

Begründung

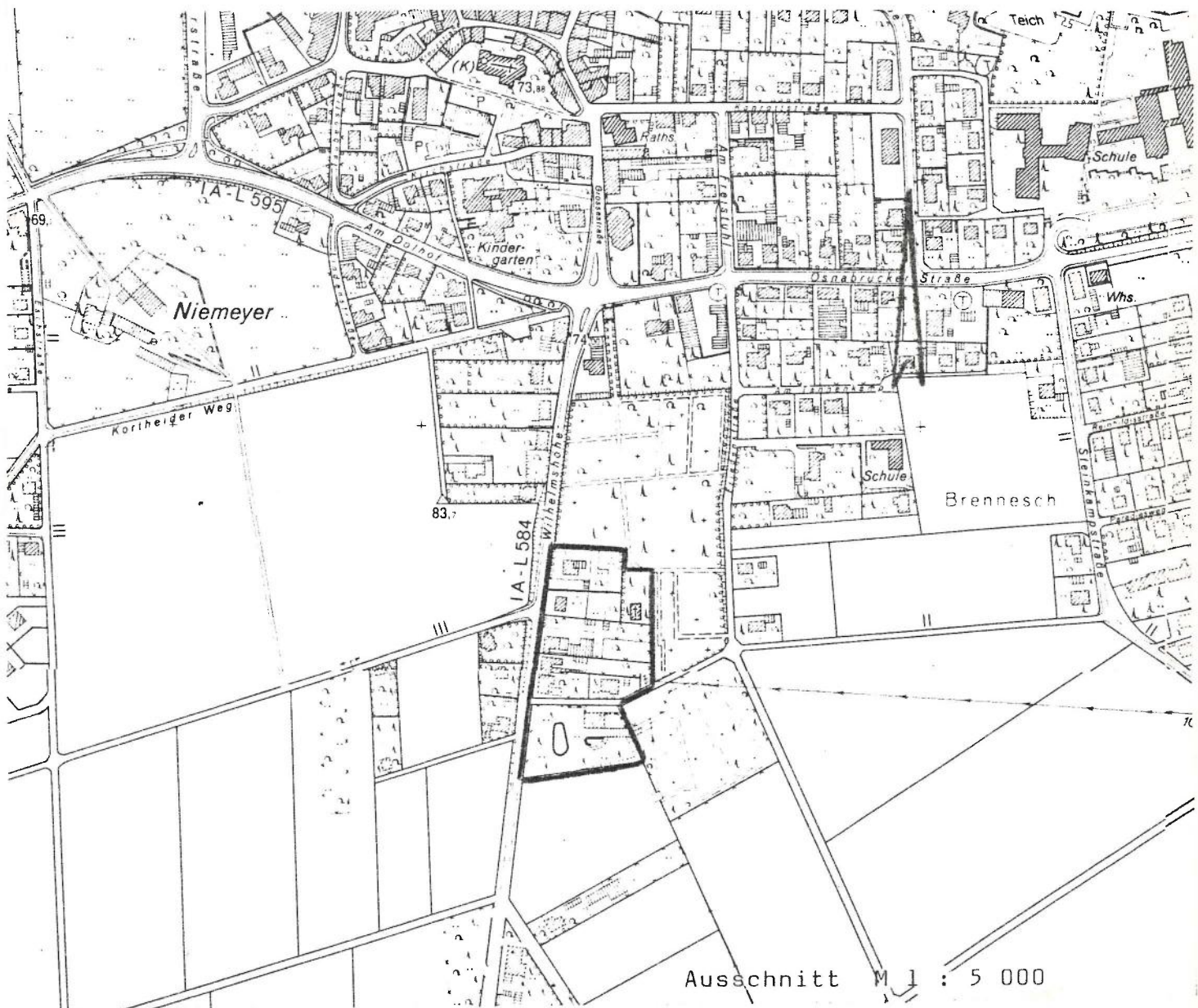
zum Bebauungsplan Nr. 42 "Wilhelmshöhe-Ost" der Gemeinde Westerkappeln

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung vom 13.05.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Wilhelmshöhe-Ost" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



Ausschnitt M 1 : 5 000

...

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich neben einer kleinen Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof) als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Teil der Wohnbaufläche in gemischte Baufläche geändert.

3. Planungsanlaß/Planungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bereits überwiegend bebaute Plangebiet planungsrechtlich gesichert und eine Verdichtung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll möglichen Konflikten aus den Nutzungen Friedhof, Gewerbe und Wohnen vorgebeugt werden.

