

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
"Wilhelmshöhe" der Gemeinde Westerkappeln

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 03.11.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 "Wilhelmshöhe" im Rahmen dieser 1. Änderung formell zu ändern.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung umfaßt den südlichen Teil des mit Datum vom 08.05.1980 genehmigten Bebauungsplanes und ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt und wird durch Gegenüberstellung, Bestand und Änderung verdeutlicht.

Mit dieser Änderung soll in erster Linie eine Aktualisierung unter Berücksichtigung neuester Planungserkenntnisse erfolgen.

Die 1. Änderung umfaßt im wesentlichen

- Erweiterung der überbaubaren Bereiche
- Änderung des Erschließungskonzeptes
- Verlegung der Trafostation in die südöstliche Ecke des Kinderspielplatzes
- Aufhebung der Darstellung des Bereiches einer möglichen Geruchsbelästigung
- Überprüfung eventuell erforderlicher Schallschutzmaßnahmen entlang der L 584 (Wilhelmshöhe)
- Änderung der Geschossigkeit unter Berücksichtigung des Bestandes, sowie Vorgabe einer zwingend zweigeschossigen Bebauung für den südöstlichen Planbereich
- Überprüfung der gestalterischen Vorgaben und Anpassung an neueste Planungserkenntnisse

Die Erschließung erfolgt nach wie vor ausgehend von der Planstraße A im Norden des Änderungsbereiches mit Anbindung an die L 584 - Wilhelmshöhe. Von v. g. Planstraße ausgehend erfolgt die Erschließung des Plangebietsinneren über eine versetzt geführte Ringerschließung. Eine Heranführung der Erschließung an die westliche Planbereichsgrenze soll nicht mehr aufrecht erhalten werden. Dies besonders um auch langfristig sicherzustellen, daß Fremdverkehr aus dem Planbereichsinneren herausgehalten wird. Sollte später eine bauliche Entwicklung über die westliche Geltungsbereichsgrenze hinaus erforderlich werden, wäre die Erschließung über die Planstraße A gewährleistet. Durch die versetzte Führung der inneren Erschließung wird einerseits Verkehrsberuhigung erzielt und andererseits Platz- und Raumbildung ermöglicht.

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. Öffentliche Parkplätze können im Rahmen der Detailplanung innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet werden. Laut den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind im Rahmen der Errichtung von Einfamilienhäusern 1 - 2 Privatstellplätze je Wohnung jedoch keine öffentlichen Parkplätze vorzuhalten. Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind 1 - 1,5 private Stellplätze je Wohnung vorzuhalten. Der Anteil der öffentlichen Parkplätze für Mehrfamilienhäuser beträgt nach den Richtlinien lediglich 10 % von den zu schaffenden privaten Stellflächen.

Dies zeigt, daß der Anteil an öffentlichen Parkflächen für den Planbereich, der vorrangig die Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern vorsieht, vernachlässigt werden kann. Dennoch sind die Verkehrsflächen geeignet, daß Parkflächen entsprechend den örtlichen Verhältnissen im Rahmen der Ausbauplanung innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet werden.

Durch Fußwege wird eine Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz (L 584) hergestellt. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig, 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. Darüberhinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit, wie sie durch die Einengung von direkt an Fahrwegen angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, somit verhindert werden, ohne daß der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für die Einmündungs-Kurvenbereiche Sichtdreiecke festgesetzt, welche von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Für den Änderungsbereich wird entsprechend der bisherigen rechtswirksamen Planung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der geplante Kinderspielplatz verbleibt im nordwestlichen Bereich und ist damit weiterhin günstig zum nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wilhelmshöhe", der nicht Gegenstand dieses 1. Änderungsverfahrens ist, gelegen.

Die Festsetzung "offene Bauweise" ermöglicht die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m. In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen wird für den westlichen Änderungsbereich als Übergang zur westlich angrenzenden freien Landschaft eine eingeschossige Bebauung vorgegeben. Für den nördlichen Planbereich wird mit Rücksicht auf den Bestand eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine größere Flexibilität

zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen für die rückwärtigen Grundstücksteile erweitert und näher (teilweise bis auf 3 m) an die Verkehrsflächen herangeführt.

In Anlehnung an bereits teilweise vorhandene zweigeschossige Gebäude/entlang der L 584 wird für den südöstlichen, bisher noch nicht bebauten Bereich, eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgegeben.

V. g. Maßnahmen entsprechen dem Bestreben der Gemeinde im Rahmen der Nachfrage nach Wohnraum auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und auf eine Verdichtung hinzuwirken.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf den Bestand als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Sinne einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung gesichert werden. Gegenüber der Altplanung soll künftig eine steilere Dachneigung ermöglicht werden, damit u. a. die Möglichkeit geschaffen wird, auf weniger bebauter Fläche, dennoch den erforderlichen Wohnraum im ausgebauten Dachgeschoß zu schaffen. Um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, wird die Dachneigung eingegrenzt. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer, nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachausbauten/Dachgauben erst ab 35° und mehr zulässig. Um einen ansprechenden Gesamteindruck der Bebauung zu erzielen, sollen Garagen und massive Nebengebäude im Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude ausgeführt werden. Soweit Garagen und massive Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Landschaftspflege/Landschaftsschutz/Gewässer

Der Planbereich liegt weder in einem Landschafts- noch in einem Naturschutzgebiet.

Natürlich fließende Gewässer werden nicht berührt.

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes der Vermeidbarkeit ist zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig.

