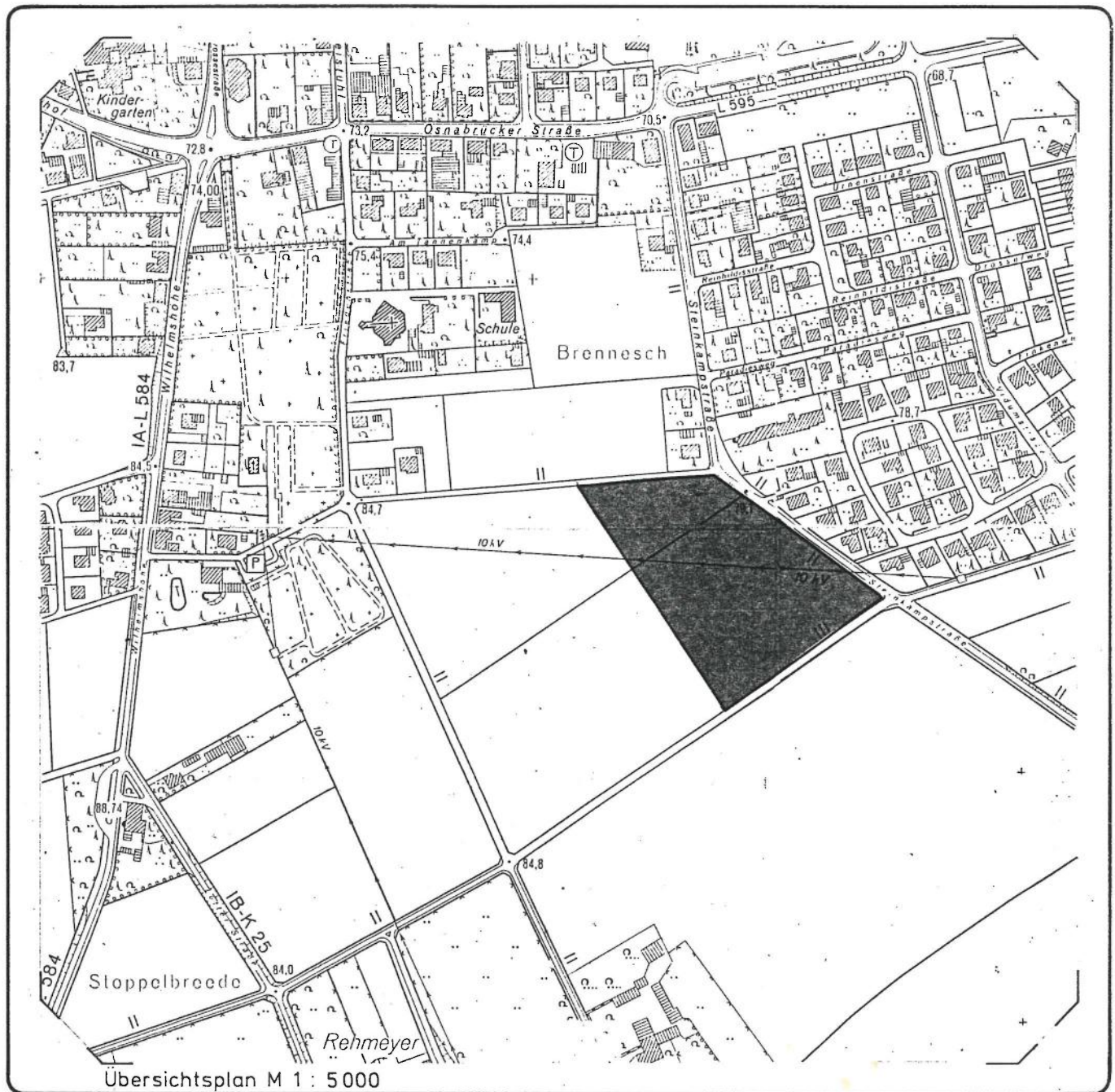


GEMEINDE WESTERKAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR.50 "STEINKAMPSTRASSE"



BEGRÜNDUNG

KREIS
STEINFURT
PLANUNGSAMT



Gemeinde Westerkappeln

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Steinkampstraße"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - a) Gebietsentwicklungsplan
 - b) Flächennutzungsplan
 - c) sonstige Planungsvorgaben
4. Bestandssituation, Planungsziele
 - a) Bestandssituation
 - b) Planungsziele
5. Bauliche und sonstige Nutzungen
 - a) Art der Nutzung
 - b) Maß der Nutzung, Bauweise
 - c) Gestaltungsvorschriften
6. Erschließung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - a) Luft, Klima
 - b) Geräusche
 - c) Boden, Grundwasser
 - d) Natur und Landschaft
8. Altlasten, Verdachtsflächen
9. Ver- und Entsorgung
10. Denkmalschutz
11. Planverwirklichung, Bodenordnung
12. Flächenbilanz

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 07.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Steinkampstraße" beschlossen.

