1. Änderung im Jahr 1990 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung reiner und allgemeiner Wohngebiete, entsprechender Erschließungsflächen und öffentlicher Grünflächen geschaffen.

Der Standort ist heute vollständig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und weist eine weitgehend abgeschlossene Bebauung sowie entsprechende Nutzungen auf. Die vorhandenen Strukturen zeigen jedoch, dass die bisherigen Festsetzungen nicht mehr den gegenwärtigen städtebaulichen Anforderungen entsprechen. Insbesondere die bauliche Ausnutzung sowie einzelne Festsetzungen zu Bauweise, Gestaltung und Erschließung entsprechen nicht mehr einer zeitgemäßen Wohnraumentwicklung. Dies führt in der Praxis zu erheblichen Einschränkungen und Umsetzungsproblemen bei bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde Westerkappeln das Ziel, durch die 3. Änderung eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes vorzunehmen. Zentrale Intention ist die vollständige Überarbeitung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen, um eine nachhaltige, funktionale und an heutige Anforderungen angepasste Entwicklung des Wohnstandortes zu ermöglichen. Dabei sollen zeitgemäße bauliche Standards, aktuelle Anforderungen an Wohnqualität sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Zielkonzeptes ist die Schaffung von Potenzialen zur maßvollen Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch die Optimierung der baulichen Ausnutzung und die Anpassung der baulichen Rahmenbedingungen wird eine effizientere Nutzung der vorhandenen Bauflächen ermöglicht. Damit leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Grundsatzes nach § 1a (1) BauGB, dem zufolge mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Insgesamt dient die Planänderung der Sicherung und Weiterentwicklung eines funktionalen und attraktiven Wohngebietes, das den heutigen städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen entspricht und zugleich die bereits vorhandenen Qualitäten des Standortes bewahrt und stärkt.

7 Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung verfolgt damit das Ziel, die vorhandene, über Jahrzehnte gewachsene Wohnnutzung zu sichern und die städtebauliche Ordnung innerhalb des homogenen Wohnquartiers zu stärken. Der Charakter des Gebietes ist klar wohngeprägt und soll langfristig erhalten und weiterentwickelt werden. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Planes.

Das Plangebiet weist eine homogene Wohnstruktur auf. Die genannten Ausnahmen würden diesem Gebietscharakter widersprechen und potenzielle Nutzungskonflikte hervorrufen. Zentrales Planungsziel ist die Sicherung eines ruhig geprägten Wohnstandortes. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind typischerweise mit zusätzlichen verkehrlichen Belastungen verbunden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungseinrichtungen oder Tankstellen erzeugen regelmäßig erhöhten Kfz-Verkehr und Besucheraufkommen, was die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen könnte. Die Gemeinde Westerkappeln verfolgt im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB das Ziel, die Wohnnutzung im Bestand zu stärken und die Attraktivität des

Quartiers zu erhalten bzw. zu erhöhen. Der Ausschluss, der ausnahmsweise zulassungsfähigen gewerblichen Nutzungen, dient der Sicherung eines störungsarmen Wohnumfeldes und ermöglicht langfristig eine stabile Gebietsstruktur.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen Firsthöhe (FH) getroffen.

Für das Plangebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das eine zeitgemäße und maßvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die GRZ 0,4 gewährleistet dabei eine effiziente Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB, ohne die prägenden Freiraumstrukturen des Wohngebietes zu beeinträchtigen. Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden, soweit sie durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten sowie weitere in der Vorschrift genannte Anlagen in Anspruch genommen wird. Diese Regelung trägt dazu bei, den heutigen Bedarf an Stellplätzen, Nebenanlagen und funktionalen Ergänzungen der Wohnnutzung zu decken, ohne die bauliche Hauptnutzung oder das städtebauliche Erscheinungsbild zu überprägen. Zugleich bleibt die Grundstruktur eines aufgelockerten Wohngebietes gewahrt.

Zur Sicherung eines verträglichen Orts- und Straßenbildes wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) auf 10 m begrenzt. Die Firsthöhe definiert sich als die Oberkante bzw. der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, jeweils am höchsten Punkt des angrenzenden Straßenabschnittes. Diese einheitliche Bezugshöhe gewährleistet eine geordnete Höhenentwicklung und verhindert unverhältnismäßige bauliche Dominanzen, insbesondere bei Grundstücken mit Geländeneigungen.

