

Bebauungsplan Nr. 68 "Friggepättken"

**Gemeinde Westerkappeln
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlagen:

Begründung

Bebauungsplan

Bestandsplan

Gefährdungsabschätzung

Nr. 0009-2784

M 1 : 1000

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 "Friggepättken", Gemeinde Westerkappeln

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln beschließt für den Bereich südlich des Baudenkmals "Haus Cappeln" einen Bebauungsplan aufzustellen.

In einem Parallelverfahren wird für dieses Gebiet der Flächennutzungsplan geändert.

Zu Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre veranlaßt.

Mit der Bearbeitung der Bauleitplanung wurde das Ingenieurbüro Fietz, Wallenhorst, beauftragt.

2.0 Ziel und Zweck

Im Geltungsbereich werden Wohnhäuser geplant, wovon die Errichtung von 3 Wohnhäusern bereits durch das Einvernehmen der Gemeinde genehmigt wurden.

Um dem sensiblen Bereich in Nachbarschaft zum Baudenkmal "Haus Cappeln" in der Planung gerecht zu werden ist es notwendig, eine detaillierte Bauleitplanung aufzustellen.

Der vorbereitende Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der diesen Bereich in seiner rechtskräftigen Fassung als Grünfläche und im Osten als Mischbaufläche darstellt.

Es ist notwendig, den Flächennutzungsplan parallel zu ändern, um die nachfolgende Bauleitplanung aus ihm entwickeln zu können.

Der Bebauungsplan wird alle relevanten Planungs- und Bestandssituationen berücksichtigen (z. B. Haus Cappeln, Tecklenburger Nordbahn, Ökologie, Sichtachsen, Leitungsbestände, Wegerechte etc.).

3.0 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Westerkappeln und wird über die Heerstraße, Alte Poststraße und dem Friggepättken erschlossen.

Es liegt in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 85 und beinhaltet die Flurstücke 1141, 1143, 1140, 1139, 250, 144, 958, 290, 269, 518, 252 und 253.

Im Osten liegt die Alte Poststraße an, im Norden die "Gräfte" und die Freiflächen des "Haus Cappeln", im Westen liegt die Von-Loen-Straße am Gebiet und im Süden begrenzt die Tecklenburger Nordbahn die Planfläche.

4.0 Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird parallel geändert und wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche und eine denkmalgeschützte Wegeführung darstellen.

Im Osten wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Der östliche Bereich der Planfläche liegt im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Westerkappeln.

Eine Bestandsaufnahme wurde durch örtliche Begehungen und Einsicht in das Kartenmaterial vorgenommen. Die detaillierte Bestandsaufnahme, mit Nennen der Ökologie und Nutzung der Freiflächen, erfolgt in der Anlage 3, die diesem Bebauungsplan beiliegt.

5.0 Planung

Der Bereich liegt im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Westerkappeln.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Planbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 1,2 festgesetzt, dies entspricht dem höchstzulässigen Maß der BauNVO. Diese Obergrenze wird ausgenutzt, um dem Siedlungsschwerpunkt durch gewerbliche und wohnzweckdienende Nutzung optimal an diesem, durch die Alte Poststraße verkehrlich gut erschlossenen Gebiet, gerecht zu werden.

Die Geschosse werden mit höchstzulässig II festgesetzt. Es muß in offener Bauweise gebaut werden.

Die verbleibende Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 niedrig angesetzt, um hier in Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden keine massive Bebauung zu erhalten. Aus diesem Grund werden Einzel- und Doppelhäuser bzw. in der Mitte des Plangebietes nur Einzelhäuser zugelassen. Es wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen werden getroffen, um Sichtbeziehungen zum anliegenden Denkmal freizuhalten.

