

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidenten Münster (Bezirksplanungsbehörde) vom 06. Mai 1990 steht die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund der geringen Größe den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes nicht entgegen. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes ist daher nicht erforderlich.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes Meyer zu Hoberge und der Bereich der vorhandenen Großkonditorei im östlichen Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Da die zukünftig geplanten Nutzungen zum Teil nicht mit diesen Darstellungen übereinstimmen, wird parallel zu diesem Verfahren eine 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln für diesen Bereich berücksichtigt werden.

3. Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist einerseits die Standort- und Existenzsicherung der hier vorhandenen Großkonditorei und andererseits der geplante naturnahe Ausbau des Merschgrabens sowie die Möglichkeit der Gemeinde Westerkappeln, im westlichen Teil des Plangebietes Wohnbaugrundstücke zu erwerben.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um einerseits die Erschließung der unbebauten Grundstücke im nördlichen Planbereich für eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, andererseits jedoch auch um eindeutige planungsrechtliche Vorgaben sowohl für den Bestand als auch für die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Großkonditorei im Süden des Plangebietes zu schaffen.

Die für den naturnahen Ausbau des Merschgrabens benötigten Flächen einschließlich einer nördlich vorgelagerten Grünzone werden ebenfalls durch diesen Bebauungsplan gesichert.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Planbereich wird z. Z. durch verschiedene Nutzungen geprägt. Im südlichen Teil des Plangebietes zwischen der Tecklenburger Nordbahn und dem Merschgraben ist eine Großkonditorei vorhanden.

Nördlich des Merschgrabens schließt sich im östlichen Teil des Plangebietes eine lockere Wohnbebauung an, die durch die Heerstraße (L 595) und die Kleestraße erschlossen wird. Westlich der Kleestraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, während östlich der Kleestraße drei Einzelhäuser und einige ältere landwirtschaftliche Gebäude anzutreffen sind. Der übrige Teil des Plangebietes wird z. Z. noch landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) genutzt.

Die südlich des Merschgrabens ansässige Großkonditorei hat sich während der letzten Jahre sehr stark entwickelt. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit dieses Betriebes sind zusätzliche Erweiterungen zwingend erforderlich. Angesichts der Lage dieses Betriebes in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Westerkappeln und zu den angrenzenden Wohngebieten wurden hinsichtlich

der zukünftigen Entwicklung dieses Betriebes verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Hierzu ist jedoch festzustellen, daß eine aus städtebaulicher Sicht sicherlich wünschenswerte Verlagerung des gesamten Betriebes in ein Gewerbegebiet die Finanzkraft der Gemeinde Westerkappeln bei weitem übersteigen würde. Auch eine Verlagerung von Betriebsteilen auf die Südseite der Tecklenburger Nordbahn erscheint nicht empfehlenswert, da durch die Errichtung eines Produktionsgebäudes unmittelbar an der westlichen Ortseinfahrt von Westerkappeln ein gewerblicher Ansatz geschaffen würde, der sich nachteilig auf das Erscheinungsbild der Ortslage auswirken würde.

