

Begründung

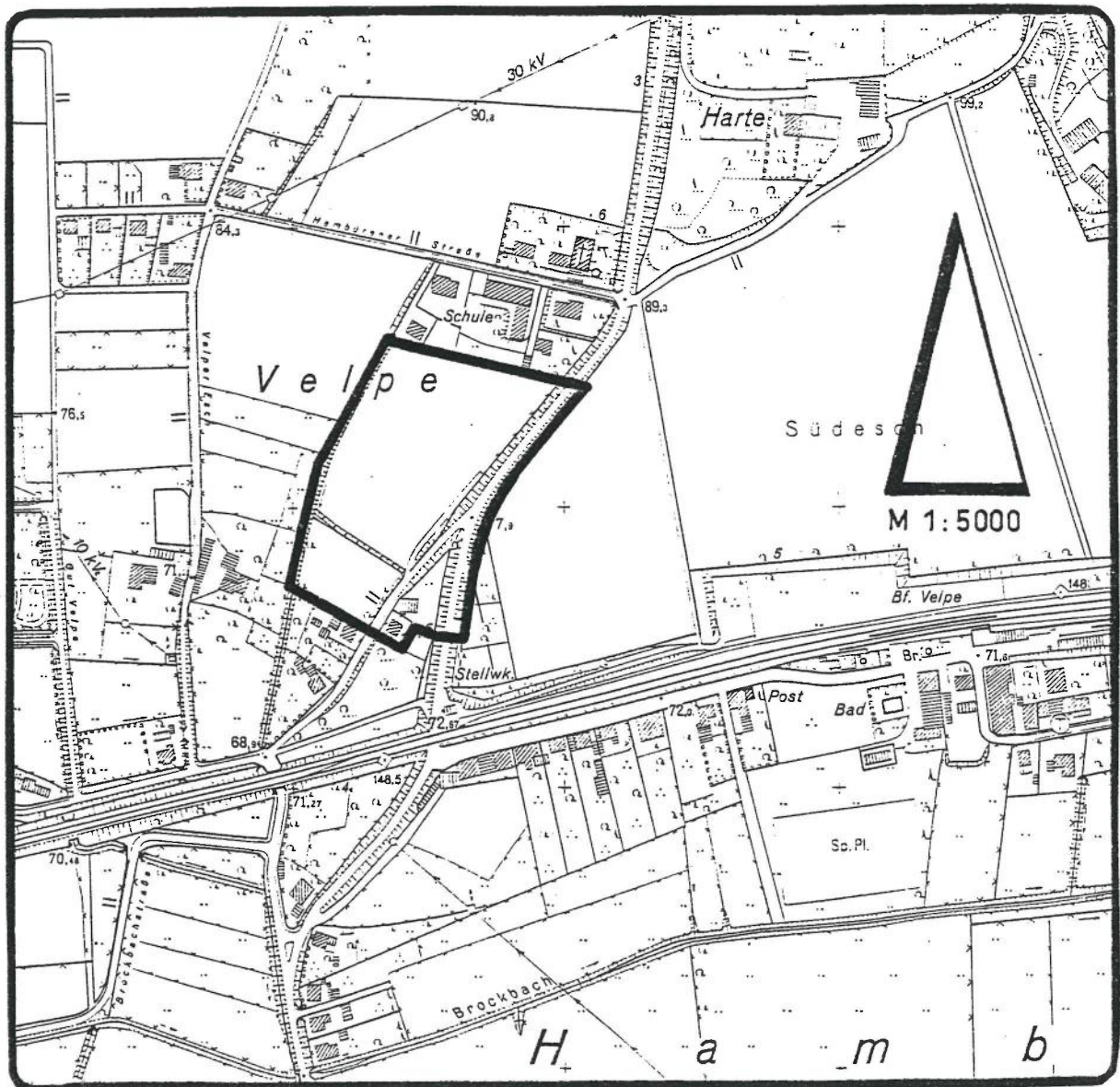
Zum Bebauungsplan Nr. 53 "Tecklenburger Straße - Ortsteil Velpe"
Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Tecklenburger Straße - Ortsteil
Velpe" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig fest-
gesetzt.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Agrarbereich dargestellt.

