

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 19 "Paradieschen I" der Gemeinde Westerkappeln

1. Am 12.6.1974 hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Paradieschen I" beschlossen.

Begrenzung: Im Norden durch die Osnabrücker
Straße L I Nr. 595,
im Osten durch die geradlinige
Verlängerung des ca. 215 m
parallel östlich der Vidumstraße
gelegenen Weges bis zur Osnabrücker
Straße,
im Süden durch die geplante Sammel-
straße,
im Westen durch die Vidumstraße und
den nördlichen Bereich der bestehenden
Bebauung westlich der Vidumstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde das
Planungsbüro Garthaus, Osnabrück, beauftragt.

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungs-
planes entwickelt.
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse durch die noch
nicht rechtskräftigen Bebauungsplanentwürfe bzw. -vorent-
würfe.
 - Bebauungsplan Nr. 9 "Schildkamp"
nördlich des Plangebietes
 - Bebauungsplan Nr. 12 "Gartenkamp"
östlich des Plangebietes
 - Bebauungsplan Nr. 17 "Paradieschen II"
westlich des Plangebietes.

4. Das Gelände des Bebauungsplangebietes hat südlich des Straßenknicks Vidumstraße mit ca. 76,50 m NN seinen höchsten Punkt und fällt nach Südwesten auf ca. 72,50 m NN, nach Nordosten auf ca. 66,50 m NN ab.

Das bestehende eingeschossige Wohnhaus und der Baumbestand im nördlichen Bereich wurden in den Bebauungsplan einbezogen.

5. Das Bebauungsplangebiet ist über Vidumstraße und Osnabrücker Straße an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der Grundstücke für den KFZ-Verkehr erfolgt durch die Vidumstraße und die Planstraßen A, B, C, D.

Die Gemeinschaftsgaragen für die zweigeschossige Reihenhausrandbebauung liegen an den Planstraßen. Das Gewerbegebiet wird für den KFZ-Verkehr durch die am östlichen Rand des Plangebietes liegende Planstraße erschlossen und ist fußläufig durch den in Verlängerung Reinhildisstraße, Planstraße B geführten Fußweg an das Wohngebiet angebunden.

6. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch den Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz, die Entsorgung von Regen- und Abwasser durch den Anschluß an bestehende bzw. geplante Anlagen.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen im Ortszentrum, Schule, Sportanlagen und Schwimmbad in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes.

7. Zum Abschluß der Wohnbauflächen am Ortsrand der Gemeinde Westerkappeln wurde ein Wohngebiet in überwiegend offener Bauweise ausgewiesen.

Die Festsetzungen über Maß der Nutzung, Dachform, Dachneigung und der äußeren Gestaltung orientieren sich an der bestehenden Bebauung westlich der Vidumstraße.

Die festgesetzte Traufhöhe im GEE-Gebiet gewährleistet die Maßstäblichkeit der Baukörper zur angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Anlage der kurzen Stichstraßen mit an befahrbaren

Wohnwegen liegenden Hausgruppen wird ein vom Verkehr wenig beeinträchtigtes Wohnen mit ungestörten privaten Freiräumen ermöglicht.

Die Lage des Ortskerns, der Einrichtungen für Bildung und Freizeit und der geplanten Arbeitsplätze ergeben mit der örtlichen und überörtlichen Verkehrserschließung und der umgebenden, erholungsintensiven Landschaft ein Wohngebiet in günstiger Randlage.

Die optische und akustische Abschirmung von den Verkehrsemissionen der Landstraße L 595 (Osnabrücker Straße) erfolgt durch im Anschluß an den Grünstreifen liegende Atriumbebauung. Durch Festsetzung einer halboffenen Bauweise südlich der Planstraße B wird eine günstige Grundstücksausnutzung wegen der einseitig möglichen Grenzbebauung erreicht.

Das östlich angrenzende Gewerbegebiet wurde wegen der Nähe zur Wohnbebauung als das Wohnen nicht störendes Gewerbegebiet festgesetzt, das durch die ca. 20.00 m breite Parkanlage vom Wohngebiet optisch abgeschirmt wird.

8. Dichte, Ausnutzung:

Bebauungsplangebiet		8,60 ha
Nettowohnbauland		3,52 ha
Nettowohndichte	ca.	73 E/ha
Anzahl der Wohneinheiten	ca.	72 WE
Anzahl der Einwohner	ca.	311 E
Anzahl der Gemeinschaftsgaragen	ca.	33 GGa

9. Die Kosten der Erschließung werden mit ca. 850.000 DM veranschlagt.

10. Auswirkungen des Planes

Es ist zu erwarten, daß das Gelände ohne bodenordnende Maßnahmen der Bebauung zugeführt werden kann.

11. Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes des Kreises Tecklenburg verwendet worden.

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan (Teil 1 : Plan und Teil 2 : Text) in der Zeit vom 5.7.1976 bis einschl. 5.8.1976 öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, den 10.9.1976

Der Gemeindedirektor



(Wermeyer)