Im Planbereich sind außer einem Tischlereibetrieb (Flurstück 10) sechs Wohngebäude sowie eine Friedhofskapelle vorhanden.

Unter Berücksichtigung der v. g. Nutzungen sowie im Hinblick auf eine noch stärkere gemischte Nutzung, wird für den nördlichen Bereich Mischgebiet festgesetzt.

Um v. g. Mischgebiet auch tatsächlich in letzter Konsequenz zu erreichen, sind im östlichen Bereich des Mischgebietes angrenzend zum Friedhof nur Geschäfts- und Bürogebäude zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Dies bietet sich besonders im Grenzbereich zum Friedhof an, da mögliche negative Wirkungen i. b. auf die Psyche des Menschen durch den somit erzielten Ausschluß von Wohngebäuden erst gar nicht auftreten können, da ein Blickkontakt Wohnen/Friedhof nicht mehr gegeben ist.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der Tischlereibetrieb Hackmann (Flst. 10) in seinem Bestand planungsrechtlich abgesichert. Eine Entwicklung bzw. Erweiterung des v. g. Betriebes i. b. auf Emissionen kann sich nur im Rahmen der innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Werte vollziehen. Der Immissionsschutz des 1985 abgebrannten Betriebes wird durch nachstehende Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt:

"Die von der Genehmigung erfaßten Anlagen sind schalltechnisch so zu errichten, daß die von diesen Anlagen einschließlich aller Einrichtungen wie z. B. Maschinen, Geräte, Lüftungsanlagen verursachten Geräuschemissionen folgende Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem, vom Lärm am stärksten getroffenen Fenster (von zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen) der nachstehend genannten Häuser - nicht überschreiten:

Wilhelmshöhe, Haus-Nr. 8, 7, 9 und 11
bei Tag 60 dB(A)
bei Nacht 45 dB(A)

Gemessen und bewertet nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit nachfolgender Festsetzung: Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr."

Diese Werte dürfen auch durch auf dem Betriebsgelände eingesetzten Fahrzeugen nicht überschritten werden."

Vorgenannte Auflage zeigt die Einstufung als Mischgebiet unter Einbeziehung des Umgebungsbereiches auf, wobei das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Dieses Gebot wird in Gemengelage angewendet und besagt, daß der Betrieb Beschränkungen hinsichtlich der betrieblichen Emissionen hinnehmen muß, während die Wohnnachbarschaft höhere Immissionswerte zu ertragen hat, die sonst in Wohngebieten unzulässig wären.

Im Hinblick auf den angrenzenden Friedhof sind bei Verwirklichung der Planung die Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen (Rderl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.08.1979 - VC2-0265.2, geändert am 23.03.1983 - VB1.0265.2) zu beachten.

In diesem Zusammenhang sind Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote für Anpflanzungen im Grenzbereich zum Friedhof festgesetzt worden. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß der Friedhof gegenüber den Nachbargrundstücken hinreichend gegen Sicht abgeschirmt wird.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden Festsetzungen gem. § 81 BauO NW getroffen. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen ist unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Für den östlichen Bereich des Mischgebietes wird neben der Dachneigung (zulässig 0 - 38°) der Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachkante vorgegeben, um eine maßvolle Höhenentwicklung im Übergangsbereich zum Friedhof zu gewährleisten.

4. Immissionsschutz

Von der L 584 "Wilhelmshöhe" werden Verkehrslärmbelästigungen für den Planbereich erwartet. Diese werden nach den Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen
- Vornorm DIN 18005 - Mai 1971 -
Schallschutz im Städtebau

wie folgt ermittelt:

Der Untersuchung liegen die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 1985 zugrunde.

L 584; Blatt 3613; Zählstellen Nr. 1303
DTV = 2020 Kfz/24 h; davon 9,0 % Schwerverkehr

K 25; Blatt 3713; Zählstellen Nr. 1312
DTV = 1235 Kfz/24 h; davon 9,1 % Schwerverkehr

Vorgenannte Zählungen sind südlich des Planbereiches, separat für die L 584 und K 25 vorgenommen worden, so daß für die weitere Ermittlung die Meßergebnisse zur L 584 zu 100 % und die zur K 25 zu 50 % in Ansatz gebracht werden.