5.2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Weg "Friggepättken" erschlossen. Seine Verkehrsbreiten werden mit 4,5 m bzw. 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht das Wenden von Müllfahrzeugen, sowie Rettungswagen und Lieferverkehren. 3 Grundstücke parallel zur "Von-Loen-Strasse" werden vom "Friggepättken" durch einen 5,0 m breiten Wohnstich erschlossen. Das "Friggepättken" mündet auf den Kreuzungspunkt "Von-Loen-Strasse", "Heerstrasse" und Bahnübergang Tecklenburger Nordbahn.

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen und Festsetzung der überbaubaren Flächen können maximal 6 Wohneinheiten Raum finden. Auf dem Anbindungspunkt des "Friggepättken" ist mit durchschnittlich ca. 15 – 20 täglichen PKW-Verkehren zu rechnen. Diese Größenordnungen werden keinen unzumutbaren Rückstau oder Haltephasen verursachen.

Der Ausbau des "Friggepättken" wird die 1999 ausgebaute Signalgebung nicht berühren.

Es wurde überprüft, ob durch die hinzukommenden Verkehre auf dem "Friggepättken" die Schulwegsicherung gefährdet ist. Aus der "Rennbahnsiedlung" führt der Schulweg durch die "von-Loen-Straße" bis zur "Heerstraße". Eine Querung des Bahnüberganges wird durch übersichtlicheren Ausbau des Einmündungspunktes "Friggepättken" einsehbarer. Die Straße "Friggepättken" wird durch die Einrichtung der geringfügigen Bebauung zu keiner Durchfahrtsstraße und bleibt eine reine Anliegerstraße.

5.3. Textliche Festsetzung

Ebenfalls werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung (Dachform, Dachneigung und Höhenabmessungen) getroffen, die einen sensiblen Umgang mit dem Denkmal "Haus Cappeln" und seiner Freianlagen unterstützt.

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt.

- 1. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).*
- 2. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, wie auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.*

3. Die nach § 9 Abs. 1 BauGB zu begründenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch Anpflanzen von Sträuchern und Pflanzungen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
4. Aus Lärmschutzgründen müssen Schlafzimmer bzw. deren Fenster auf der der Bahn abgewandten Seite des Gebäudes liegen oder durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse II gemäß VDI – Richtlinie 2719 und durch schalldämpfende Lüftungselemente gesichert sein.
5. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtfelder von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
6. Auf den mit A gekennzeichneten Flächen dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden.
7. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Ausgenommen sind Stellplätze, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser.
8. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) der eingeschossigen Hauptgebäude darf max. 0,95 m über der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
9. Die Oberkante der Rohdecke des Kellergeschosses darf max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der Grenzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück liegen. Als öffentliche Verkehrsfläche gilt die das Baugrundstück erschließende Straße.
10. Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise 38° - 48 ° nicht über- bzw. unterschreiten.
11. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50 % der Trauflänge betragen.

5.0 Geh- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind verschiedene Leitungsrechte eingetragen. Zu diesen ist entsprechend mit Baumaßnahmen Abstand zu halten und Rücksicht zu nehmen. Eine entsprechende Bepflanzung ist dem festgesetzten Recht anzupassen.

Im Nordosten des Plangebietes auf dem Flurstück 1143 besteht ein eingetragenes Wege-recht zu Gunsten der Allgemeinheit. Dieses wird durch ein 2,0 m breites Gehrecht in südli-

cher Richtung bis zur Stichstraße ergänzt und bis an die Von-Loen-Straße in westliche Richtung herangeführt. Hierdurch wird ein Gewohnheitsrecht und ein Schulweg gesichert.

Die festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde Westerkappeln und der Versorgungsträger eingetragen und betreffen bestehende Trinkwasser-, Schmutz- oder Regenwasserleitungen.