Insgesamt stellt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine ausgewogene Balance zwischen einer bedarfsgerechten baulichen Weiterentwicklung, der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Wohngebietscharakters dar.

7.3 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird überwiegend die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, da sie der vorhandenen städtebaulichen Prägung durch freistehende Einzelhäuser entspricht und eine aufgelockerte, wohngebietsverträgliche Struktur mit ausreichenden Abständen sicherstellt. Die großzügig bemessenen Baufenster durch Baugrenzen schaffen dabei Flexibilität für zeitgemäße Grundrisse, energetische Ausrichtungen und mögliche Erweiterungen, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

In den Bereichen bestehender Reihenhausbebauung wird die geschlossene Bauweise beibehalten, um die städtebauliche Kontinuität, das einheitliche Erscheinungsbild und die Funktionalität der zusammenhängenden Gebäudestrukturen zu sichern. Die Kombination aus überwiegend offener und in Teilbereichen geschlossener Bauweise gewährleistet eine städtebaulich konsistente, gebietsverträgliche und flexible Weiterentwicklung des Wohngebietes.

7.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung auf grundsätzlich höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Einheit einer Hausgruppe dient der Sicherung des prägenden Gebietscharakters, der durch kleinteilige Wohnstrukturen und Ein- bis Zweifamilienhäuser bestimmt ist. Eine höhere Anzahl würde zu einer unverträglichen Verdichtung und zusätzlichen Belastungen der Erschließung führen.

Für den Neubau von Einzelhäusern werden bis zu fünf Wohnungen zugelassen. Damit wird eine zeitgemäße, flexible Nutzung von Baugrundstücken unterstützt und Potenzial für eine maßvolle Innenentwicklung geschaffen, ohne den Gebietscharakter zu überprägen. Diese Regelung eröffnet die Möglichkeit, kleinere Mehrfamilienhäuser in verträglichem Umfang zu realisieren, wobei das städtebauliche Gesamtbild weiterhin durch kleinteilige Wohnnutzung bestimmt bleibt.

Insgesamt ermöglicht die Festsetzung eine ausgewogene Balance zwischen Bestandsschutz, Gebietsverträglichkeit und bedarfsgerechter Schaffung zusätzlichen Wohnraums, insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst die Gemeindestraßen Vidumstraße, Amselweg, Drosselweg, Finkenweg und Gartenkamp vollständig bzw. in Teilbereichen. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da sie bereits vollständig hergestellt und funktional in die Erschließung eingebunden sind. Ein Ausbau oder eine Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da deren Lage, Dimensionierung und Leistungsfähigkeit den bestehenden und zukünftigen Anforderungen des Wohngebietes entsprechen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im südlichen Bereich entlang des [angrenzenden Weges](#) wird - wie bereits im Ursprungsplan - ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines unge störten Verkehrsflusses auf dem [Weg](#) und soll zusätzliche Einfahrten sowie daraus resultierende Brems- und Abbiegevorgänge vermeiden. Alle betroffenen Grundstücke verfügen bereits über eine funktionierende Erschließung über den Lerchenweg bzw. die davon abzweigenden Stichstraßen [sowie den Meisenweg](#), sodass keine Notwendigkeit besteht, neue Zufahrten zum [südlich angrenzenden Weg](#) zuzulassen.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist im mittleren Plangebiet östlich der Vidumstraße bereits eine Transformatorenstation vorhanden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des dafür vorhandenen Grundstücks ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.

7.7 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Spielplätze werden weiterhin als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um die wohnungsnahе Freizeit- und Aufenthaltsversorgung dauerhaft zu sichern. Sie sind wichtige Bestandteile der sozialen Infrastruktur und prägen die Wohnqualität des Quartiers. Auch der im östlichen Bereich vorhandene Gehölzstreifen wird weiterhin als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Sie dient sowohl der Erholung der Anwohner als auch als städtebauliche Pufferzone zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet. Dadurch wird eine verträgliche Übergangssituation gewährleistet und das Gebiet insgesamt aufgewertet.

Insgesamt stabilisieren die festgesetzten Grünflächen die Aufenthaltsqualität, fördern die Wohn- und Umweltqualität im Quartier und unterstützen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum.

