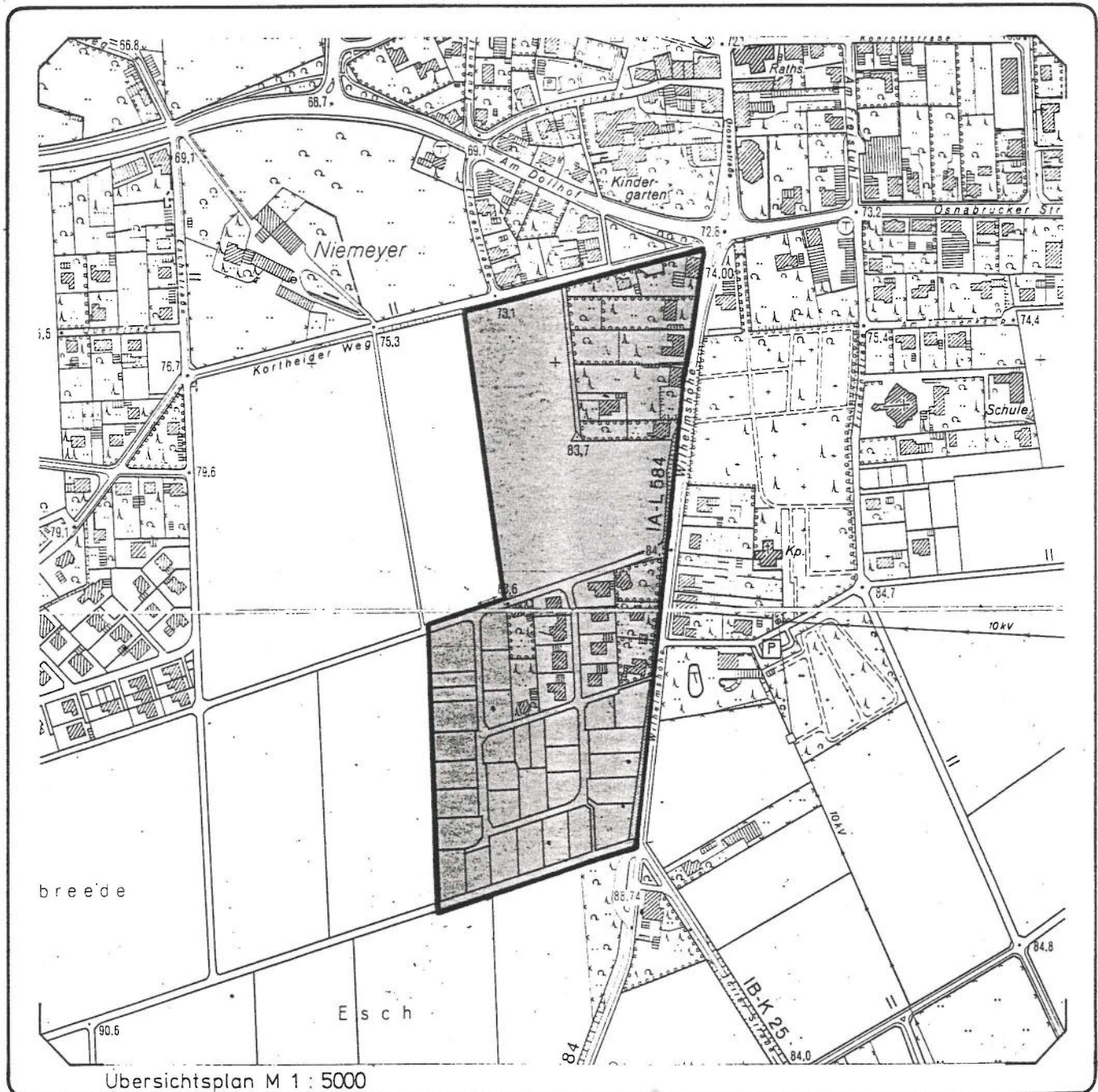


GEMEINDE WESTERKAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "WILHELMSHÖHE" 2. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

KREIS
STEINFURT
PLANUNGSAMT



Gemeinde Westerkappeln

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wilhelmshöhe"