Der Planbereich schließt unmittelbar westlich an das Baugebiet "Paradieschen" an und wird im Norden durch einen Markenweg, im Osten durch die Steinkampstraße, im Süden ebenfalls durch einen Markenweg und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 802 sowie deren südlicher Verlängerung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

In der Gemeinde Westerkappeln hat sich die Notwendigkeit zur Errichtung eines Altenkrankenhauses ergeben, das nun nach Prüfung verschiedener Standorte südöstlich der Steinkampstraße errichtet werden soll.

Darüber hinaus ist nach wie vor ein dringender Bedarf an Wohngrundstücken zu verzeichnen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Altenkrankenhauses zu schaffen, andererseits jedoch auch, um der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindest teilweise begegnen zu können.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

a) Gebietsentwicklungsplan

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

Im Süden grenzt "Agrarbereich" an.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die für das Altenkrankenheim vorgesehenen Flächen im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt werden.

c) Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Grenze des Landschaftsplanes "Schafbergplatte" verläuft südlich des Planbereiches, so daß der Bebauungsplan auch hierdurch nicht berührt wird.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

4. Bestandssituation, Planungsziele

a) Bestandssituation

Der Bebauungsplan liegt am Südrand der Ortslage von Westerkappeln und schließt unmittelbar westlich an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Paradieschen II" an.

Der gesamte Planbereich, wie auch die westlich und südlich anschließenden Flächen werden insgesamt als Ackerland genutzt. Erhaltenswerte Grünstrukturen, Gehölze etc. sind nicht vorhanden.

b) Planungsziele

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein Altenkrankenheim errichtet werden, während die südlich anschließenden Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, um an dieser Stelle der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindestens teilweise nachzukommen.

5. Bauliche und sonstige Nutzungen

a) Art der Nutzung

Der für die Errichtung des Altenkrankenhauses vorgesehene Bereich wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die südlich anschließenden Flächen werden entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes insgesamt als "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

b) Maß der Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Für das Altenkrankenheim ist eine maximal dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet ist für die nördliche Bauzeile eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen, um hier eine intensive Nutzung zu ermöglichen, während für die südliche Bauzeile als Übergang zur freien Landschaft eine maximal eingeschossige Bauweise vorgesehen ist.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, mit denen die maximal zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, bleibt hinter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung zurück, um einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Es verbleibt jedoch noch ein ausreichender Spielraum für die Verwirklichung der beabsichtigten Nutzung.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine offene Bauweise vorgesehen, die damit der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Baugebieten entspricht.

Durch eine textliche Festsetzung ist gesichert, daß Garagen und Nebengebäude innerhalb der "Flächen für den Gemeinbedarf" nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, um eine Überbauung der Randbereiche mit derartigen Anlagen zu vermeiden. Durch eine weitere textliche Festsetzung ist gesichert, daß auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Garagen und Nebengebäude in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, um hier einen gewissen Mindestabstand für Eingrünungen etc. freizuhalten.

c) Gestaltungsvorschriften

Um eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Westerkappeln zu sichern, werden entsprechende Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 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 Drepel) zu vermeiden. Hierbei sollen jedoch untergeordnete Gebäuderücksprünge sowie Gebäuderücksprünge durch Terrassen etc., die sich nicht auf die Trauflinie, d. h., die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche, auswirken, nicht berührt werden.

Die Dachneigung wird entsprechend den jeweiligen Erfordernissen unterschiedlich festgesetzt. Für das geplante Altenkrankenheim, für das eine maximal dreigeschossige Bauweise vorgesehen ist, wird eine Dachneigung von 25° bis 35° festgelegt, um hier durch eine flachere Dachneigung die Gesamthöhe des Gebäudes positiv zu beeinflussen.

Für die nördliche Bauzeile innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, für die eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist, wird die Dachneigung bei eingeschossigen Wohngebäuden mit 38° bis 48° und bei zweigeschossigen Wohngebäuden mit 30° bis 38° festgelegt. Für die südliche Gebäudezeile mit maximal eingeschossiger Bauweise wird eine Dachneigung von 38° bis 48° festgelegt.

Durch diese festgesetzten Dachneigungen soll bei eingeschossigen Gebäuden eine optimale Nutzung des Dachgeschosses gewährleistet werden, während bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer flacheren Dachneigung die Gesamthöhe begrenzt werden soll. Insgesamt dient die Festsetzung des Bereiches der zulässigen Dachneigungen der Erzielung einer ruhigen Dachlandschaft.

Im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes sollen die Garagen und die massiven Nebengebäude wie die zugehörigen Hauptgebäude gestaltet werden. Für diese Gebäude wird jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen, um den Bauherren hier einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Um eine Beeinträchtigung des Straßenraumes, insbesondere im Bereich der geplanten Erschließungsstraße durch hohe Einfriedigungen etc. zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedigungen auf 0,80 m begrenzt.

