

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Klee“

**Gemeinde Westerkappeln
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlagen:

Begründung

Anlage 1

Bebauungsplanänderung M.: 1 : 500

Anlage 2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Klee“, Gemeinde Westerkappeln, Kreis Steinfurt

1.0 Einleitung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Am Klee“ der Gemeinde Westerkappeln, wurde 1991 als Satzung beschlossen.

Seit dieser Zeit ist schon des öfteren auf unterschiedlichste Weise gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegangen worden. Sie bezogen sich zumeist auf den Konflikt zwischen dem Gewerbe (Großbäckerei) und der nördlich vorgelagerten Bebauung. Die gewachsenen Strukturen sollten durch den Bebauungsplan geordnet und für beide Interessengruppen eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Dies ist für den jetzt durch die Änderung betroffenen Bereich noch nicht abschließend geschehen.

2.0 Ziel und Zweck

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes soll das Pflanz- und Erhaltungsgebot sowie die Baugrenzen auf den Grundstücken Westerkappeln, Flur 85, Flurstücke 904 bis 907 geändert werden.

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt dementsprechend die Flurstücke 904 bis 907 und das Flurstück 968 teilweise, in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 85.

3.0 Bestand

Auf dem Flurstück des ehemaligen Gewässers II. Ordnung (WL 1565 Merschgraben) wurde ein Wall errichtet, welcher bepflanzt ist. Dem vorgelagert ist ein 10m breiter Streifen, der mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegt wurde. Die Baugrenze ist zu diesem Streifen in einem Abstand von 5m.

Die Grünzone wurde als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen, sowie der geplanten Wohnbebauung festgesetzt werden. Dieser Grünfläche kann zwar keine meßbare Lärmschutzfunktion zugewiesen werden, so dient sie aufgrund der Sichtschutzfunktion als „psychologischer Immissionsschutz“.

Die Flurstücke 904-907 quert eine Abwasserleitung, welche mit einem Leitungsrecht in einer Breite von 4m gesichert wurde. Dieses zählt zu dem überbaubaren Bereich, da die Gemeinde einer Überbauung ohne Kellergeschoß zustimmen wird. Dies ist durch textliche Festsetzung gesichert.

4.0 Planung

Die Festsetzung eines Grünstreifens auf privatem Grund (Pflanz- und Erhaltungsgebot) wurde aufgrund eines „psychologischen Immissionsschutz“ vorgenommen. Das Wohngebiet sollte durch die Bepflanzung optisch von dem Gewerbegebiet getrennt werden. Dieser Grünstreifen soll teilweise nun entfallen.

Hierdurch können die rückwärtigen Bereiche besser ausgenutzt werden. Die Baugrenze wird mit 8m Abstand zu dem Wall und 3 m Abstand zum Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt um eine größtmögliche Überbaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

5.0 Erschließung

Die Grundstücke werden über die Heerstraße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksteile können durch Wegeparzellen auf den vorhandenen Flurstücken erschlossen werden. Es entsteht somit eine Bebauung in zweiter Reihe.

6.0 Ver- Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der örtlichen Kläranlage zugeführt.

Eine vorhandene Hauptwasserleitung DN 150 quert das Plangebiet am nördlichen Rand und wird durch ein 3,0 m breites Leitungsrecht gesichert. Die Baugrenze wird hier außerhalb des Leitungsrechtes geführt.

7.0 Altlasten

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

8.0 Ökologische Bilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Festsetzungen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Zur Bewertung wird das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück herangezogen. Der Eingriffswert ergibt sich aus der folgenden Berechnung:

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Bebauung	0,043 ha	0,0 WE/ha	vollversiegelt	0,0000 WE
Pflaster	0,072 ha	0,2 WE/ha	bedingt durchlässig	0,0144 WE
Hausgarten	0,053 ha	1,2 WE/ha	Beetfläche mit Ziergehölzbeständen	0,0636 WE
Rasenflächen	0,273 ha	1,0 WE/ha	ohne Bewuchs	0,273 WE
Fichtensaum	0,073 ha	1,2 WE/ha	Hecke, Verbund zur freien Landschaft	0,0876 WE
Fichtenreihe	0,008 ha	0,8 WE/ha	1-reihig aufgestet	0,0064 WE
Obstbäume	0,010 ha	1,2 WE/ha	z.T.geschädigt	0,0120 WE
	0,532 ha			0,4570 WE

Ermittlung des Ausgleichsflächenwertes

Allgemeines Wohngebiet 0,4GRZ 40 %	0,159 ha	0,0 WE/ha	vollversiegelt	0,0000 WE
60 % Hausgarten	0,238 ha	1,0 WE/ha	mit heimischen Gehölzen	0,2380 WE
Pflanzerhaltung Fichtensaum	0,135 ha	1,2 WE/ha	Verbund zur freien Landschaft	0,1620 WE
	0,532 ha			0,4000 WE

Kompensationsrestwert

Eingriffsflächenwert	-	Ausgleichsflächenwert	-	Kompensationsrestwert
0,4570 WE	-	0,4000 WE	=	0,057 WE

0,057 WE sind bei weiteren baulichen Maßnahmen auszugleichen.

Der Verursacher des Eingriffs muß parallel zu diesem die Kompensation sichern.

Es wird empfohlen, den Ausgleich des Eingriffs vor Ort durch Pflanzung von heimischen Obstbäumen zu schaffen.

Empfehlung:

Der Eingriff von 100 m² durch versiegelte Flächen (Gebäude, Pflasterungen etc.) wird durch das Anpflanzen eines heimischen Obstbaumes auf dem Eingriffsgrundstück ausgeglichen.

9.0 Immissionsschutz

Der anliegende Gewerbebetrieb (Großbäckerei) hat sich in privatrechtlichen Verträgen dazu verpflichtet auf die Flurstücke 904-907 die Immissionsschutzrichtwerte von 55 dB(A) am tage und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Die Nachtzeit gilt für den Zeitraum von 22.⁰⁰ Uhr bis 06.⁰⁰ Uhr. Dies entspricht den Richtwerten, welche für eine allgemeines Wohngebiet (WA) zulässig sind.

Über einen Hinweis im rechtskräftigen Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit der Backwarenherstellung verbundene Geruchswahrnehmungen zu erwarten sind. Die Geruchswahrnehmungen sind nach dem Gebót der gegenseitigen Rücksichtnahme als zumutbar anzusehen.

Die sonstigen als relevant zu bezeichnenden Emissionsquellen (Landstraße Nr. 595 und die Tecklenburger Nordbahn) sind mittels der DIN 18005 untersucht worden.

Für die Emissionsquelle Landstraße werden die Richtwerte überschritten, so dass die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird. Im Bebauungsplan wird daher der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Die von der Emissionsquelle Tecklenburger Nordbahn verursachten Verkehrsgereusche können vernachlässigt werden.

10.0 Denkmalschutz, Denkmalpflege

Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Zur Sicherung etwaiger Bodendenkmale wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.0 Schlußbemerkung

Durch diese 1. Änderung wird eine Bebauung der betroffenen Grundstücke in zweiter Reihe möglich. Der Gemeinde ist bewußt, dass durch das Heranrücken der Bebauung an das Gewerbegebiet ein erhöhtes Konfliktpotential entsteht, aber dieses nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als zumutbar anzusehen ist.

Aufgestellt: 09.02.1998

geändert: 14.12.1998

Dipl.-Ing. B. Fietz