Inhaltsübersicht

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Sonstige Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
 - 4.1 Räumliche Situation
 - 4.2 Umweltsituation
 - 4.3 Nutzungsstruktur
 - 4.4 Erschließung/Infrastruktur
 - 4.5 Rechtliche Situation
5. Planungsabsichten
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Städtebauliche Daten
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Immissionsschutz
 - 7.2 Altlasten, Verdachtsflächen
 - 7.3 Natur und Landschaft
 - 7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen
 - 7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
 - 7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs
 - 7.3.4 Abwägung mit anderen Belangen
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Wilhelmshöhe" wurde am 08.05.1980 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

Da sich zwischenzeitlich die städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich Erschließung (z. B. Verkehrsberuhigung) und städtebaulicher Gestaltung geändert haben, hat die Gemeinde Westerkappeln bereits im Rahmen einer ersten förmlichen Änderung den südlichen Teil des Bebauungsplanes überarbeitet.

Da auch die Festsetzungen im nördlichen Teil des Bebauungsplanes hinsichtlich der Straßenführung und der vorgesehenen Bauweise (z. B. Gartenhofhäuser) nicht mehr den derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln entsprechen, sollen die bisher noch unbebauten Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes ebenfalls im Rahmen einer zweiten förmlichen Änderung überarbeitet werden. Darüber hinaus sollen durch diesen Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als auch zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen werden, da eine große Nachfrage nach Mietwohnungen besteht.

Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln daher am 25.05.93 den Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wilhelmshöhe" gefaßt.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung umfaßt den nordwestlichen, noch unbebauten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei die westliche Grenze des Plangebietes im Bereich des Kortheder Weges zur Erzielung besserer Grundstückszuschnitte um ca. 15,00 m nach Westen verlegt wurde.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Anlaß für diese Änderung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Absicht der Gemeinde Westerkappeln, die bisher festgesetzte Hapterschließung des Plangebietes, nach der eine Hapterschließungsstraße in relativ gerader Straßenführung das Plangebiet von Norden nach Süden durchquert, in der Weise zu ändern, daß hier der Durchgangsverkehr unterbunden wird. Statt einer durchgehenden Hapterschließungsstraße sind nunmehr zwei Stichstraßen vorgesehen, durch die das Plangebiet von Norden und Süden erschlossen wird.

Darüber hinaus sollen die bisher geplanten Reihenhäuser und Gartenhofhäuser, die nicht mehr den derzeitigen Wohnwünschen der Bevölkerung entsprechen, zugunsten freistehender Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie einiger Mehrfamilienhäuser zur Errichtung von Mietwohnungen entfallen.

Insbesondere diese Mietwohnungen sollen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Westerkappeln beitragen.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist ein entsprechendes förmliches Änderungsverfahren erforderlich, wobei jedoch aufgrund des dringenden Wohnbedarfs die Vorschriften des BauGB-MaßG anzuwenden sind.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsbereich wie die gesamte Ortslage Westerkappeln als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope werden durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

Die erhaltenswerten Bäume im Bereich der Straße "Wilhelmshöhe" (Landesstraße Nr. 584) wurden eingemessen und im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen.

4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Wilhelmshöhe" liegt im Süden der Ortslage von Westerkappeln, etwa 250 m vom Ortskern entfernt.

Im Norden wird der Planbereich durch den Korthfelder Weg, im Osten durch die Landesstraße Nr. 584 (Wilhelmshöhe) und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen schließen reine Ackerflächen an.

Der Bereich der 2. Änderung umfaßt den nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes und wird im Norden durch den Korthfelder Weg, im Osten durch den vorhandenen Weg "An der Rodelbahn" sowie durch die Landesstraße Nr. 584 (Wilhelmshöhe) und im Süden durch die Straße "Sennlicher Esch" begrenzt. Im Westen ist die Grenze des Änderungsbereiches mit der - geringfügig nach Westen verlegten - Grenze des Bebauungsplanes identisch.

Im folgenden Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich gekennzeichnet.

