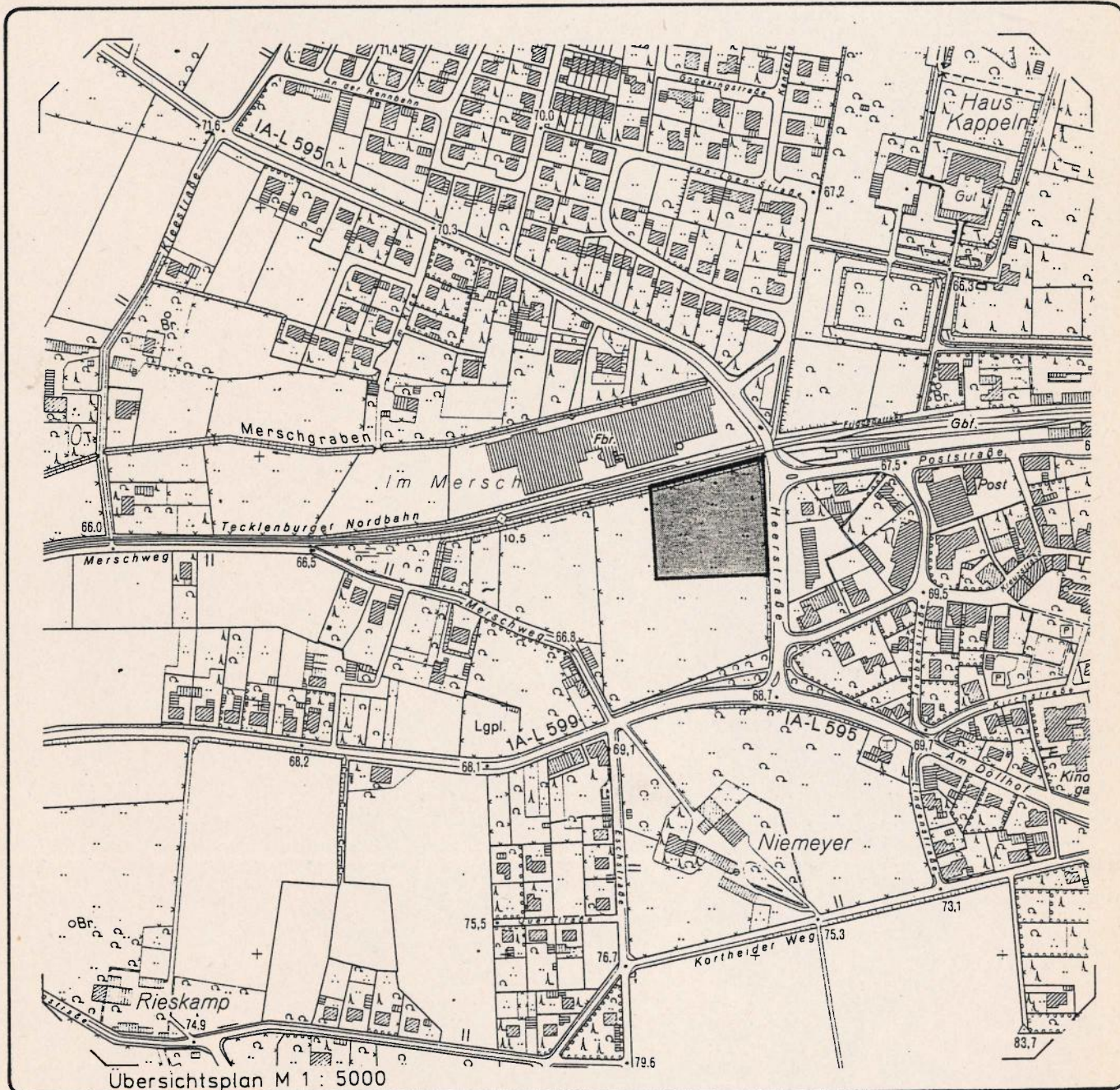


GEMEINDE WESTERKAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 HEERSTRASSE



BEGRÜNDUNG

KREIS
STEINFURT
PLANUNGSAMT



Gemeinde Westerkappeln

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Heerstraße"

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

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 17.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Heerstraße" beschlossen.

