

Begründung gem. § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 30 "Laggenbecker Straße" der Gemeinde Westerkappeln, Ortsteil Velpe

1. Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 17. 3. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Laggenbecker Straße" für den Ortsteil Velpe beschlossen, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser gerecht werden zu können.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: durch die Südgrenze der Parzelle 20, Flur 134,

im Osten: durch eine gedachte Linie, beginnend ca. 17 m östlich des nordwestlichen Grenzsteines der Parzelle 43, Flur 134, in südlicher Richtung verlaufend bis zum nordwestlichen Grenzstein der Parzelle 42, Flur 134, von hier aus entlang der nördlichen Parzellengrenze ca. 30 m nach Osten, dann rechtwinkelig abknickend nach Süden bis zur Südgrenze der Parzelle 42, dann entlang der Südgrenze vorgenannter Parzelle nach Osten verlaufend bis zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Dahlstraße. Nun entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Dahlstraße und der Rabenstraße bis zur Laggenbecker Straße, weiter die Westgrenze der Parzellen 198 und 199 der Flur 134 und deren geradlinige Verlängerung bis zur Bundesbahn.

im Süden: durch die Bundesbahnstrecke Osnabrück - Rheine

im Westen: durch die geradlinige Verbindung des nordwestlichen Grenzsteines der Parzelle 72 mit dem südlichen Grenzstein der Parzelle 41, beide Flur 132, die Südgrenze der Parzellen 47 und 49, Flur 134, bis ca. 61 m westlich des südwardigen Grenzsteines der Parzelle 49, von hier aus parallel zu den westlichen Grenzen der Parzellen 45 und 47 in nördlicher Richtung bis zur Südgrenze der Parzelle 20, Flur 134.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Garthaus, Osnabrück, beauftragt.

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan, genehmigt vom Regierungspräsidenten in Münster am 3. 10. 1974, unter Berücksichtigung der am 9. 8. 1980 genehmigten 4. Änderung entwickelt.
3. Das Gelände fällt von der Nordgrenze des Plangebietes bis zur Laggenbecker Straße um ca. 15 m ab, von der Laggenbecker Straße bis zur Bahnlinie um ca. 2 m.
4. Das Bebauungsplangebiet ist über die Laggenbecker Straße (Kreisstraße 12) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen. Die Ausbaubreiten sind entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen bemessen und schließen die öffentlichen Stellplätze als Längsparkstreifen ein.
5. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität bzw. die Entsorgung von Regen- und Abwasser erfolgt durch den Anschluß an vorhandene und geplante Anlagen.
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Im "Allgemeinen Wohngebiet" nördlich der Laggenbecker Straße wird eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken über 600 qm festgesetzt; in offener bzw. halboffener Bauweise, um die Vorstellungen nach einer großzügigen, homogenen Wohnsiedlung zu berücksichtigen und dem Charakter der Landschaft zu entsprechen.

Die unter den zulässigen Höchstwerten der Grund- und Geschößflächenzahlen unterstützen diese Absicht. Der Wohnwert wird durch die Stichstraßenerschließung für reinen Anliegerverkehr noch erhöht.

Die gemischten Bauflächen werden aufgrund bestehender Nutzungen als auch der Nähe der Bahnlinie festgesetzt.

Für die zweigeschossige Bebauung westlich der Straße "Sommerkamp" und im Südostbereich des WA-Gebietes wurde die Gebäudehöhe eingeschränkt, um die Aussichtsmöglichkeiten der Hangbebauung möglichst weitgehend zu erhalten.

7. Lärmschutzfestsetzungen

Wegen der Lärmimmissionen von der südlich vorbeiführenden Bundesbahnstrecke Rheine - Osnabrück war es erforderlich, die Lärmsituation überprüfen zu lassen. Die gutachtliche Stellungnahme der WEGA Ing.-Ges. Rheine, vom 1. 7. 1980, kommt zu dem Schluß, daß wegen der Höhenverhältnisse für eine wirksame Abschirmung auch nur der Erdgeschosse künftiger Gebäude ein Wall von rund 5,00 m Höhe und mindestens 500 m Länge zentrisch zum Sommerkamp erforderlich wäre.

Allein die Schüttkosten und Kosten für Mubo-Andeckung und Bepflanzung für einen derartigen Wall würden nach heutigen Preisen bei etwa 470.000,-- DM liegen und stehen nach Auffassung des Gutachters außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Von Maßnahmen zum aktiven Schallschutz sollte daher abgesehen werden.