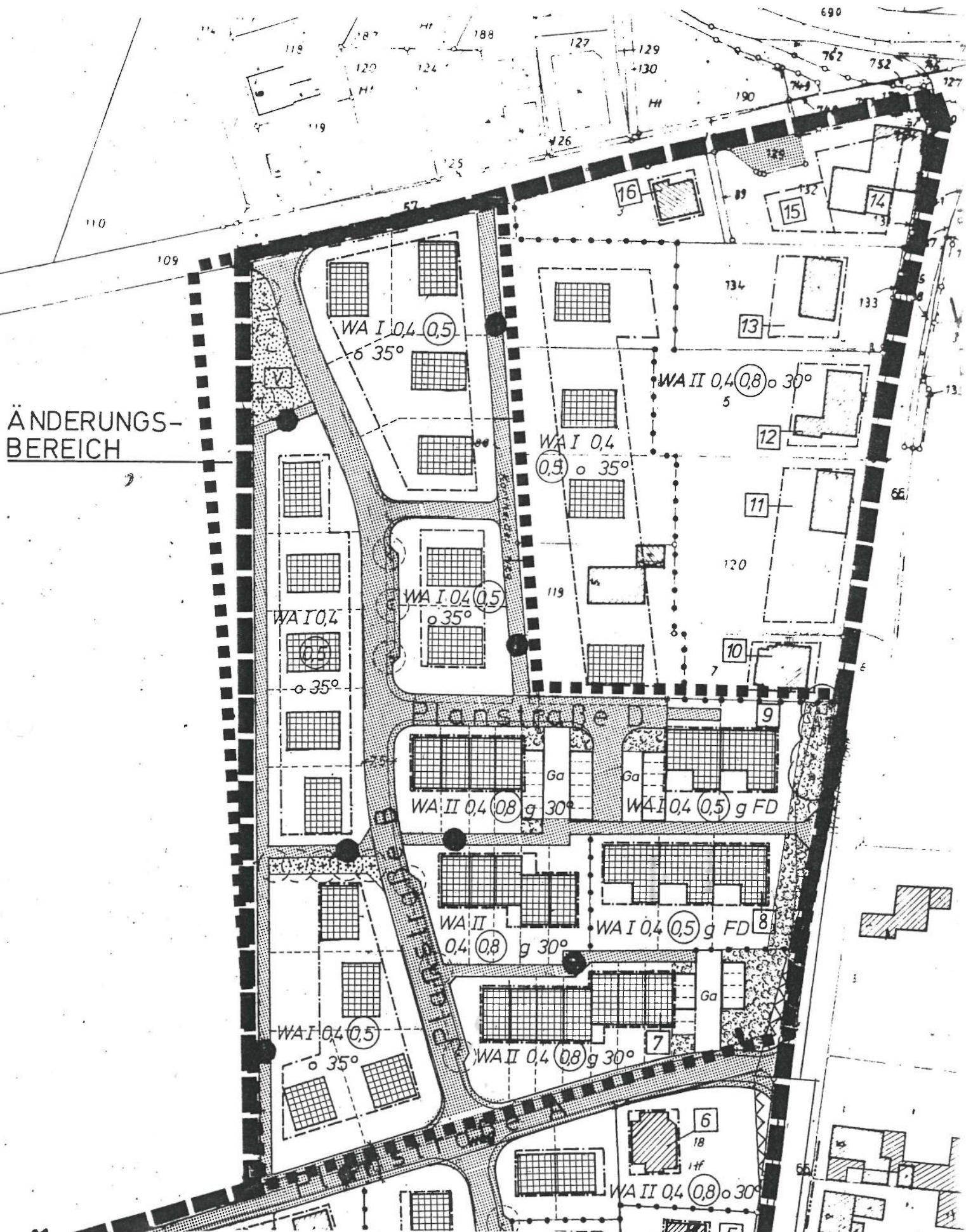
4.2 Umweltsituation

Innerhalb des Änderungsbereiches sind lediglich entlang der Landesstraße Nr. 584 im Böschungsbereich einige freistehende Einzelbäume vorhanden. Ansonsten wird der Planbereich intensiv ackerbaulich genutzt.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden sind bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Die westlich angrenzenden Flächen werden ebenso wie der Änderungsbereich intensiv ackerbaulich genutzt. Ökologisch wertvolles Potential ist in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.

4.3 Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplanbereich wird durch die im Nordosten und Süden bereits vorhandene Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Diese Bebauung setzt sich auch nach Osten und Norden weiter fort, wobei hier auch einzelne mischgebiets-typische Nutzungen anzutreffen sind. Die Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.