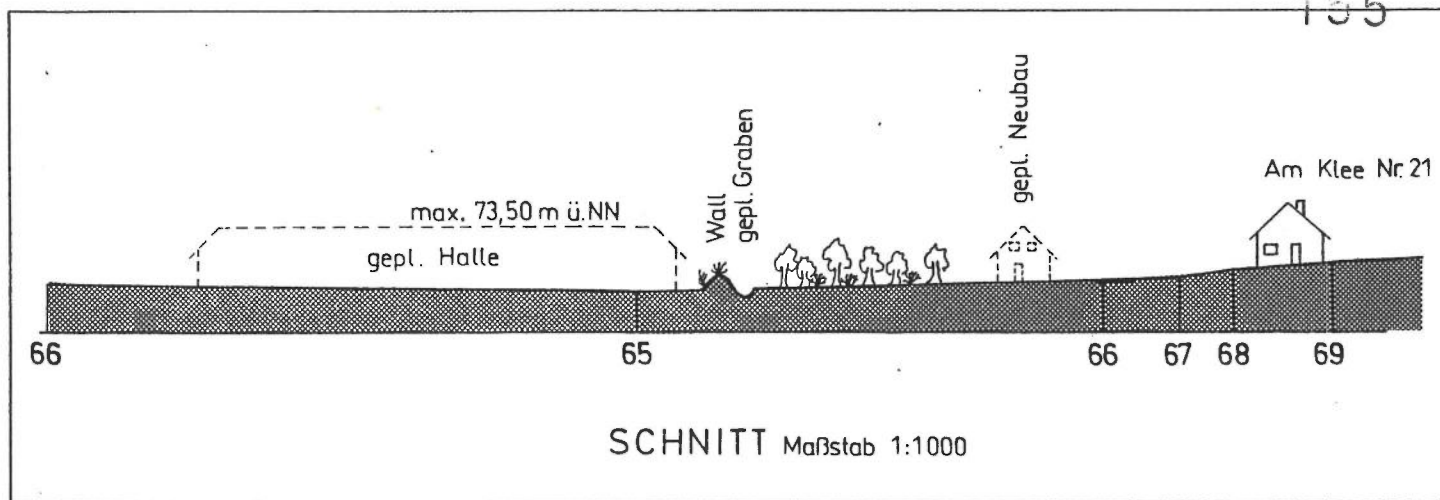
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung neben verschiedenen anderen Belangen sowohl die "Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" als auch die "Belange der Wirtschaft" sowie die "Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" zu beachten. Unter Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde Westerkappeln für die planungsrechtliche Sicherung der Großkonditorei am vorhandenen Standort entschieden. Zur Gewährleistung der zur Standortsicherung erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten soll westlich des Betriebes anstatt der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbebauung eine gewerbliche Bebauung ermöglicht werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Gewerbebetriebes am vorhandenen Standort werden daher die derzeitigen Betriebsgrundstücke einschließlich der erforderlichen Erweiterungsflächen im Westen als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Da die Festsetzung dieses Gewerbegebietes jedoch ausschließlich zur Standortsicherung des hier vorhandenen Gewerbebetriebes erfolgt, werden die Nutzungsmöglichkeiten dieses Gewerbegebietes auf die vorhandene Nutzung (Bäckerei- und Konditoreibetrieb) beschränkt. Damit sollen unerwünschte Nutzungsänderungen, die sich evtl. nachteilig auf die Umgebung auswirken könnten, unterbunden werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO für die Beschränkung dieses Gewerbegebietes auf eine Nutzungsart liegen in diesem Fall (Standortsicherung) zweifelsfrei vor.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt zwingende Gründe für die Zulassung anderer Nutzungsarten oder sonstiger Änderungen innerhalb des Gewerbegebietes ergeben, so kann dies durch eine förmliche Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, in deren Rahmen die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

Zur optischen Einbindung dieses Gewerbebetriebes in die Ortslage Westerkappeln, die in diesem Bereich sowohl durch landwirtschaftliche Gebäude, gewerbliche Gebäude (östlich der Heerstraße) sowie durch eine Wohnbebauung in erheblichem Umfang geprägt wird, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen.

Um eine unerwünschte Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäude zu unterbinden, wird die max. Höhe der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. Für den östlichen Teil des Gewerbegebietes, der bereits größtenteils bebaut ist, wird eine Höhe von max. 77,50 m über NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der derzeitigen Bebauung. Im westlichen Teil des Gewerbegebietes ist eine um 4,00 m niedrigere Bebauung (max. 73,50 m über NN) festgesetzt. Wie dem nachfolgend dargestellten Geländeschnitt zu entnehmen ist, entspricht damit die max. Höhe eines gewerblichen Gebäudes im westlichen Bereich etwa der Firsthöhe eines eingeschossigen Wohnhauses. Angesichts der Lage des Gewerbegebietes an der tiefsten Stelle des Geländes und des zum Teil beträchtlichen Geländeanstieges nach Norden werden die Blickbeziehungen gegenüber einer ursprünglich möglichen Wohnbebauung nicht unzumutbar eingeschränkt.