Die L 584 weist im Bereich der Bebauungsplanung eine glatte asphaltierte Fahrbahn im Sinne der Vornorm DIN 18005 - Ziffer 2.21 auf - mit Steigung, Stadtgeschwindigkeit und etwa 10 % LKW Anteil. Da nur der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) bekannt ist, werden nach folgenden Formeln die mittleren stündlichen Verkehrsmengen für Tag und Nacht ermittelt.

$$\begin{aligned} \text{MSV Tag: } \frac{\text{DTV} \times 0,9}{16} &= \frac{(2020 \times 1235/2) \times 0,9}{16} = 148,4 \text{ Kfz/h} \\ \text{MSV Nacht: } \frac{\text{DTV} \times 0,1}{8} &= \frac{(2020 \times 1235/2) \times 0,1}{8} = 33 \text{ Kfz/h} \end{aligned}$$

Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt nach Bild 1 der Vornorm DIN 18 005

für den Tag

in 25 m Abstand von Mitte Fahrbahn =	53,0 dB(A)
Zunahme 8 m Abstand (Bebauung/Mitte Fahrbahn) =	+ 5,0 dB(A)
Zunahme 15 m Abstand " " "	= + 2,0 dB (A)
Zuschlag Steigung	= + 2,0 dB (A)

für die Nacht

in 25 m Abstand von Mitte Fahrbahn =	47,0 dB(A)
Zunahme 8 m Abstand (Bebauung/Mitte Fahrbahn) +	5,0 dB(A)
Zunahme 15 m Abstand " " "	+ 2,0 dB(A)
Abnahme 35 m Abstand " " "	- 2,0 dB(A)
Abnahme 85 m Abstand " " "	- 5,0 dB(A)
Zuschlag Steigung	+ 2,0 dB (A)

Der Planungsrichtpegel für den Tag wird im Bereich der Mischgebietsbebauung (zulässig 60 dB (A)) eingehalten und im Bereich einer möglichen Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (zulässig 55 dB(A)) um max. 2 dB (A) überschritten.

...

Der Planungsrichtpegel für die Nacht wird innerhalb des Mischgebietes (zulässig 45 dB(A) im Abstand von 8 bis 35 m gemessen von Mitte Fahrbahn um 2 dB (A) bis max. 9 dB (A) überschritten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird der Planungsrichtpegel für die Nacht (zulässig 40 dB(A)) im Abstand von 15 bis 85 m, gemessen von Mitte Fahrbahn um 4 bis 11 dB(A) überschritten. Zur Sicherung der Nachtruhe sind pegelmindernde Maßnahmen vorzusehen.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Parzelle 520) sowie der 1. Bauzeile (bis 35 m, gemessen ab Fahrbahnmitte der "Wilhelmshöhe") des Mischgebietes sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, Fenster der Schallschutzklasse 2 (gemäß VDI-Richtlinie 2719 - Pegelminderung 30 - 34 dB(A)) einzubauen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG).

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung hat, mit Ausnahme der Flurstücke 520, 327 und 9, die über den Verbindungsweg zwischen "Wilhelmshöhe" und "Friedensstraße" erschlossen sind, direkten Anschluß an die Straße "Wilhelmshöhe". Der v. g. Verbindungsweg endet für den Fahrverkehr östlich des Parkplatzes und hat von hier aus fußläufigen Anschluß an die Friedensstraße.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE) und des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land.

Die im Planbereich anfallenden Abwässer werden der neuen Kläranlage Westerkappeln zugeführt. Die Abfallbeseitigung erfolgt zur Zentraldeponie Ibbenbüren-Uffeln.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen mind. 800 l Löschwasser mind. 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.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca. 1,50 ha

davon sind:

Mischgebiet	ca. 0,91 ha	=	60,7 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,45 ha	=	30,0 %
Grünfläche (Friedhof)	ca. 0,11 ha	=	7,3 %
Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha	=	2,0 %
zusammen	ca. 1,50 ha	=	100,0 %
			=====

8. Bodenordnung

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

9. Kosten und Finanzierung

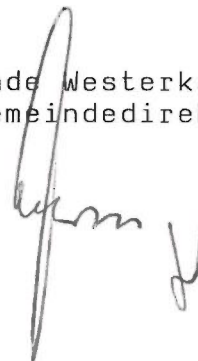
Mit der Realisierung der Bebauungsplanung werden Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich, so daß der Gemeinde Westerkappeln keine Kosten entstehen.

Aufgestellt im Dezember 1986

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag


Spallek

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Wilhelmshöhe-Ost" in dem Zeitraum 26.01.1987 bis 26.02.1987 einschließlich in der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegt hat.

Westerkappeln, 03.03.1987

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor


(Wermeyer)