7.8 Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens zwei klein- oder schmalkronigen Laubbäumen je Grundstück bei Neubauvorhaben dient der Sicherung und Stärkung der Durchgrünung des Wohngebietes. Da sich das Gebiet überwiegend durch Einzelhäuser mit privaten Gartenflächen auszeichnet, leisten private Bäume einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität, zur ökologischen Aufwertung und zum lokalen Mikroklima. Die Verwendung klein- bzw. schmalkroniger Baumarten ermöglicht eine gute Integration auch auf kleineren Grundstücken und gewährleistet gleichzeitig ausreichende Abstände zu Gebäuden und Leitungen. Die zugehörige Pflanzenliste dient als unverbindliche Empfehlung zur Auswahl geeigneter Arten. Bereits vorhandene Bäume können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden, wodurch unnötige Fällungen vermieden werden. Die Verpflichtung zur Pflanzung in der ersten Pflanzperiode nach Bezug sowie die Vorgabe der dauerhaften Erhaltung und Ersatzpflanzung stellen sicher, dass die grünordnerischen Ziele langfristig erreicht werden und ein nachhaltiger Beitrag zur Qualität des Wohngebiets erfolgt.

7.9 Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Für die drei Reihenhaushauscluster werden die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen unverändert übernommen. Sie gewährleisten eine geordnete und flächensparende Stellplatzlösung für die eng parzellierten Reihenhausbereiche und haben sich städtebaulich wie funktional bewährt. Durch die Beibehaltung der gemeinschaftlichen Garagenstandorte wird eine verträgliche Erschließung gesichert und eine Überlastung der Straßenräume durch zusätzliche Einzelzufahrten vermieden.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Allgemeine Wohngebiete davon	27.228
○ überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	16.337
○ nicht überbaubare Grundstücksflächen	10.891
• Straßenverkehrsflächen	10.759
• Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	26
• Öffentliche Grünflächen	7.589
○ Parkanlage	6.888
○ Spielplatz	701
Summe	45.602

9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018

Zur Sicherung einer einheitlichen und ortsbildverträglichen Gestaltung innerhalb des bestehenden Wohngebietes sowie zur Unterstützung einer qualitätsvollen städtebaulichen Weiterentwicklung werden im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Paradieschen I“ örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung festgesetzt. Die Regelungen stellen sicher, dass sich Neubauten und bauliche Anlagen harmonisch in das bestehende städtebauliche und gestalterische Umfeld einfügen. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Vermeidung gestalterischer Brüche im gewachsenen Wohnquartier.

Dächer: Die Vorgaben zur Dachneigung ab 25° sichern das einheitliche, durch geneigte Dächer geprägte Ortsbild. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sowie die Möglichkeit eines Flachdachs bei Mehrfamilienhäusern ermöglichen zugleich eine angemessene gestalterische und funktionale Flexibilität.

Doppel- und Reihenhäuser: Für Doppel- und Reihenhäuser werden abgestimmte Materialien und einheitliche Dachgestaltungen festgesetzt, um zusammenhängende Gebäudegruppen optisch konsistent zu halten und das Straßenbild nicht durch uneinheitliche Einzelmaßnahmen zu zergliedern.

Stellplätze: Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung gewährleistet eine ausreichende, grundstücksbezogene Stellplatzversorgung, entlastet den öffentlichen Raum und berücksichtigt die vorhandenen Gemeinschaftsgaragen.

Einfriedungen: Die Beschränkung der Höhe im Vorgartenbereich auf 1,20 m dient der Offenhaltung des Straßenraums, der Förderung eines freundlichen Erscheinungsbildes und der Sicherung guter Einsehbarkeit. Höhere Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs sind bis 2,00 m zulässig, um den erforderlichen Sicht- und Nutzungsschutz im rückwärtigen Bereich zu gewährleisten.

Begrünung baulicher Anlagen: Die Verpflichtung zur extensiven Begrünung von Flachdächern bei Mehrfamilienhäusern unterstützt die ökologische Durchgrünung, verbessert das Mikroklima und trägt zur Regenwasserrückhaltung sowie zur gestalterischen Aufwertung bei.

10 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Wärme, Wasser, Telekommunikation, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall sind grundsätzlich vorhanden.

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze bzw. neue Energieträger sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Vorbeugender Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden im Plangebiet durch die bestehende Erschließung über öffentliche Straßen erfüllt, die den sicheren Zugang für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleisten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen zu Bauweise, Abstandsflächen und dem Maß der baulichen Nutzung wird eine brandschutzgerechte Anordnung der Gebäude sichergestellt und das Risiko der Brandübertragung minimiert.

Entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48m³/h) bei kleiner Brandgefährdung (min. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) oder 1.600 l/min (96m³/h) bei mittlerer Brandgefährdung (nicht min. feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung, oder min. feuerhemmende Umfassung und weiche Bedachung) erforderlich.

Nach Auskunft des Wasserversorgungsverbands Tecklenburger Land steht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Plangebiet unter normalen Betriebsbedingungen eine Löschwassermenge von 96 m³/h = 1.600 l/min zur Verfügung. In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird bei der Löschwassermengenangabe davon ausgegangen, dass die Löschwasserentnahme über benachbarte Hydrantengruppen und in einem Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen wird.

Insgesamt ist der vorbeugende Brandschutz im Plangebiet ausreichend berücksichtigt und gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 19 werden bereits planungsrechtlich gesicherte und einer baulichen Nutzung unterliegende Flächen überplant. Es kommt nicht zu einer Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freiflächen. Der Überbauungsgrad wird nicht erhöht. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein entsprechender Nachweis hat im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsplanungen zu erfolgen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die derzeitige Oberflächenentwässerung wesentlich verändert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW, s. Anlage). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 7.510 Wertpunkten besteht. Eine Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Wertpunkten auf dinglich gesicherten Flurstücken des Flächenpools der Stiftung Schoellerhof. Folgende Flächen sind hierfür vorgesehen:



*Kompensationsflächen für den B-Plan Nr. 94
im Kompensationsflächenpool „Stiftung Schoellerhof“*

Damit kann das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wurde geschlossen.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage der Gemeinde Westerkappeln und ist überwiegend durch Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der maßvollen Nachverdichtung im Bestand und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt worden (IPW, s. Anlage). Sie basiert auf der Auswertung vorhandener Daten sowie einer einmaligen Ortsbegehung zur fachlichen Einschätzung der Habitatstrukturen und des Eingriffscharakters. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet lediglich ein allgemeines Potenzial für häufige, siedlungstypische Vogelarten sowie eine mögliche Jagdnutzung durch Fledermäuse besteht. Struktureiche oder ökologisch hochwertige Lebensstätten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung und zur Gebäudekontrolle können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) ist nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei allen Planungs- und Zulassungsvorhaben zu beachten.



Luftbild 2024 (Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2025>)

Fazit

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Westerkappeln in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Klimaschutz / Klimaanpassung

Der Bebauungsplan stärkt Klimaschutz und Klimaanpassung durch die Sicherung von Grünstrukturen. Öffentliche Grünflächen, die Parkanlage sowie die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen verbessern das Mikroklima, fördern Verschattung und Verdunstungskühlung. Die Festsetzung von Dachbegrünungen unterstützt zusätzlich die Regenwasserrückhaltung und reduziert sommerliche Wärmebelastungen. Durch die Innenentwicklung ohne zusätzliche Außenbereichsinanspruchnahme wird zudem ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

13 Abschließende Erläuterungen

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Paradieschen I“ werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche bauliche Entwicklung sowie an heutige städtebauliche Anforderungen angepasst. Die Änderungen dienen der Fortschreibung, Neuordnung und Qualitätssicherung des gewachsenen Wohngebietes, ohne dessen Grundstruktur oder Gebietscharakter zu verändern.

Die Plananpassungen ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung, eine maßvolle Nachverdichtung und eine verbesserte Anwendungspraxis, ohne neue Nutzungsansprüche zu erzeugen oder zusätzliche Belastungen für die Umgebung hervorzurufen.

Insgesamt trägt die Planänderung dazu bei, die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu stabilisieren, zukunftsfähig auszurichten und rechtlich klar nachvollziehbare Rahmenbedingungen für künftige Bauvorhaben zu schaffen.