Der Planbereich liegt westlich der Heerstraße (L 595) und schließt unmittelbar südlich an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Klee" an.

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

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

In der Gemeinde Westerkappeln ist zur Kaufkraftbindung am Ort noch ein Verkaufsflächenbedarf für Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen zu verzeichnen. Nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten und einer gutachterlichen Untersuchung des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und Beratung Dr. H. Danneberg und Partner GmbH hat sich der Rat der Gemeinde Westerkappeln entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit max. 1 000 m² Verkaufsfläche im Bereich Heerstraße/Tecklenburger Nordbahn zu schaffen, da hier neben einer guten verkehrlichen Erschließung noch eine zentrale Lage gegeben ist.

Da ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung eindeutig als "großflächig" im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist, soll an dieser Stelle ein entsprechendes Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

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.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt. Da diese Darstellung nicht mit der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt, wird diese Fläche im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, als "Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe" dargestellt.

c) Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

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

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

Lediglich am Nordrand des Plangebietes verläuft ein kleines Gewässer, das im Plan entsprechend berücksichtigt wird.

4. Bestandssituation, Planungsziele

a) Bestandssituation

Der Bebauungsplan liegt westlich der Heerstraße und südlich der Tecklenburger Nordbahn und schließt südlich an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Klee" an. In diesem Bebauungsplan sind die nördlich der Tecklenburger Nordbahn anschließenden Flächen als "Gewerbegebiet" für eine Großkonditorei festgesetzt.

Östlich der Heerstraße schließt die zum engeren Ortskern Westerkappeln gehörende gemischte Bebauung an, während die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen z. Z. landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt werden und im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt sind.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Ortsmitte (250 m bis zur Kirche) ist hier eine sehr zentrale Lage bei guter verkehrlicher Erreichbarkeit gegeben.

Der gesamte Planbereich wird als Ackerland genutzt. Das Gewässer am nördlichen Grundstücksrand wird im Plan entsprechend berücksichtigt. Der Gehölzbestand entlang der Heerstraße liegt im Bereich der Straßenparzelle außerhalb des Plangebietes.

b) Planungsziele

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit gewerblichen Räumen im Obergeschoß geschaffen werden.

5. Bauliche und sonstige Nutzungen

a) Art der Nutzung

Da mit der geplanten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von ca. 1 000 m² die Grenze zur Großflächigkeit eindeutig überschritten ist, kann dieser Betrieb in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Auch eine Festsetzung, z. B. als Kerngebiet, nach § 7 BauNVO kommt nicht in Betracht, da der Bereich noch völlig unbebaut ist und die kerngebietstypischen Nutzungen fehlen.

Das Plangebiet wird daher insgesamt als "Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe" nach § 11 BauNVO festgesetzt, da hier nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln neben einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß auch Räume für gewerbliche Nutzungen im Obergeschoß geschaffen werden sollen. Dementsprechend wird durch textliche Festsetzungen die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß sowie gewerblichen Nutzungen im Obergeschoß zugelassen, wobei auch eine Betriebswohnung zugelassen werden soll.

Die im Bebauungsplan zugelassene Verkaufsfläche ist aufgrund der gutachterlichen Aussagen des Institutes Dr. Danneberg als zentrenverträglich anzusehen. Dies hat auch eine Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden ergeben.