Nach der geltenden Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung als vermeidbar anzusehen, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber. Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gesichert, daß große Flächen des Planbereiches unversiegelt bleiben.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Zwecke hat bereits mit der Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan stattgefunden. Diese Entscheidung ist auch im nachhinein als richtig anzusehen, da der Bedarf an Bauflächen sonst an anderer Stelle gedeckt werden müßte.

Nach § 4 des Landschaftsgesetzes NW stellen Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unabhängig davon wird jedoch im Bebauungsplan als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Einbindung des Planbereiches in die Landschaft nachstehendes in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. berücksichtigt.

- Der Anteil der Verkehrsflächen ist im Rahmen der geänderten Erschließung um rd. 23 % vermindert worden.
- Pflanzgebote entlang der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Sicherung von 60 % der Grundstücke als Freiflächen durch die vorgegebene max. Grundflächenzahl von 0,4
- Empfehlung zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf den Grundstücken
- Verpflichtung, die vorgegebenen Pflanzgebote zu 80 % mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen

Diese Maßnahmen dienen der Hauptnutzung der Grundstücke und sind als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke anzusehen.

Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Verwirklichung der Hauptnutzung aktualisiert.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Verwirklichung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Anlage durchgesetzt wird.

Ein darüberhinausgehendes "Aufsatteln" von Pflanzgeboten auf den Änderungsbereich wird im Interesse des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit für unangemessen gehalten.

Immissionsschutz

Da die Hühnerhaltung östlich des Planbereiches nicht mehr betrieben wird, entfällt die Darstellung des Bereiches für eine mögliche Geruchsbelästigung.

Von der L 584 werden Verkehrslärmbelastigungen für den Planbereich erwartet.

Die Lärmbelastigung für den Planbereich wird anhand der DIN 18005 - Stand Mai 1987 - "Schallschutz im Städtebau" ermittelt. Der Untersuchung liegen die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung von 1990 zugrunde.

Berechnung des Emissionspegel $L_{m,E}$ und des Beurteilungspegels L_r nach DIN 18005 Stand Mai 1987

Spalte	1	2	3
Zeile	Verkehrsweg: L 584		
	Berechnungspunkt:		
	Strombelastung DTV nach Zählung 1990	2200 KFZ/24 h	
		tags	nachts
1	LKW-Anteil p in %	20	10
2	Umrechnungsfaktor M/DTV (Tabelle 4)	0,06	0,008
3	maßgebliche stündliche Verkehrsmenge M kfz/h	132	17,6
4	$L_m^{(25)}$	62,5	53,0
5	ΔL_{ste} Korrektur infolge Steigung (Tabelle 3)	1,2	1,2
6	ΔL_{stro} Korrektur infolge Straßenoberfläche (Tab. 2)	-	-
7	ΔL_v Korrektur infolge höchstzulässiger Geschwindigkeit (Bild 4) 50 km	- 3,5	- 4,0
8	Emissionspegel $L_{m,E}$	60,2	50,2
9	ΔL_{s_1} Korrektur infolge der Entfernung nach Bild 19	+ 3,0 (10m) - 3,0 (40m)	+ 3,0 - 3,0
10	ΔL_G Korrektur infolge Gehölzbestand Ziffer 5.5.2	-	-
11	ΔL_G Korrektur infolge Bebauung Ziffer 5.5.2	-	-
12	L_r Beurteilungspegel	10 m = + 63,2 dB(A) 40 m = + 57,2 dB(A)	53,2 dB(A) 47,2 dB(A)

Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel (Verkehrslärm) bei allgemeinen Wohngebieten betragen lt. DIN 18005 tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Diese Werte werden unmittelbar an der L 582 um bis 8,2 dB (A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwall, Wand etc.) scheiden aufgrund der vorhandenen Bebauung und um eine ansprechende Ortseingangsgestaltung zu erzielen aus, so daß der Schallschutz durch passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) gewährleistet werden sollte.

Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

Bei der Errichtung und Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der im Plan xxx gekennzeichneten Flächen sind in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, Fenster der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmwert 30 bis 34 dB, gemäß VDI-Richtlinie 2719) einzubauen.

Nachstehend sind die Konstruktionsmerkmale von Fenstern der Schallschutzklasse 2 aufgeführt:

- Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und mitteldicker Verglasung
- dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern
- 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern

Für den übrigen Planbereich werden keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, da durch den Einbau von dichten Fenstern mit Isolierverglasung, die aus Gründen des Wärmeschutzes gesetzlich erforderlich sind, der Mittelungspegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen bereits eingehalten wird.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Planbereich sind keine Baudenkmäler bzw. potentielle Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt. Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt. Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß VV BauO NW anzulegen. Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

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.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlage auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Kosten und Finanzierung

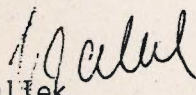
Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Westerkappeln voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.250.000,-- DM entstehen.

Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde Westerkappeln eingestellt.

Aufgestellt im Dezember 1992

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

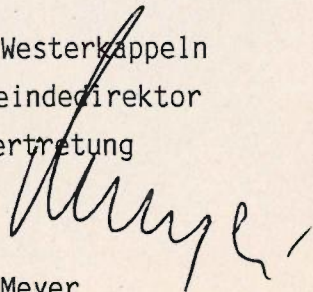

Spalte

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wilhelmshöhe" in der Zeit vom 13.04.1993 bis einschließlich 13.05.1993 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 02.06.1993

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor
In Vertretung


Meyer