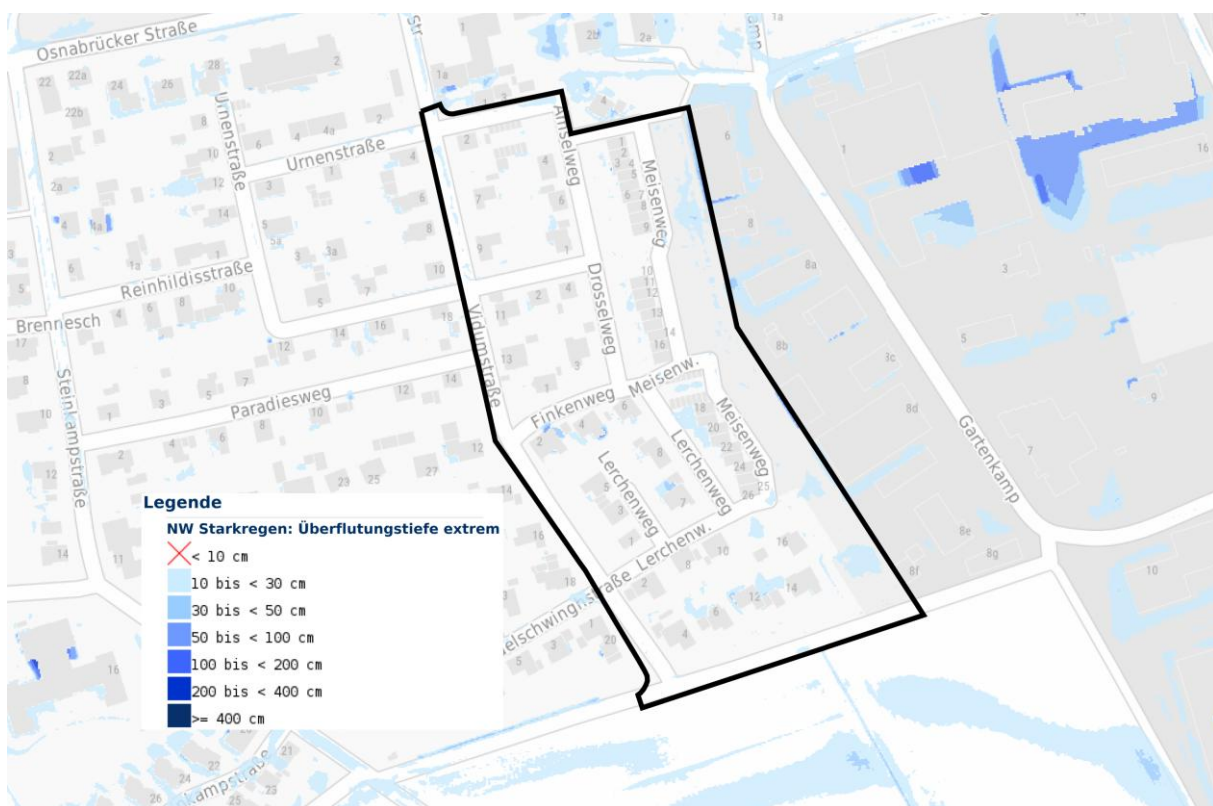
13.1 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Der Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ BRPH (in der aktuell gültigen Fassung) hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Gemäß § 1 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Hochwasserkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellen flächendeckend für NRW eine Übersicht zur Verfügung, wo sich Überschwemmungsgebiete befinden bzw. wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) noch eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Mit fortschreitendem Klimawandel ist eine Zunahme der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten. Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des BKG bietet dabei einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. Die Karte enthält Daten über die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährlich) regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100$ mm/h). Die Starkregenhinweiskarte gibt für den Bereich des Plangebietes folgendes an:

- Fließgeschwindigkeit extrem: nicht im Plangebiet
- Überflutungstiefe extrem: vereinzelt/kleinfächig 10 bis < 30 cm (< 50 cm)



Hinweiskarte Starkregengefahren mit Darstellung Plangebiet: © BKG (2025) dl-de/by-2-0
Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen.html

Eine Verschärfung der Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen innerhalb des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Flächen ist durch die Neuordnung und Nachverdichtung nur in untergeordnetem Maße zu erwarten. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass sich die Situation in Bezug auf Starkregenereignisse wesentlich verschlechtern wird.

13.2 Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Dies können sein: z. B. verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks gesammelt. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorhergehenden Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine komplette Schadensbeurteilung beinhalten. Für den Geltungsbereich liegen bisher keine Angaben zu möglichen Altablagerungen oder Altstandorten vor.

13.3 Kampfmittelbelastung

Derzeit liegen keine Informationen zu einer möglichen Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

13.4 Bodendenkmale

Derzeit liegen der Gemeinde Westerkappeln keine Angaben über vorhandene Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

13.5 Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Paradieschen I“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Westerkappeln ausgearbeitet.

Wallenhorst, __.__.____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Paradieschen I“ hat dem Rat der Gemeinde Westerkappeln beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Neuenkirchen, __.__.____

(Siegel)

.....

Bürgermeister/in