Die Zulässigkeit der erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen etc. wird ebenfalls durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

b) Maß der Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Für den der Heerstraße zugewandten Teil des geplanten Lebensmittelmarktes ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um hier aus Gründen der Ortsbildgestaltung eine zweigeschossige Bauweise zu sichern, die sich damit in die Umgebungsbebauung einfügt. Für den rückwärtigen Teil des Lebensmittelmarktes ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Um die Einhaltung von Grenzabständen zu sichern, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

c) Gestaltungsvorschriften

Um eine Einfügung dieser Bebauung in das Ortsbild von Westerkappeln zu sichern, werden entsprechende Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherung einer landschaftstypischen Außenwand- und Dachgestaltung sind die Außenmauern in Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen und die Dachflächen in Dachpfannen der gleichen Farbe vorgesehen.

Um auf dem eingeschossigen Gebäudeteil die Anlage von Dachterrassen etc. zu ermöglichen, wird festgesetzt, daß für Teilflächen auch ein Flachdach zulässig ist.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine von der Landesstraße Nr. 595 (Heerstraße) abzweigende Stichstraße erschlossen, die zu einem späteren Zeitpunkt nach Westen weitergeführt werden soll. Beim Bau dieser Straße 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 wesentlichen Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da durch die vorgesehenen Anlagen keine Luftverunreinigungen zu erwarten sind und aufgrund der vorgesehenen max. 2-geschossigen Bebauung auch keine Beeinträchtigung des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

b) Geräusche

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Landesstraße Nr. 595 (Heerstraße), der im Süden vorbeiführenden Landesstraße Nr. 599 (Mettinger Straße), der im Norden vorbeiführenden Tecklenburger Nordbahn sowie der nördlich der Tecklenburger Nordbahn vorhandenen Großkonditorei.

Nach der Straßenverkehrszählung 1990 betrug das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße Nr. 595 (Zählpunkt 3613/1304) 2 182 Kfz/24 h und auf der Landesstraße Nr. 599 (Zählpunkt 3613/1305) 3 766 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus diesen Verkehrsbelastungen unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung folgende Geräuschwerte am Rand des Plangebietes:

- L 595: 67 dB (A) tagsüber, 56 dB (A) nachts
- L 599: 57 dB (A) tagsüber, 46 dB (A) nachts

Nach Mitteilung der Westfälischen Verkehrsgesellschaft mbH vom 30.10.90 beträgt die Zugfrequenz auf der Tecklenburger Nordbahn montags bis freitags insg. 4 Züge und samstags insg. 2 Züge (nur Güterverkehr). Bei einer mittleren Zuglänge von ca. 300 m ergibt sich nach der DIN 18005 in einem Abstand von ca. 10 m zur Bahnanlage ein Geräuschwert von ca. 50 dB (A) bis 55 dB (A).

Die vorhandene Großkonditorei nördlich der Tecklenburger Nordbahn ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Klee" als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Damit sind auch die üblicherweise von Gewerbegebieten ausgehenden Emissionen zu erwarten.

Hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebes und der gewerblichen Nutzungen im Obergeschoß ist festzustellen, daß diese mit der Immissionsempfindlichkeit eines Gewerbegebietes gleichzusetzen sind, da einerseits keine störepfindlichen Nutzungen vorgesehen sind und andererseits auch durch den Einzelhandelsbetrieb (z. B. Parkplatzanlage, Anlieferverkehr etc.) Emissionen verursacht werden, die mit einem Gewerbebetrieb vergleichbar sind. Diese Werte werden nicht bzw. nur unwesentlich überschritten.

Dies gilt auch für die Errichtung einer Betriebswohnung, wobei hier durch textliche Festsetzungen die Anordnung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) gesichert wird. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzungen die Anordnung von Fenstern der für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume an der Westseite des Obergeschosses ausgeschlossen, so daß auch unzumutbare Geräuschbelästigungen durch den nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieb nicht zu erwarten sind.

Um die zukünftigen Nutzer des Gebietes rechtzeitig über die Immissionssituation zu informieren, wird im Bebauungsplan auf die zu erwartende Geräuschbelastung hingewiesen.

c) Boden, Grundwasser

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise mit intensiver Nutzung steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber.