Durch das Leitungsrecht im Bereich der Flurstücke 269, 518 und 253 werden die Alleeebäume nicht berührt. Es dient der Sicherung einer bestehenden Leitung, die die Gräfte mit Wasser aus dem Freibad „Bullerteich“ versorgt. Die Leitung ist in einem ausreichenden Abstand zu den Wurzelräumen der Alleepflanzung. Im weiteren Verlauf leitet diese bestehende Leitung das überschüssige Wasser in den Merschgraben ab.

Östlich des Flurstückes 938 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Westerkappeln und der Versorgungsträger festgesetzt. Hierdurch wird eine vorhandene Schmutzwasserleitung zur Entsorgung des „Haus Cappeln“ gesichert.

Die Baumaßnahmen sind in diesen Bereichen mit der Gemeinde Westerkappeln abzustimmen. Eine Überbauung ist in Teilbereichen aufgrund der Tiefanlage möglich.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt über die durch Leitungsrecht gesicherten Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen.

Die neuen Versorgungsleitungen sind im Seitenraum des „Friggepättken“ oder der Stichstraße zu verlegen. Das Mischgebiet wird über die Alte Poststraße ver- und entsorgt.

Die derzeitigen grundwassertechnischen Verhältnisse werden für das Haus Cappeln durch die Planung nur unwesentlich berührt. Die zu erwartenden Versiegelungen sind durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,2 als gering zu bewerten.

Durch die Fundamente der Einzelhausbebauung ist mit keiner Grundwasserspiegelabsenkung zu rechnen. Dies wird bestätigt durch positive Beteiligung und Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt (UWB).

Die Feuerlöschversorgung soll über die Trinkwasserversorgungsleitung erfolgen. Dies ist mit dem Ortsbrandmeister abzustimmen. Kann die geforderte Löschwassermenge nicht aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden können, so ist die Lösung einer unabhängigen Löschwasserversorgung (Löschwasserbrunnen, etc.) auf eigenem Grundstück einzurichten.

7.0 Immissionen

Der Abstand zum im Südwesten anliegenden Betriebsstandort Coppenrath & Wiese beträgt zum ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet im Schnitt 50,0 m.

Die Fa. Coppenrath & Wiese ist bezgl. der Rücksichtnahme auf das nördlich anliegende Wohngebiet "Im Klee" (ca. 20 – 25 m Abstand) im Jahre 1991 eine Verpflichtung eingegangen, auf die nächstgelegenen als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen die zulässigen Lärmwerte sowohl hinsichtlich des Tages – als auch der Nachtwerte mit höchstens 55 dB/A / 40 dB/A einzuhalten.

Weiterhin hat die Fa. Coppenrath & Wiese sich verpflichtet, durch Vergleich vor dem OVG, eventuelle Geruchsbelästigungen so gering wie möglich zu halten und ihre Be- und Entlüftungstechnik nach dem neuesten Stand auszurüsten.

Die Einhaltung der v. g. Verpflichtungen werden durch die Bauaufsichtsbehörde überwacht und bei künftigen Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Durch diese Verpflichtungsvereinbarungen zum nächstgelegenen Wohngebiet wurden bereits 1991 klare Bestandsrechte formuliert, die durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung nicht gefährdet oder eingeschränkt werden.

Darüber hinaus ist die Tecklenburger Nordbahn zu berücksichtigen, die unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft.

Für die Ermittlung der Verkehrsgeräusche im Rahmen der Bauleitplanung ist der Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 - I A 3 - 16.21-2 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18 005 Teil 1 - Ausgabe 1987) anzuwenden.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 werden verschiedene, in der Baunutzungsverordnung aufgeführten schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zugeordnet, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Lärmschutz zu erfüllen.

Für allgemeine Wohngebiete liegen diese Orientierungswerte bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Für Mischgebiet liegen diese Orientierungswerte bei 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte

lediglich als Anhalt dienen und das von Ihnen sowohl nach oben wie nach unten abgewichen werden kann.