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

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in Velpe entsprechen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tecklenburger Straße - Ortsteil Velpe" erforderlich. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches, wodurch gleichzeitig ein Übergang zwischen der nördlich und südlich des Planbereiches gelegenen Bebauung hergestellt wird. Der Planbereich wird z. Zt. gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Bebauung wird der Planbereich als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem eine überwiegend eingeschossige offene Bebauung verwirklicht werden soll. Für den Bereich südlich der geplanten Neuanbindung an die L 584 ist mit Rücksicht auf den Bestand eine maximale zweigeschossige offene Bebauung vorgesehen.

Der Planbereich soll - ausgehend von der L 584 - erschlossen werden, wobei die derzeit spitzwinkelige Einmündung der vorhandenen Gemeindestraße in die L 584 eine verkehrssichere Anbindung erhalten soll.

Von hier aus wird das Plangebiet über versetzt geführte Planstraßen erschlossen. Die Erschließung des Planbereiches führt im Westen bis an den Uferstreifen des vorhandenen Gewässers. Hierdurch soll eine mögliche Erschließung der westlich gelegenen Flächen langfristig sichergestellt werden. Der Planbereich wird über einen Fußweg mit der nördlich angrenzenden Bebauung verbunden. Durch die versetzte Führung der Planstraße wird neben der Raumbildung bereits eine Verkehrsberuhigung erzielt. 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. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß im Mittel je 20 lfdm. Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Garagen und Nebengebäude sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, 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 Erschließungswegen mit angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, verhindert werden. Die vorgegebenen Bereiche sind, bezogen auf die Einzelgrundstücke, recht großzügig vorgegeben, so daß der Bauherr durch die Festsetzung, Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten, nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtflächen für die Einmündungsbereiche festgesetzt.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. 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 Dachaufbauten/Dachgauben erst ab 35° und mehr zulässig.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Mit der Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll sichergestellt werden, daß die Gebäude parallel zum festgesetzten Zeichen errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, daß sich die Baukörper in ihrer Anordnung auf dem Grundstück harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

Die gestalterischen Vorgaben sollen nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben einengen, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Sinne einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung sichern.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt. Das vorhandene Steuerkabel sowie die Hochdruck-Erdgasleitung sind in den Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht übernommen worden.

Die Ausgestaltung der als Grünfläche festgesetzten Parkanlage erfolgt im Hinblick auf die vorh. Versorgungstrassen in Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt. Nördlich Haus Nr. 1 ist eine rd. 12 m lange Hauptwasserleitung in der ehemaligen Straßenverkehrsfläche, Flurstück 52 vorhanden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes für den gesamten Planbereich, soll das überplante Teilstück neu verlegt werden.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

...

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Gewässer. Veränderungen am Wasserlauf sind nicht vorgesehen. Sollten langfristig Veränderungen am v. g. Wasserlauf erforderlich werden, wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 31 WHG eingeholt.

Entlang des Wasserlaufes wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft zum Zwecke der Unterhaltung und Entwicklung festgesetzt.

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 eingeschossigen Bebauung keine Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

b) Geräusche

Für den Planbereich werden Geräuschbeeinflussungen, ausgehend von der L 584 (Tecklenburger Straße) sowie von der Bahnlinie Rheine - Osnabrück erwartet. Die Lärmbelastigungen für den Planbereich werden wie folgt ermittelt:

b I) Bahnstrecke Osnabrück - Rheine

Nach Auskunft der Bundesbahndirektion Hannover (März 1993) verkehren auf der Bundesbahnstrecke Osnabrück-Rheine (beide Fahrtrichtungen zusammen) im Bereich des Plangebietes 113 Züge / 24 h (davon 85 Züge bei Tag und 28 Züge bei Nacht). Der Anteil der Reisezüge beträgt rd. 60 % und der der Güterzüge rd. 40 %. Es ist eine mittlere Zuglänge von 300 m und eine Geschwindigkeit von 120 - 140 km/h zugrunde zu legen. Die Bahnlinie liegt etwa 100 m südlich der nächstgelegenen geplanten Bebauung auf einem besonderen, unabhängigen Baukörper und wird durch den vorhandenen Wald gegenüber dem Wohngebiet abgeschirmt.