Angesichts der ortskernnahen Lage des Plangebietes erscheint eine intensive Nutzung der Flächen sinnvoller als eine extensive Nutzung, da ansonsten ein größerer Flächenverbrauch für die gleiche Nutzung mit einem erhöhten Aufwand an Erschließungsflächen etc. verbunden wäre, der insgesamt zu einem höheren Freiraumverbrauch führt. Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, die innerörtlichen Flächen auf ein vertretbares Maß zu verdichten, um auch unnötig lange Wege und Fahrzeiten (z. B. Pkw-Benutzung) zu verringern.

Im Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Nach § 19 der Baunutzungsverordnung darf diese Grundflächenzahl durch Stellplatzanlagen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden, so daß sichergestellt ist, daß mind. 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Durch eine textliche Festsetzung soll darüber hinaus darauf hingewirkt werden, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen und Stellplätzen) 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 unverunreinigtem Niederschlagswasser) über Versickerungsmulden, Rigolenversickerungen etc. erfolgen.

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.

Die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes unter Anwendung des § 8 im Bauleitplan zu treffen.

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 werde 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.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist in der Weise erfolgt, daß hier die Bebauung innerörtlicher Flächen angestrebt wird, so daß damit eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft vermieden wird.

Darüber hinaus sollen derartige Infrastruktureinrichtungen in zentraler Lage errichtet werden, um eine leichte Erreichbarkeit für die Bevölkerung (auch zu Fuß und mit dem Fahrrad) zu sichern, um einerseits auch die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen für die nicht motorisierten Teile der Bevölkerung zu sichern als auch die Benutzung von Kraftfahrzeugen einzuschränken.

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. Der kleine Graben am Nordrand des Plangebietes soll in offener Form erhalten werden. Darüber hinaus wird entlang dieses Grabens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein 4 m breiter Grundstückstreifen als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt, der sowohl der Unterhaltung des Gewässers als auch der natürlichen Entwicklung und der Eingrünung dieses Gewässers sowie des Sondergebietes dienen soll.

Um eine Eingrünung des Grundstückes und insbesondere auch der Stellplätze zu sichern und damit auch einen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen zu erbringen, wird in den Randbereichen des Plangebietes ein zeichnerisches Pflanzgebot für standortgerechte Laubgehölze festgesetzt. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzungen gesichert, daß die Stellplatzanlagen mit einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze überstellt werden. Auch innerhalb der Erschließungsstraße ist die Anpflanzung großkroniger Laubbäume vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote 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 und ist daher im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke durchzuführen.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, 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.

Das Plangebiet grenzt jedoch an die Altlastenverdachtsflächen Nr. 08/3613/28 östlich der Heerstraße.

Vom Ing.-Büro Urbanski, Münster, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Danach besteht keine Grundwassergefährdung durch mögliche oberflächennahe Bodenkontaminationen.

Da eine Grundwassernutzung im Plangebiet nicht beabsichtigt ist, sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand Gefährdungen durch diese Verdachtsfläche nicht zu erwarten.

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 gem. VVBauONW anzulegen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

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

10. 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.

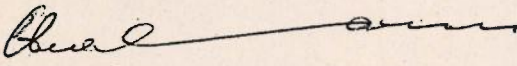
11. Planverwirklichung, Bodenordnung

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

Aufgestellt: Juni 1993

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Westerkappen

Gemeindedirektor

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

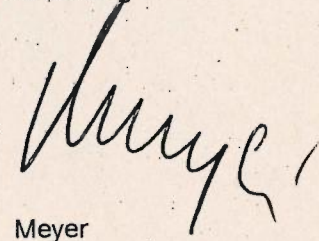
Hiermit wird bescheinigt, daß der vorstehende Begründung zum Bebauungsplan nr. 54 "Heerstraße" in der Zeit vom 12.07.1993 bis einschließlich 12.08.1993 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappen öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappen, 01.10.1993

Gemeinde Westerkappen

Der Gemeindedirektor

In Vertretung


Meyer