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Eisenbahnlinie liegt bei ca. 4 Güterzügen je Tag. Für diese Züge kann eine mittlere Zuglänge von 300 m zugrunde gelegt werden. Daraus ergibt sich nach der DIN 18 005 eine maßgebliche Zuggattungslänge (Zr in m/h) von ca. 75 m. Als maßgebliche Geschwindigkeit werden 40 km/h angenommen.

Bei Nacht sowie an Sonntagen ist kein Zugverkehr zu erwarten.

Aus diesem Verkehrsaufkommen ergeben sich tagsüber unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung die folgende Geräuschwerte:

Verkehrsgeräusche der "Tecklenburger Nordbahn"

<i>Abstand zur Bahnlinie</i>	<i>Geräuschpegel aufgrund der Verkehrsbelastung (4 Güterzüge/Tag, 40 km/h)</i>
(m)	tagsüber
10 m	51,0 dB(A)
20 m	48,0 dB(A)
25 m	47,0 dB(A)
30 m	46,0 dB(A)
40 m	44,0 dB(A)
50 m	42,0 dB(A)
70 m	40,0 dB(A)
100 m	39,0 dB(A)

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 25 m vom Gleiskörper entfernt, dies bedeutet einen Geräuschpegel von ca. 47 dB(A). Tagsüber werden somit die Orientierungswerte nicht überschritten, nachts ist in der Regel mit keinem Zugverkehr zu rechnen.

8.0 Altlasten

Im Planbereich befindet sich der Altstandort "ehem. Heizölhandel Röttger (StVA Nr. 0 36130027 und lfd. Nr. 23-6 (AS)).

Die OWS Ingenieurgeologen wurden mit der Erstellung einer historischen Erkundung und einer orientierenden Gefährdungsabschätzung beauftragt. Das Ergebnis wird wie folgt beschrieben:

Auf Anfrage beim zuständigen Kreis Steinfurt wurde auf das Vermessungs- und Katasteramt in Tecklenburg verwiesen. Daraufhin wurde den OWS Ingenieurgeologen eine Kopie aus der Gebäudesteuerrolle zugeschickt. Eine weitere, altlastenrelevante Nutzung des Grundstücks ist aus dem Ausschnitt der Gebäudesteuerrolle nicht ersichtlich.

Im Zuge eines Ortstermines am 02.10.2000 wurde vom Besitzer des Grundstücks, bestätigt, dass das Gelände ab Anfang des 20. Jahrhunderts als Standort für einen Brennstoffhandel mit Anschluß an die Tecklenburger Nordbahn genutzt wurde.

Die Nutzung beschränkte sich zunächst auf Kohlehandel. Daraus sind keine eventuell vorhandenen, altlastenrelevanten Schadstoffe abzuleiten.

Der Kohlenhandel wurde zu einem späteren Zeitpunkt auf Heizölhandel umgestellt. Zur Lagerung des Heizöls wurden zwei oberirdische Tanks angelegt und nach Einstellung des Betriebs rückgebaut.

Andere Nutzungen des Grundstückes können anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachgewiesen werden.

Eine Gefährdungsabschätzung ist daher lediglich auf die Parameter zu beschränken, die sich aus der Lagerung und dem Vertrieb von Heizöl ergeben. Zu diesen Parametern zählen:

- Kohlenwasserstoffe (KW-H18)
- Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)
(nur bei auffällig hohen KW-Gehalten erforderlich)

Die am 08. November 2000 abgeschlossene Gefährdungsabschätzung der Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR hat aufgezeigt und bestätigt, dass eine Gefährdung für die Schutzgüter menschlicher Gesundheit, Wasser, Luft, Boden und Pflanzungen nicht abzuleiten ist.

Bei der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden in Übereinstimmung mit den organoleptischen Befunden keine Schadstoffe im Boden nachgewiesen.

9.0 Denkmalschutz

Es ist wichtig, in diesem Bereich die Planung in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Denkmalbehörde zu erarbeiten.