Nach Ziffer 5.2 der DIN 18005 ist bei Schienenverkehr auf besonderem, unabhängigem Bahnkörper außerhalb von Bahnhöfen ein Abzug von 5 dB vorzunehmen, um der im Vergleich zum Straßenverkehrslärm geringeren Lästigkeit des Schienenverkehrslärms Rechnung zu tragen. Für den vorhandenen Gehölzgürtel kann nach Ziffer 5.5.2 der DIN 18005 eine Schallminderung um ca. - 6 dB angenommen werden.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Zugfrequenzen in Verbindung mit den jeweiligen Zuglängen ergibt sich für die der Bahnlinie nächstgelegene geplante Wohnbebauung ein Geräuschpegel von ca. 56 dB(A) tagsüber und 54 dB (A) nachts. Im Bereich der nördlichsten geplanten Wohngebäude, die ca. 280 m nördlich der Bahnlinie liegen, ergibt sich ein Geräuschpegel von ca. 48 dB(A) tagsüber und ca. 46 dB (A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte (Tag = 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) im Bereich der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung um bis zu 9 dB überschritten. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmwert 24 - 29 dB) kann eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet werden, da lediglich ein Innengeräuschpegel von 25 - 30 dB verbleibt. Unzumutbare Immissionen sind aufgrund der vorstehenden Ausführungen für die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten. Da Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 (gem. VDI Richtlinien 2719) aus Gründen des Wärmeschutzes gesetzlich erforderlich sind, kann auf eine Festsetzung verzichtet werden.

b II) Verkehrsweg L 584 (Tecklenburger Straße)

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	rd. 1500 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	90	12
4	$L_m^{(25)}$	61	50,5
5	ΔL_{ste} Korrektur infolge Steigung (Tabelle 3)	1,2	1,2
6	ΔL_{str-o} Korrektur infolge Straßenoberfläche (Tab. 2)	-	-
7	ΔL_v Korrektur infolge höchstzulässiger Geschwindigkeit (Bild 4)	- 3,5	- 4,0
8	Emissionspegel $L_{m,E}$	58,7	47,7
9	ΔL_{s-l} Korrektur infolge der Entfernung nach Bild 19	-5,0 (50m)	- 5,0
10	ΔL_G Korrektur infolge Gehölzbestand Ziffer 5.5.2	-	-
11	ΔL_G Korrektur infolge Bebauung Ziffer 5.5.2	-	-
	25 m =	58,7 dB(A)	47,7 dB(A)
12	L_r Beurteilungspegel 50 m =	53,7 dB(A)	42,7 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 584 um bis 3,7 dB (A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwall, Wand etc.) scheiden aufgrund der zur L 584 hin tiefergelegenen Bebauung aus.

Darüberhinaus kann der Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmwert 24 - 29 dB, gemäß VDI Richtlinie 2719 sichergestellt werden. Da diese Fenster aus Gründen des Wärmeschutzes bereits gesetzlich erforderlich sind, kann auf eine Festsetzung verzichtet werden.

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 0,4 gesichert, daß große Flächen des Plangebietes unversiegelt bleiben. Auch die Befestigung der Verkehrsflächen soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

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

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Dachflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden. Auf die Vorgabe Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, wird im Hinblick auf den hier vorhandenen tonigen Lehmboden (Grundwasser steht bereits in geringen Tiefen an) verzichtet.

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 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.

Der Planbereich wird derzeit gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotopie werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Flora und Fauna sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand auf den gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Einbindung des Planbereiches in die Landschaft nachstehendes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Pflanzgebote entlang der westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Sicherung von 60 % der Grundstücke als Freiflächen durch die vorgegebene maximale Grundflächenzahl von 0,4
- Empfehlung das anfallende Dachflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden.
- Verpflichtung, die vorgegebenen Pflanzangebote zu 80 % mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
- Festsetzung einer Grünfläche/Parkanlage südlich angrenzend an den Einmündungsbereich in die L 584
- Rückbau der vorhandenen Anbindung an die L 584

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 Auflage durchgesetzt wird.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

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

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planbereiches sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind für den Planbereich nicht bekannt.

Sollten bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (z. B. Mauerwerk, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Flächenbilanz

Größe des Planbereiches:	ca.	2,63 ha	
davon sind:			
Verkehrsflächen	ca.	0,66 ha =	25,1 %
allgemeines Wohngebiet	ca.	1,72 ha =	65,4 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca.	0,15 ha =	5,7 %
Grünfläche/Parkanlage	ca.	0,10 ha =	3,8 %
	ca.	2,63 ha =	100 %

Bodenordnung

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

Kosten

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

Aufgestellt im März 1993

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Spallert

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

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Tecklenburger Straße - Ortsteil Velpe" in der Zeit vom 10.05.1993 bis einschließlich 11.06.1993 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 23.08.1993

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Wermeyer