Zusätzlich wird durch textliche Festsetzungen gesichert, daß die gewerblichen Gebäude in diesem westlichen Teil ab einer Traufhöhe von ca. 4,00 m – 5,00 m mit einer geneigten und mit Dachpfannen eingedeckten Attika versehen werden, die den Eindruck eines geneigten Daches vermittelt. Eine Begrünung der Wandflächen der gewerblichen Gebäude, der Grundstückseinfriedigungen sowie der Stellplatzflächen ist durch textliche Festsetzungen gesichert.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist nördlich des zu verrohrenden Merschgrabens ein Grundstück für die Anlage von Stellplätzen für den Gewerbebetrieb vorgesehen. Die Anlage der weiteren benötigten betrieblichen Stellplätze erfolgt gem. § 47 der Landesbauordnung NW.

Der bebaute Bereich nördlich des Merschgrabens stellt sich als eine Wohnbebauung mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern dar. Diese Struktur soll weiterhin erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Auf den westlich anschließenden z. Z. noch unbebauten Grundstücken zwischen der Heerstraße (L 595) und dem Merschgraben soll entsprechend der bereits vorhandenen Baustruktur eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern bzw. entsprechenden Doppelhäusern ermöglicht werden. Die von der Heerstraße nach Süden abzweigende Kleestraße ist als Sammelstraße mit einem kombinierten Geh- und Radweg vorgesehen und soll im wesentlichen innerhalb der bisherigen Trassenführung ausgebaut werden.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so daß die betreffenden Grundstücke nicht über die Landesstraße Nr. 595 erschlossen werden können. Für diesen Bereich ist eine Grundstücksteilung vorgesehen, die einerseits eine aufgelockerte Gebäudestellung ermöglicht und darüber hinaus nur eine kurze Stichstraße zur Erschließung des nordwestlich gelegenen Grundstückes erfordert.

Die Erschließung der unbebauten Bereiche östlich der Kleestraße ist über zwei Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge etc. vorgesehen. Durch einen weiterführenden Stichweg wird zusätzlich die Erschließung einer Bauzeile südlich der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Straße "Am Klee" ermöglicht. Um eine Doppelererschließung dieser bereits bebauten Grundstücke zu vermeiden, wird für diesen Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Eine abschnittsweise Erschließung des Gesamtbereiches ist möglich, wobei die vorhandenen Parzellenstrukturen bei der vorgeschlagenen Grundstücksteilung berücksichtigt wurden. Die vorhandene Wohnbebauung und der überwiegende Teil der geplanten Wohngebäude wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Der Bereich um die Hofstelle Meyer zu Hoberge, der bereits im Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" dargestellt ist, wird als "Dorfgebiet" festgesetzt.

Insgesamt ist für die Wohngebäude eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, wobei ausnahmsweise im Dachraum oder im Kellergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden kann, wenn die übrigen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes eingehalten werden

Durch zusätzliche gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW für das gesamte Plangebiet werden die Ortsbildbestimmenden Gestaltungsmerkmale auch in diesem Bereich gesichert. Diese Gestaltungsfestsetzungen ermöglichen dem privaten Bauherren jedoch noch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander sowie unproportionale Höhen der Einzelbaukörper zu vermeiden, wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und die Traufhöhe eingeschränkt.

Der Bereich der zulässigen Dachneigung wurde ebenfalls eingeschränkt, um hier allzu große Differenzen zu vermeiden. Die Errichtung von Dachgauben wird auf 50 % der jeweiligen Trauflänge beschränkt und erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zugelassen. Damit soll die Errichtung unverhältnismäßig großer Dachgauben sowie die Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden mit niedriger Dachneigung vermieden werden, um den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden.

Im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes sollen die Garagen wie die Hauptgebäude gestaltet werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Dachform für die Garagen, wobei hier alternativ auch die Errichtung eines Flachdaches zugelassen wird, um den Bauherren hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen.

Durch die Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll insbesondere die Errichtung hoher Zäune, Mauern und Hecken, die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, vermieden werden.

Wintergärten, Gewächs- und Gartenhäuser sowie ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung und Dacheindeckung ausgenommen, da ihre Errichtung (z. B. Wintergärten) naturgemäß diesen Vorschriften widersprechen und darüber hinaus den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit belassen werden soll.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes ausgeschlossen, da deren Ansiedlung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Westerkapeln für diesen Bereich (Gewerbe und Wohnen) zuwiderlaufen würde und für diese Anlagen an anderen Stellen der Ortslage ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Heerstraße (L 595) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gewerbegebiet wird ausschließlich über die Heerstraße erschlossen. Die allgemeinen Wohngebiete und die Dorfgebiete werden über die Heerstraße, die Straße "Am Klee", die Kleestraße sowie über zwei zusätzliche noch auszubauende Stichstraßen erschlossen. Zur Verbindung der Wohngebiete sind ergänzende Fußwege vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

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

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der örtlichen Kläranlage zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrzufahrten werden nach VV-BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Altablagerungen, Altstandorte bzw. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Standorten Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Soweit Ver- und Entsorgungsleitungen durch Privatgrundstücke führen, wird für diese ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Es ist vorgesehen, den Merschgraben teilweise zu verrohren bzw. zu verlegen und naturnah auszubauen. Ein entsprechender Ausbauentwurf gem. § 31 WHG bzw. § 58 LWG liegt den wasserwirtschaftlichen Dienststellen vor. Es wird dafür Sorge getragen, daß die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen.

7. Landschaftspflege, Grüngestaltung

Durch den Bebauungsplan werden keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft betroffen. Im Gegensatz zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) wird jedoch im Bereich des naturnah auszubauenden Merschgrabens eine Grünfläche dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Grünfläche soll einerseits eine landschaftsgerechte Einbettung des Merschgrabens ermöglichen, andererseits jedoch auch Ausgleichsfunktion für die Inanspruchnahme von Freiflächen übernehmen sowie einen Mindestabstand zwischen geplanter Wohnbebauung und geplanter gewerblicher Bebauung sichern.

Die erhaltenswerten Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes wurden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zusätzlich sind umfangreiche Pflanzgebote innerhalb der Baugebiete vorgesehen, durch die einerseits eine Einbindung in die umgebende Landschaft, andererseits jedoch auch eine Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten (Gewerbe und Wohnen) erreicht werden soll.

Innerhalb der Erschließungsstraßen sind vorgeschlagene Standorte zur Anpflanzung großkroniger Laubbäume gekennzeichnet. Auf eine Festsetzung dieser Standorte im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da die endgültige Standortfrage im Rahmen des Straßenausbaues unter Beteiligung der zukünftigen Bewohner des Gebietes geklärt werden soll.

Darüber hinaus ist durch textliche Festsetzungen die Begrünung der privaten Stellplatzanlagen sowie die Begrünung der Fassaden der gewerblichen Gebäude und der Grundstückseinfriedigungen gesichert.

8. Immissionsschutz

Für das Plangebiet sind folgende Emissionsquellen von Bedeutung:

- a) Landstraße Nr. 595,
- b) Tecklenburger Nordbahn,
- c) der vorhandene Gewerbebetrieb.

Das Verkehrsaufkommen auf der Heerstraße (L 595) lag im Jahre 1985 bei 1.617 Kfz/h. Legt man für diesen Bereich eine Zahl von ca. 2.000 Kfz/h zugrunde, so ergibt sich nach der DIN 18 005 im Abstand von 10 m zur Fahrbahn tagsüber ein Geräuschpegel von ca. 65 dB (A) und nachts ein Geräuschpegel von ca. 56 dB (A). Damit werden die schalltechnischen

Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) um bis zu 11 dB (A) überschritten, so daß die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird. Im Bebauungsplan wird daher der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß: mind. 30 dB) festgesetzt. Durch derartige Fenster wird eine angemessene Wohnruhe innerhalb der Wohngebäude gewährleistet. Für die Bauherren stellt diese Festsetzung keine unzumutbare Belastung dar, da bereits aus anderen Gründen (z.B. Wärmeschutzverordnung etc.) der Einbau von Isolierverglasung für Wohnräume erforderlich ist, die bereits einen entsprechenden Schallschutz bietet.

