

**Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 7 "Velper Esch"
der Gemeinde Westerkappeln**

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Velper Esch" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Velper Esch".

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als "Agrarbereich" und "Erholungsbereich" dargestellt.

Die zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern sind in ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Freiraumfunktion auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten. In diesem Rahmen kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, insbesondere zur Abrundung des vorhandenen Bestandes, und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.

Dies bedeutet, dass im Rahmen der so genannten "Eigenentwicklung" für die ortsansässige Bevölkerung entsprechende Bauflächen bereitzustellen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit Übergang im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und im Südwesten als Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grünfläche/ Grünanlage entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und einer Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Übergang festgesetzt, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB erfüllt worden ist.

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Nach den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Velper Esch" im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- Anpassung der überbaubaren Flächen an die Parzellierung unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der Verkehrsflächen
- Aktualisierung der Verkehrsfläche im Zuge des Velper Esch unter Berücksichtigung der Detailplanung zum Ausbau dieser Verkehrsstraße

- Anpassung (Verkabelung) der vorhandenen 30 KV Freileitung sowie der 10 KV Freileitung
- Aufhebung der Wohnbaufläche im Norden zugunsten einer Fläche für die Landwirtschaft (Anpassung an die rechtsverbindliche 28. Flächennutzungsplanänderung)
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Grünanlagen im südlichen Planbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze unter gleichzeitiger Anpassung der überbaubaren Flächen sowie Änderung der angrenzend bislang als Dorfgebiet festgesetzten Flächen zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes (Anpassung an die rechtsverbindliche 28. Flächennutzungsplanänderung)
- Erhaltung der Baumallee entlang der Wegeführung „Gut Velpe“

Für den Planbereich wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Planbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt, dabei wird die vorhandene Baumallee im Zuge der Wegeführung „Gut Velpe“ durch Erhaltungsgebot gesichert. Der übrige Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Lediglich im Süden, entlang der Laggenberger Str. ist entsprechend der Altplanung eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Mit Rücksicht auf die erforderliche Lärmvorsorge ist diese Bebauung jedoch zwingend zweigeschossig in geschlossener Bauweise auszuführen; dabei wird die überbaubare Fläche so eingegrenzt, dass die schützenswerten Freibereiche nördlich in den Lärmschatten dieser Baukörper gelegt werden können. Bei Realisierung dieser zweigeschossigen geschlossen Bebauung kann hierdurch gleichzeitig ein zusätzlicher Lärmschutz für die nördlich vorgelagerte Bebauung erreicht werden.

Die offene Bauweise wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden können.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und Gebäudehöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten / Dachgauben je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Aus baurechtlicher Sicht wird mit der Bebauungsplanänderung u.a. die bisherige Drempelhöhe von max. 0,30 m zugunsten einer max. Gebäudehöhe (1-geschossig max. 10,00 m; 2-geschossig max. 12,00 m) aufgegeben.

Gleichzeitig wird auf die Vorgabe einer Dachform (bisher nur Sattel- und Walmdach zulässig) verzichtet.

Die Dachneigung wird aufgelockert von bisher 38° - 42° auf 35° - 48°.

Vorgenanntes macht deutlich, dass mit der Planung keine baurechtlichen Veränderungen im Negativen, sondern mehr Flexibilität für die Bauherren geschaffen wird. Hierbei kommt der Lärmsituation, ausgehend von der Bahntrasse, ein be-

sonderes Gewicht zu, so dass Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine verbesserte Wohnqualität im Zuge von Neubauvorhaben bzw. Änderungen mit sich bringen.

Der Planbereich wird wie bisher über die Stichwege, ausgehend vom Velper Esch, erschlossen. An der ursprünglichen fußläufigen Verbindung entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird nicht mehr festgehalten, so dass die fußläufigen Querverbindungen von den Stichstraßen zum ursprünglich geplanten Fußweg ebenfalls entfallen können.

Die südliche Erschließungsstraße stellt die Verbindung aus dem Baugebiet Velper Esch II dar und wird bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze geführt, um eine spätere Fortführung nach Westen sicherzustellen.

Dieser Erschließungsansatz war bereits in der Altplanung enthalten.

Die festgesetzte Verkehrsfläche im Zuge des Velper Esches zeigt aufgrund von Detailplanungen die optimale Führung auf; wobei in Höhe der ehemaligen Hofstelle Röwer ein Scheunengebäude überplant ist. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die Realisierung nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer umgesetzt wird.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtflächen, die von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m freizuhalten sind, für die Einmündungsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der Forderung des Kreises Steinfurt wird im Bereich des eingetragenen Sichtdreieckes des Velper Esches zur Laggenbecker Straße (K 12) hin, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ein weiteres wichtiges und prägendes Gestaltungselement, insbesondere in den Einzel- und Doppelhausgebieten, ist der Straßenraum mit den angrenzenden Vorgartenbereichen.

Daher sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen und um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung 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 Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund 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 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 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob und in welchem Maße durch diese Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Die Umwandlung der bisher festgesetzten Baufläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zugunsten einer Fläche für die Landwirtschaft ist bereits mit der Bebauungsplanung Nr. 67 "Nördlich Hambürener Straße" verrechnet worden. Nach Verrechnung ist für diese Maßnahme ein geringer Kompensationsüberhang verblieben, so dass dies für diese Planung ohne eine weitere Bewertung verbleiben kann.

Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des mittleren Änderungsbereiches werden insgesamt nicht erhöht, da durch die Baugrenzen lediglich die Lage der Gebäude auf dem Grundstück bestimmt wird. Die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt unverändert. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Für den südlichen Planbereich ergibt sich durch die Verkabelung der vorhandenen 10 KV Freileitung eine Ausdehnung der überbaubaren Flächen nach Westen. Unter Berücksichtigung der bisher festgesetzten überbaubaren Fläche sowie der geplanten überbaubaren Fläche ergibt sich hieraus unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl eine zusätzliche Vollversiegelung von rd. 300 qm. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die westlich angrenzende Grünanlage in einer Größe von rd. 1405 qm ausgeglichen. Diese Grünanlage stellt eine Ergänzung zu der rd. 645 qm großen Grünfläche dar, innerhalb der die vorhandene Baumallee durch Erhaltungsgebot gesichert wird.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht.

Immissionsschutz

a) Bahnstrecke Osnabrück - Rheine

Ausgehend von den zu erwartenden Schallemissionen der Bahnstrecke sind die zu erwartenden Schallemissionen im Bereich des Plangebietes ermittelt worden.

Der Schalltechnische Bericht Nr. ML 1784 1/02 vom 21.10.2003, erstellt von der Ing.-gesellschaft Zech, kommt zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum der Orientierungswert im Süden bis ca. 130 m Tiefe zur Bahntrasse und im Nachtzeitraum im gesamten Untersuchungsbereich überschritten wird. Aufgrund der im Bereich des Plangebietes vorliegenden Dammlage der Bahnstrecke sind aktive Lärmschutzmaßnahmen kaum zu realisieren, so dass passive Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen und Hinweise entsprechend den Empfehlungen des Schalltechnischen Bereiches in die Planung eingestellt werden. Dabei wird in den Lärmpegelbereichen I und II auf Formulierungen in den textlichen Festsetzungen verzichtet, da die Anforderungen an bauliche Ausführungen (erf. $R'_{w,res} = 30$ dB in Wohn- und Büroräumen) bereits durch die notwendigen Auflagen zur Erfüllung der Kriterien der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgedeckt werden. Im Zuge der Bebauungsplanung wird für den Lärmpegelbereich LPB V (> 70 dB) keine Neubebauung ermöglicht. Darüber hinaus ist in diesem Bereich aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse mit Erschütterungen zu rechnen, so dass das Wohnhaus an der Laggenbecker Straße im Rahmen dieser Bebauungsplanung lediglich Bestandsschutz genießt.

Nördlich angrenzend innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ist entsprechend der Altplanung eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Mit Rücksicht auf die erforderliche Lärmvorsorge ist diese Bebauung jedoch zwingend zweigeschossig in geschlossener Bauweise auszuführen. Dabei wird die überbaubare Fläche so eingegrenzt, dass die schützenswerten Freibereiche nördlich in den Lärmschatten dieser Baukörper gelegt werden können. Bei Realisierung dieser zweigeschossigen geschlossenen Bebauung kann hierdurch gleichzeitig ein zusätzlicher Lärmschutz für die nördlich vorgelagerte Bebauung erreicht werden. Diese Festsetzungen zur zwingenden zweigeschossigen Bauweise ermöglichen eine erträgliche und zumutbare Lärmsituation im Lärmpegelbereich IV, so dass eine Bebauung innerhalb des Lärmpegelbereiches IV gerechtfertigt ist. Diese neue städtebauliche Konzeption ist mit dem Gutachter abgestimmt worden. Dieser hat hiergegen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

b) Sägewerk Görtemöller

Westlich in rd. 100 m zum Planbereich ist das Sägewerk Görtemöller gelegen. Um die Einwirkungen auf den Planbereich festzustellen, ist von Kötter Consulting Engineers ein Schalltechnischer Bericht (Nr. 26034 – 1.001 vom 12.2.2002) erstellt worden, mit dem Ergebnis, dass durch das Sägewerk Görtemöller im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Velper Esch“ die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

c) ehemalige Hofstelle Röwer

Östlich der Velper Straße ist die ehemalige Hofstelle Röwer gelegen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden, so dass Geruchsemissionen für den Planbereich nicht mehr relevant sind.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Westerkappeln und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Glücksburg Reservat“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum „Hannover“. Die Bergwerkseigentümer wurden seitens des Bergamtes Kamen am Verfahren beteiligt und haben in ihren Stellungnahmen weder Anregungen noch Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht. Nach Unterlagen des Bergamtes Kamen liegt der Planbereich nicht über oder in der Nähe verlassener, oberflächennaher Grubenaue und nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen, so dass seitens des Bergamtes Kamen in bergaufsichtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.“

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBl. NW. S. 876) bekannt.

Ver- und Entsorgung / Gewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Die anfallenden Schmutzwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Da unter Berücksichtigung jahreszeitlicher Schwankungen des Grundwasserspiegels und möglicher Schichtenwasserbildungen auf schwach durchlässigen Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Von der Bebauungsplanänderung werden eine 30 KV sowie eine 10 KV Freileitung tangiert. Diese Freileitungen sollen in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger der Planung angepasst und verkabelt werden.

Da nicht umgehend mit der Anpassung der 10KV Freileitung zu rechnen ist, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass für die Dauer des Fortbestehens der Versorgungsträger (RWE NetAG) im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Aufgestellt 11.03.2004

H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln
Der Bürgermeister