4.4 Erschließung/Infrastruktur

Der Planbereich wird über die Landesstraße Nr. 584 (Wilhelmshöhe) sowie über den Kortheder Weg und die Lindenstraße an den Ortskern und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließungsstraßen im südlichen Teil des Plangebietes sind bereits vorhanden, so daß nur die Erschließung des Änderungsbereiches neu anzulegen bzw. zu ergänzen ist.

Die für die derzeitigen und zukünftigen Bewohner dieses Gebietes erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Verwaltung etc.) sind innerhalb der Ortslage Westerkappeln bereits vorhanden.

4.5 Rechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, wobei im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches eine zweigeschossige Reihenhausbauung sowie eine Bauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern festgesetzt ist. Im westlichen und nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine eingeschossige Bauung mit freistehenden Wohngebäuden vorgesehen.

Im gesamten Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, während die Geschößflächenzahl im Bereich der eingeschossigen Bauung mit 0,5 und im Bereich der zweigeschossigen Reihenhausbauung mit 0,8 festgesetzt ist.

Auch die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes sind als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer zum Teil eingeschossigen, zum Teil zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt.

Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 42 "Wilhelmshöhe-Ost" an, in dem die Bauflächen zum Teil als "Mischgebiet", zum Teil als "Allgemeines Wohngebiet" mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt sind.

Weiter nordöstlich befindet sich der Friedhof der Gemeinde Westerkappeln.

Die nördlich an den Planbereich anschließende Bauung ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Westlich an den Änderungsbereich und an das gesamte Plangebiet schließen ackerbaulich genutzte Flächen an, die z. Z. dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Langfristig ist jedoch angesichts der ortskernnahen Lage und des weiter westlich bereits vorhandenen Wohngebietes "Kortheder Weg" eine Fortführung der Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes schließen ackerbaulich genutzte Außenbereichsflächen an.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Bauflächen im Änderungsbereich insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da dieses Gebiet nach wie vor für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, um damit einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leisten.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

a) Geschößzahl

Hinsichtlich der festgesetzten Geschößzahlen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten. Dementsprechend wird im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zweigeschossige Reihenhausbauung sowie eine eingeschossige Gartenhofbauung festgesetzt ist, wird zum Teil eine eingeschossige, zum überwiegenden Teil jedoch eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um hier entsprechend den bisherigen Planungszielen eine Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

b) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird unverändert beibehalten, um eine entsprechende Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die festgesetzte Geschößflächenzahl entspricht im Bereich der eingeschossigen Bebauung mit 0,5 den bisherigen Festsetzungen, während im Bereich der zweigeschossigen Bebauung die Geschößflächenzahl mit einem Wert von 0,6 hinter der bisher festgesetzten Geschößflächenzahl von 0,8 zurückbleibt, um die bauliche Dichte dieser Grundstücke zu begrenzen.

c) Bauweise

Im gesamten Änderungsbereich ist, wie auch im überwiegenden Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, eine "offene Bauweise" festgesetzt, in der nach § 22 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die bisher im Bereich der geplanten Reihenhausbauung und Gartenhofbauung festgesetzte "geschlossene Bauweise" wird zugunsten der "offenen Bauweise" aufgehoben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, mit denen die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken festgelegt wird, werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

5.3 Baugestaltung

Um eine Einfügung der Neubebauung in die umgebende Bebauung sowie in das Ortsbild von Westerkappeln zu sichern, werden entsprechende Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW in den Plan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Gestaltungsvorschriften entsprechen denen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes, die den südlichen Teil des Plangebietes umfaßt.

Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßbodens auf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude innerhalb der Erschließungsstraße zu vermeiden.

Die Begrenzung der Traufhöhe wird vorgenommen, um eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Dämpel) zu vermeiden. Hierbei sind jedoch untergeordnete Gebäuderücksprünge sowie Gebäuderücksprünge durch Terrassen etc.,

die sich nicht auf die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche (Trauflinie) auswirken, unbeachtlich, da sie das Erscheinungsbild des Baukörpers hinsichtlich der Drempelhöhe nicht beeinflussen.

Die Dachneigung wird entsprechend der jeweiligen Geschosßzahl unterschiedlich festgesetzt, sie beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 30° - 45° und bei zweigeschossigen Gebäuden 25° - 35°.