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

6. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Steinkampstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die "Fläche für den Gemeinbedarf" wird von der Steinkampstraße und von dem nach Westen abzweigenden Weg, der entsprechend verbreitert wird, erschlossen.

Um Verkehrsbehinderungen auf diesen Wegen zu vermeiden, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, daß die Pkw-Stellplätze innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" so anzuordnen sind, daß die öffentlichen Verkehrsflächen nicht als Rücksetzspur für auf dem Grundstück anzulegende Stellplätze in Anspruch genommen werden können.

Die Wohngrundstücke werden durch eine von der Steinkampstraße abzweigende Stichstraße erschlossen. Für diese Straße ist eine minimale Breite sowie eine versetzte Linienführung vorgesehen, um einen verkehrsberuhigenden Effekt zu erzielen. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendeplatz mit einem Wendekreis für Pkw vorgesehen.

Beim Ausbau der Erschließungsstraße wird eine intensive Begrünung durch großkronige Einzelbäume gesichert.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Bei der Bauleitplanung sind gem. § 1 BauGB die dort aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

a) Luft, Klima

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da aufgrund der vorgesehenen maximal dreigeschossigen Bebauung keine Beeinträchtigung des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

b) Geräusche

Für das Plangebiet sind keine nennenswerten Geräuschbeeinflussungen zu erwarten, da die Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Bebauungsplangebietes einen Abstand von 300 m (L 595) bzw. 350 m (L 584) aufweisen.

Die Verkehrsbelastung auf der Osnabrücker Straße (L 595) betrug im Jahre 1990 8 562 Kfz/24 h.

Unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung ergibt sich daraus an der nächstgelegenen Plangebietsgrenze nach der DIN 18005 ein Geräuschwert von ca. 52 dB(A) tagsüber und ca. 42 dB(A) nachts.

Angesichts der vorhandenen Bebauung an der Osnabrücker Straße, die zukünftig durch weitere Gebäude noch verdichtet wird, ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu erwarten. Da die Verkehrsbelastung der westlich gelegenen L 584 noch geringer ist, sind auch von hier keine negativen Einflüsse zu erwarten.

c) Boden, Grundwasser

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 die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 gesichert, daß große Flächen des Plangebietes unversiegelt bleiben. Auch die Befestigung der Verkehrsflächen soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan soll darüber hinaus darauf hingewirkt werden, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Dies kann nach dem "Arbeitsblatt A 138" (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser) über Versickerungsmulden, Rigolenversickerungen etc. erfolgen.

Dies kann jedoch nur als Empfehlung an die Bauwillige in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da zu diesem Zweck durchgeführte Baugrunduntersuchungen ergeben haben, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser zwar grundsätzlich möglich, die Wasserdurchlässigkeit des Bodens jedoch nicht sehr groß ist.

Sonstige negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

d) Natur und Landschaft

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 Ziele in Frage zu stellen.

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.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Auch Flora und Fauna werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand auf den derzeitigen Ackerflächen nicht vorliegt.

Nach § 4 des Landschaftsgesetzes NW stellen Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unabhängig davon wird jedoch im Bebauungsplan an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ein Pflanzgebot für standortgerechte heimische Laubgehölze festgesetzt, um einerseits einen gewissen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen zu erbringen, andererseits jedoch auch eine ortsgerechte Eingrünung dieses Baugebietes zu sichern.

Diese Festsetzungen 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 Auflage durchgesetzt wird.

8. Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten nicht bekannt.

9. 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.

10. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Nach Mitteilung des Westfälischen Museums für Archäologie wurden jedoch direkt nordöstlich des Plangebietes mehrfach Funde gemacht, die die Existenz eines großen bronze-/eisenzeitlichen Friedhofes belegen.

Im Rahmen der folgenden, noch nicht abgeschlossenen Voruntersuchungen konnte der Nachweis eines unter Flur erhaltenen Gräberfeldes der jüngeren Bronze-/älteren vorrömischen Eisenzeit erbracht werden.

Für eine abschließende Beurteilung sind noch weitere Untersuchungen erforderlich.

Dieses Verfahren wird jedoch vor dem Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan zum Abschluß gebracht.

11. Planverwirklichung, Bodenordnung

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

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,66 ha und ist wie folgt überschlägig gegliedert:

Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün:	ca.	0,33 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca.	1,23 ha
allgemeines Wohngebiet:	ca.	<u>1,10 ha</u>
	Summe:	2,66 ha

In diesen Flächen sind zeichnerisch festgesetzte Pflangebote in einer Größe von ca. enthalten.

Aufgestellt: März 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 zum Bebauungsplan Nr. 50 "Steinkampstraße" in der Zeit vom 13.04.1993 bis einschließlich 13.05.1993 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegt hat.

Westerkappeln, 23.08.1993

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor



Wermeyer