Da bei der vorgesehenen Nutzung des hier untersuchten Teilgebietes Festsetzungen zur Grundrißanordnung möglicherweise Einschränkungen der Gebäudenutzung zur Folge hätten, verbleibt die Festsetzung von Schallschutzfenstern für die künftige Bebauung.

Ausgerichtet an den in Tabelle 2 ermittelten und im Lageplan grafisch dargestellten Lärmpegeln sollten in den Bebauungsplan daher folgende Festsetzungen aufgenommen werden:

Bei den gekennzeichneten Flächen 1...3 müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden.

Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 ⁺) festgesetzt:

Fläche	Schallschutzklasse
1	3 für die südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten
-----	2 restliche Gebäudeseiten
2	3 für die südlichen Gebäudeseiten
-----	2 restliche Gebäudeseiten
3	2 für die südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten
-----	1 für die nördlichen Gebäudeseiten

⁺) Richtlinie VDI 2719 (Ausgabe 10.1973)
"Schalldämmung von Fenstern"

Für den gesamten restlichen Planbereich wird wegen der geringfügigen Überschreitung des Planungsrichtpegels durch die Lärmimmissionen von der Bundesbahnstrecke von der Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich empfohlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

8. Begründung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung:

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters wird als zulässige Dachform ein Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigung von 18 - 22 Grad im nördlichen Planbereich und die Einschränkung der Sockel- und Drempehhöhe ist in der Forderung nach flachen Häusern begründet, die die Sicht in das Tecklenburger Land wenig beeinträchtigen.

Im südlichen Planbereich ist die Dachneigung differenziert festgesetzt, um östlich der Straße "Sommerkamp" die Neigung der bestehenden eingeschossigen Bebauung aufzunehmen und die Gebäudehöhe der zweigeschossigen Bebauung den angrenzenden eingeschossigen Häusern anzupassen. Die Zulässigkeit von Dachgauben und ihre Länge ist aus gestalterischen Gründen zur Erhaltung weitgehend geschlossener Dachflächen eingeschränkt.

9. <u>Bruttobauland</u>	ca. 7,89 ha
Bruttowohnbauland	ca. 5,25 ha
Wohn- und Sammelstraßen	ca. 0,39 ha
befahrene Wohnwege	ca. 0,01 ha
<u>Fußwege</u>	ca. 0,01 ha
<u>Nettowohnbauland</u>	ca. 4,84 ha
Anzahl Wohneinheiten	ca. 32
Anzahl Einwohner	ca. 128
Bruttomischgebiet	ca. 2,32 ha
<u>Sammelstraßen einschl. K 12</u>	ca. 0,35 ha
<u>Nettomischgebiet</u>	ca. 1,97 ha
Anzahl Wohneinheiten	ca. 12
Anzahl Einwohner	ca. 48
<u>Grünflächen</u>	ca. 0,32 ha

Die notwendige Spielfläche gem. der Hinweise für die Planung von Spielflächen (Runderlaß des Innenministers vom 31. Juli 1974 V C 2 - 901 11) ist entsprechend des 4. Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes auf einer Fläche ostwärts des Plangebietes vorgesehen.

10. Erschließung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist für das Jahr 1981-84 vorgesehen.

Die Kosten werden durch die Erschließungsbeiträge aufgebracht.

Der Kostenanteil der Gemeinde Westerkappeln wird im Haushalt bereitgestellt.

Bei der Realisierung der Maßnahmen werden folgende überschlägliche Kosten entstehen:

a) Grunderwerbskosten	ca. DM 100.000,--
b) Straßen- und Wegebau mit Beleuchtung (ca. 5,770 qm)	ca. DM 500.000,--
c) Kanalisation ca. 760 lfdm Trennsystem	<u>ca. DM 590.000,--</u>
Gesamtkosten geschätzt	ca. DM 1.190.000,-- =====

11. Zur Realisation der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen zu treffen, um die Straßenplanung durchführen zu können.

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

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 06.10.1980 bis 06.11.1980 einschl. im Rathaus der Gemeinde Westerkappeln, 4535 Westerkappeln, Große Straße 13 - Zimmer 19 -, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, den 06.04.1981

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

(Werner)