Durch diese Eingrenzung der Dachneigungen soll insgesamt eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden, wobei durch eine niedrigere Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden eine Angleichung der absoluten Gebäudehöhen (Firsthöhe) angestrebt wird.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nach denen zum Teil Flachdächer, zum Teil Dachneigungen von 30° - 35° vorgesehen sind, bedeuten diese Änderungen eine erhebliche Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für die Dachgeschosse.

Für das Grundstück südlich des Wohnhauses Nr. 10 an der "Wilhelmshöhe" wurde festgelegt, daß das hier zulässige zweite Vorgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW mit geneigten Dachflächen auszuführen ist, um hier auch angesichts der topografischen Lage (ansteigendes Gelände) einen Übergang von der eingeschossigen zur zweigeschossigen Bauweise entlang der "Wilhelmshöhe" zu schaffen.

Garagen und massive Nebengebäude sollen im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes wie die zugehörigen Hauptgebäude gestaltet werden. Für diese Gebäude wird jedoch alternativ ein Flachdach zugelassen, um den Bauwilligen hier einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Wintergärten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß einigen der Vorschriften (z. B. Dachneigung) widersprechen kann, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

5.4 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

	Bestand		Änderung		Flächen- differenz
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	
Baugrundstücke	1,68 ha	75,00 %	1,95 ha	82,98 %	+ 16,07 %
Verkehrsflächen	0,45 ha	20,09 %	0,29 ha	12,34 %	- 35,56 %
Grünflächen u. Pflanzgebote	0,11 ha	4,91 %	0,11 ha	4,68 %	0,00 %
Plangebiet (2. Änderung)	2,24 ha	100 %	2,35 ha	100 %	+ 4,91 %

Baugrundstücke (Bestand)

15 Grundstücke für freistehende Wohngebäude

12 Grundstücke für Reihenhäuser

5 Grundstücke für Gartenhofhäuser

32 Grundstücke insgesamt

Baugrundstücke (Änderung)

27 Grundstücke freistehende Wohngebäude

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist mit den Straßen "Kortheider Weg", "Wilhelmshöhe" (L 584) und "Sennlicher Esch" bereits vorhanden. Innerhalb des Änderungsgebietes ist die Straße "An der Rodelbahn" ebenfalls bereits vorhanden, die jedoch mit einer Breite von ca. 4,00 m den Anforderungen nicht gerecht wird.

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist von Norden her über die zu verbreiternde Straße "An der Rodelbahn" (Stichstraße) vorgesehen, während der südliche Teil des Plangebietes über eine weitere von der Straße "Sennlicher Esch" abzweigende Stichstraße vorgesehen ist.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem eine durchgehende Erschließungsstraße festgesetzt ist, soll die Erschließung nun über Stichstraßen erfolgen, um unnötigen Durchgangsverkehr in diesem Gebiet zu vermeiden. Für diese Straßen ist eine minimale Breite sowie eine versetzte Linienführung vorgesehen, um bereits dadurch einen verkehrsberuhigenden Effekt zu erzielen. Die konkrete Art des späteren Ausbaues wird jedoch nicht festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum für die spätere Ausbauplanung zu belassen.

Am Ende der Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten sowie einige Stellplätze zum Abstellen von Pkw etc. vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird wie bisher 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.

Depot-Container werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte in diesem Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, um flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse reagieren zu können.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der östlich vorbeiführenden Landesstraße Nr. 584 (Wilhelmshöhe).

Nach der Straßenverkehrszählung 1990 betrug das Verkehrsaufkommen auf dieser Landesstraße (Zählpunkt 3613/1303) 2 265 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung folgende Geräuschwerte am Rand des Plangebietes:

tagsüber: ca. 63 dB(A),
nachts: ca. 53 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) werden erst in einem Abstand von ca. 40 m zur Landesstraße nicht mehr überschritten, so daß für die näher zur Landesstraße gelegenen Flächen entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand angesichts der vorhandenen Bebauung sowie aus Gründen der Ortsgestaltung (Ortseingang) ausscheiden, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in der Weise festgesetzt, daß die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

Da derartige Fenster nach dem Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (u. a. Wärmeschutzverordnung) allgemein üblich sind, bedeutet diese Festsetzung für die Bauwilligen keine unzumutbare Härte.

Die verbleibenden Geräuschemissionen (z. B. im Bereich der Grundstücksfreiflächen) erscheinen angesichts der vorhandenen Situation und der relativ geringen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte als zumutbar und sind daher unter Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen hinzunehmen.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerland auch nicht zu vermuten.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich der Altstandort einer ehemaligen Tankstelle, für den z. Z. eine Erstbewertung durchgeführt wird. Auswirkungen auf den Änderungsbereich sind jedoch nicht zu erwarten.

7.3 Natur und Landschaft

Nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung des § 8 im Bauleitplan zu treffen. Dabei sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes der Vermeidbarkeit ist jedoch zu beachten, daß zunächst 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 Rechtsausfassung ist eine Beeinträchtigung als vermeidbar anzusehen, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan und mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt. Diese Entscheidung ist auch im nachhinein als richtig anzusehen, da der Bedarf an Bauflächen sonst an anderer Stelle (weiter vom Ortskern entfernt) gedeckt werden müßte, was eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum bewirken würde.

7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen

Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit Wohngebäuden keine wesentlichen Luftverunreinigungen zu erwarten sind und aufgrund der vorgesehenen maximal zweigeschossigen Bebauung auch keine Beeinträchtigung des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser sind durch die Anlage der Erschließungsstraßen sowie durch die Errichtung der Gebäude mit der damit einhergehenden Versiegelung von Grundflächen zu erwarten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich hier ausschließlich um intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll, so daß die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Auch Flora und Fauna werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da auf den derzeitigen Ackerflächen keinerlei Grünbestände etc. vorhanden sind.

Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung hinsichtlich des Maßes und der äußeren Gestaltung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Westerkappeln einfügt und darüber hinaus noch eine Eingrünung des (mittelfristigen) Ortsrandes vorgesehen ist.

7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Im Interesse einer Eingriffsminimierung wurden insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der rechtskräftigen Planung erheblich reduziert. Durch die Wahl sparsamster Straßenquerschnitte konnte der Verkehrsflächenanteil von 20,09 % auf 12,34 % reduziert und damit fast halbiert werden. Hierbei ist zu beachten, daß auch diese Verkehrsflächen noch nicht völlig versiegelt werden, sondern daß im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaues auch noch Pflanzbeete für Bäume etc. freigehalten werden, so daß die versiegelte Fläche noch weiter reduziert wird.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Grundwasser ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs

Als Beitrag zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, die jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan rechtlich gesichert sind, wurde an der Westseite des Änderungsbereiches ein zeichnerisches Pflanzgebot für standortgerechte Laubgehölze festgesetzt, wobei zu berücksichtigen ist, daß es sich hier nicht um einen endgültigen Ortsrand handelt, sondern daß mittel- bis langfristig die Bebauung nach Westen weitergeführt wird.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan die Anpflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb der Erschließungsstraßen festgesetzt, so daß auch hier eine landschaftliche Einbindung gegeben ist.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Verwirklichung der Hauptnutzung, d. h., mit der Bebauung der jeweiligen Grundstücke aktualisiert.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß hier der Realisierung der Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

7.3.4 Abwägung

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung andererseits ist diese Änderung des Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, da es sich einerseits um Ackerflächen von geringer ökologischer Bedeutung handelt und andererseits durch die vorgesehenen Maßnahmen sowie durch die erfahrungsgemäß auf den Wohnbaugrundstücken vorgenommene Begrünung eine Zunahme der Artenvielfalt (Flora und Fauna) zu erwarten ist.

Darüber hinaus ist zu beachten, daß es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, in dem die Baurechte bereits verbindlich festgeschrieben sind.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Aufgestellt: Oktober 1993

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Westerkappeln

Gemeindedirektor

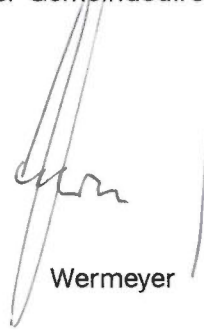
B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wilhelmshöhe" in der Zeit vom 25.10.1993 bis einschließlich 25.11.1993 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 13.01.1994

Gemeinde Westerkappeln

Der Gemeindedirektor

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Wermeyer', is written over a vertical line that serves as a placeholder for a stamp or official seal.

Wermeyer