

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Am Stadion"

der Gemeinde Westerkappeln

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung vom 5.9.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Stadion" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan entsprechend festgesetzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

Der mit Datum vom 03.10.1974 genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Planbereich neben Grünfläche - Sportplatz, Wohnbaufläche und Fläche für die Land- und Forstwirtschaft aus. Im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde der alte Kläranlagenstandort, der sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befand, gestrichen.

Die Fläche, die derzeit als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist, wird durch Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planungsanlaß

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Westerkappeln entsprechen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

4. Planungskonzept

Im Planbereich wurde neben der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und der öffentlichen Verkehrsfläche-Parkplatz an Bauflächen ausschließlich "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Durch die versetzte Führung des Stichweges wird eine Platz- und Raumbildung ermöglicht, die durch die Stellung der Gebäude noch betont wird.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist erforderlich, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit (Freihaltung des Sichtwinkels), wie sie durch die Einengung von direkt an Fußwegen oder ggf. Fahrwegen angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichtenden Garagen und Nebenanlagen entstehen, können somit verhindert werden, ohne daß der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

...

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entlang der Hanfriedenstraße und aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden getroffen.

Für den vorhandenen Klärtrichter im Norden des Planungsgebietes ist ein nicht überbaubarer Bereich festgesetzt worden, da eine Beseitigung ausscheidet. Um die Einbindung des Sportplatzes und eine Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sind Erhaltungs- und Pflanzgebote für Sträucher, Hecken und Einzelbäume ausgesprochen worden. Eine gute städtebauliche Gestaltung soll durch Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW erzielt werden.

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und die Drenpelhöhe werden eingeschränkt, um harmonische Proportionen zu erreichen und den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen ist eingegrenzt, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern.

Durch die gestalterische Festsetzung zur Außenwandfläche soll ein harmonischer Eindruck der Gebäude entstehen. Soweit Garagen nicht mit der Dachneigung der Hauptbaukörper errichtet werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

5. Erschließungskonzept

Die geplante Wohnbebauung wird über die vorhandene Wegeparzelle, die östlich des Plangebietes verläuft und noch auszubauen ist, erschlossen. Von hier aus wird das Plangebietsinnere über einen Stichweg erschlossen. Durch die stark versetzte Führung dieses Stichweges wird einerseits Verkehrsberuhigung erzielt und andererseits Platz- und Raumbildung ermöglicht.

Das ehemalige Kläranlagengrundstück wird vom Norden her über einen noch auszubauenden Stichweg erschlossen. Dieser Stichweg soll später auch der Erschließung der nördlich des Planbereiches gelegenen Baufläche (im GEP-Wohnsiedlungsbereich) dienen.

Die Zufahrten für die Bebauung des Kläranlagengrundstückes werden zusammengefaßt, um hier den Wasserlauf nur zweimal überqueren zu müssen und die vorhandene Eingrünung weitestgehend erhalten zu können. Durch diese vorhandene Bepflanzung wird die Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Bei möglicher Erweiterung dieser Bebauung in nördlicher Richtung kann diese Bepflanzung gliedernde Funktionen übernehmen.

Nördlich und östlich des Sportplatzes werden Fußwege angelegt, die Verbindungen zu der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung, der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Planbereiches und zur Hanfriedenstraße herstellen sollen. Diese Fußwegeverbindung wird durch den Bullerteichgraben, der als offener Wasserlauf beibehalten werden soll und durch die vorhandene bzw. geplante Heckenpflanzung attraktiv gestaltet.

Im Bebauungsplan sind lediglich die Straßenverkehrsflächen festgesetzt, so daß nach wie vor die Art des Ausbaues, (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau), entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen möglich ist. Die südwestlich des Sportplatzes gelegene öffentliche Parkfläche ist in der Örtlichkeit bereits angelegt und mit hochstämmigen Laubgehölzen überstellt worden.

Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sprachen sich fast alle betroffenen Anlieger der Hanfriedenstrasse gegen eine nördliche Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung aus. Durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 641 und 642 wird dem Eigentümer der v.g. Flurstücke die Möglichkeit zur rückwärtigen Bebauung eingeräumt. Die Erschließung ist jedoch von dem Eigentümer dieser Grundstücke selbst zu erbringen bzw. sicherzustellen. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan lediglich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

Der vorhandene Regenwasserkanal östlich des Flurstückes 640 muß für die Entsorgung des Planbereiches beibehalten werden und erhält Anschluß an den geplanten Regenwasserkanal der im Zuge der inneren Erschließungsstraße zu verlegen ist. Der Verlauf des vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanals zwischen der geplanten inneren Erschließungsstraße und der Hanfriedenstrasse wird durch eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert. Dies gilt ebenso für den vorhandenen Schmutzwasserkanal östlich des Sportplatzes. Eine Überbauung dieser mit Leistungsrechten belasteten Flächen ist aus technischen Gründen nicht möglich. Es kann jedoch eine Strauchpflanzung mit nicht tiefwurzelnden Gehölzen vorgenommen werden.

6. Statistik

Größe des Plangebietes

ca. 5,88 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,95 ha	=	50,2 %
Grünfläche (Sportplatz)	ca. 2,27 ha	=	38,6 %
Verkehrsflächen	ca. 0,38 ha	=	6,4 %
-Parkplatz-	ca. 0,15 ha	=	2,6 %
-Fußwege-	ca. 0,08 ha	=	1,4 %
Wasserflächen	ca. 0,05 ha	=	0,8 %
	ca. 5,88 ha	=	100,00 %
	=====		=====

vorhandene Bebauung: 6 ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude

geplante Bebauung: 4 zweigeschossige Wohnhäuser
(2te Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig)

27 eingeschossige Wohnhäuser

insgesamt 37 Gebäude innerhalb des Planbereiches
=====

Wohnungsbelegungsziffer: 37 WE x 3,5 (Belegungsziffer) = 130 EW

7. Immissionsschutz

Westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes befindet sich ein Rasen-Sportplatz, der für den Schul- und Vereinssport genutzt wird.

Da hier Sport nur unter Aufsicht betrieben wird, kann von einem disziplinierten Verhalten, insbesondere im Hinblick auf Laut-äußerungen der Spieler, ausgegangen werden. Darüberhinaus wird die Anlage durch die vorhandene dichte Heckenbepflanzung abgeschirmt, so daß die Beeinträchtigung für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes als zumutbar anzusehen ist.

8. Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Planbereiches kann durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen der Rheinisch- Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE) und des zentralen Wasserleitungsnetzes der Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Die im Planbereich anfallenden Abwässer werden der neuen Kläranlage Westerkappeln zugeführt. Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Zentraldeponie Ibbenbüren-Uffeln. Der Anschluß des Planbereiches an das Erdgasversorgungsnetz der RWE ist möglich.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen mind. 800 l Löschwasser/min. über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Das Löschwasser kann aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern und dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden. Wird das Löschwasser dem Trinkwasserrohrnetz entnommen, so sind Hydranten in Abständen von 80 - 120 m anzuordnen. Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß DIN 14090 anzulegen.

9. Bodenordnung

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

10. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von 0,5 Mio. DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde Westerkappeln eingestellt.

Aufgestellt: Tecklenburg im Januar 1985

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt

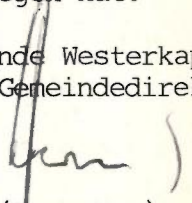
Im Auftrag


Spallek

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Am Stadion" in der Zeit vom 04.03.85 bis 04.04.85 einschließlich bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.
Westerkappeln, 06.01.1986

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor


(Wermeyer)