Die Zugfrequenz auf der Tecklenburger Nordbahn beträgt montags bis freitags insgesamt 4 Züge und samstags insgesamt 2 Züge (nur Güterverkehr). Bei einer mittleren Zuglänge von ca. 300 m ergibt sich nach der DIN 18 005 in einem Abstand von ca. 10 m zur Bahnanlage ein Lärmwert von ca. 50 dB (A) - 55 dB (A). Da es sich bei den an die Tecklenburger Nordbahn angrenzenden Grundstücken um Gewerbegebiet bzw. Dorfgebiet handelt, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 durch diese Schallwerte unterschritten, so daß die durch die Tecklenburger Nordbahn verursachten Verkehrsgerausche vernachlässigt werden können. An Sonn- und Feiertagen wird die Tecklenburger Nordbahn nicht befahren.

Hinsichtlich der vorhandenen Großkonditorei ist festzustellen, daß die nördlich vorhandene Wohnbebauung im Rahmen der bisher erteilten Baugenehmigungen gem. § 34 BauGB stets als "allgemeines Wohngebiet" eingestuft und durch entsprechende Immissionsschutzaufgaben berücksichtigt wurde. Dieser Gebietscharakter wird durch die Festsetzung als "allgemeines Wohngebiet" bestätigt, so daß auch bei zukünftigen Betriebserweiterungen durch entsprechende Auflagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens der Immissionsschutz für die Wohnbebauung sichergestellt wird.

Zur Verhinderung unerwünschter Schallemissionen werden die störungsintensiven Kraftfahrzeugbewegungen, die bereits heute der Südseite des Betriebes zugeordnet sind, durch das vorhandene Gebäude wirksam abgeschirmt. Auch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes lassen eine derartige Gebäudeanordnung zu.

Die als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen sowie der geplanten Wohnbebauung festgesetzte Grünzone im Bereich des Merschgrabens dient einerseits dem geplanten naturnahen Ausbau des Merschgrabens, andererseits soll durch diese festgesetzte Grünfläche ein gewisser Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Wenn dieser Grünfläche auch keine meßbare Lärmschutzfunktion zugeschrieben werden kann, so dient sie doch allein schon aufgrund der Sichtschutzfunktion durch die Bepflanzung auch dem Immissionsschutz und wurde deshalb im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung "Immissionsschutzgrün" festgesetzt. Auch der im Bebauungsplan festgesetzte kleine Wall im Bereich des Merschgrabens übernimmt aufgrund seiner geringen Höhe keine meßbare Lärmschutzfunktion, sondern dient ebenso wie die Pflanz- und Erhaltungsgebote im östlichen Teil des Plangebietes dem Sichtschutz (psychologischer Immissionsschutz).

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß zeitweise mit der Backwarenherstellung verbundene Geruchswahrnehmungen zu erwarten sind. Wenn die Geruchswahrnehmungen auch nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als zumutbar anzusehen sind, so soll doch bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die geplanten Wohngebäude auf die Situation in diesem Bereich hingewiesen werden.

Die verbleibenden optischen, akustischen oder Geruchswahrnehmungen, die letztlich an ihrer Nahtstelle zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten zu verzeichnen sind, sind nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als zumutbar anzusehen.

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

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

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Gemeinde Westerkappeln bereits einen Teil der Flächen erworben hat und im übrigen die Bodenordnung auf privater Basis angestrebt wird.

Aufgestellt: September 1990

Kreis Steinfurt

Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Westerkappeln

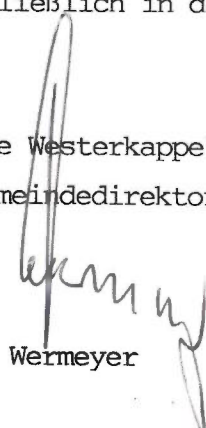

Wermeyer
Gemeindedirektor

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 "Am Klee" in der Zeit vom 01.10. bis 31.10.1990 einschließlich in der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 20.11.1990

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor


Wermeyer