Das Denkmal "Haus Cappeln" ist vordergründig zu berücksichtigen. Eine Vorabstellungnahme der Oberen Denkmalbehörde ergab ein Einvernehmen mit einer sensiblen Planung einer Wohnbebauung, die in ihren Höhenabmessungen und auch Gestaltungen dem Baudenkmal angepaßt werden soll.

"Haus Cappeln" ist ein ehemaliges adeliges Haus, gebaut im 13. Jahrhundert. Im 13. Jahrhundert war hier Sitz der Ritter und Freigrafen von Cappeln.

"Haus Cappeln" ist eine Wasserburg auf zwei Inseln. Sie hat mehrere Gräfte und Zugänge über drei Brücken. Das Herrenhaus wurde 1777 umgebaut. Es ist ein eingeschossiger

Dreiflügelbau mit Freitreppe und Portal. Torhaus und Giebel des Hauses wurden 1862 im Renaissancestil umgebaut.

Da die Wasserburg heute in Privatbesitz steht, kann sie nur von außen besichtigt werden. Ein Gang dorthin ist reizvoll, denn "Haus Cappeln" liegt am sogenannten "Friggepättken". Die zum "Haus Cappeln" gehörende Wegeparzelle auf dem Flurstück 290 steht unter Denkmalschutz und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

10.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Realisierung dieser Bauleitplanung werden Veränderungen in der Nutzung und der Oberflächengestaltung von Grundflächen vorgenommen.

Durch Erstellung eines detaillierten Bestandsplanes mit konkreter Aufnahme aller Gehölz- und Grünflächen wurde die Grundlage zur Schaffung einer ausreichenden Bearbeitung von städtebaulichen Alternativen erarbeitet. In diesen Varianten wurde das Vermeidungsgebot ausreichend diskutiert und in der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Der ältere Gehölzbestand befindet sich entlang des als Denkmal festgesetzten Fußweges und wird im Bebauungsplan als Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt festgesetzt. Somit ist hier der Gehölzbestand geschützt. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Sicherheitsabstand von 3,0 bis 5,0 m. Weitere Gehölzbestände liegen außerhalb des Bebauungsplanbereiches und werden von der Planung nicht berührt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auch des Landschaftsbildes wird beeinflusst. Diese Änderungen beziehen sich zwar nur geringfügig auf die Umwandlung von vorhandenen Biotopstrukturen, jedoch die ursprünglich vorhandene Ausprägung des Gebietes kann weitestgehend nicht erhalten bleiben.

In der Neufassung des Baugesetzbuches, in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung, wurde der § 1 a aufgenommen, der die umweltschützenden Belange in der Abwägung berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche am "Friggepättken" ist als Baulücke gemäß § 34 BauGB, "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile" zu bewerten.

Diese Vorhaben sind nicht ausgleichspflichtig und werden aufgrund der schon bestehenden näheren Umgebungsbebauung im vorliegenden Fall auch im Bebauungsplan entsprechend gewertet.

Die ökologische Bilanzierung entfällt aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes. Es kommt zu keinen Kompensationsmaßnahmen, die beschrieben und dargestellt werden müßten, da keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, die gemäß § 1 a BauGB zu behandeln sind.

Weiterhin wird im Bebauungsplan durch Pflanzempfehlungen und Festsetzungen der Ersatz des Planungseingriffes intern ausgeglichen.

9.0 Schlußbemerkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Bauleitplan erarbeitet, der die Grundlage für eine weitere detaillierte Planung schafft, die die Nachbarschaft zum Baudenkmal "Haus Cappeln" berücksichtigen muß.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt eine städtebaulich Organisation dieser Freifläche am Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Westerkappeln, ohne den gewachsenen Charakter zu beeinträchtigen und das Denkmalensemble zu stören.

Aufgestellt: 13.03.2000
geändert: 17.11.2000
ergänzt: 10.01.2001
ergänzt: 31.05.2001



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur