



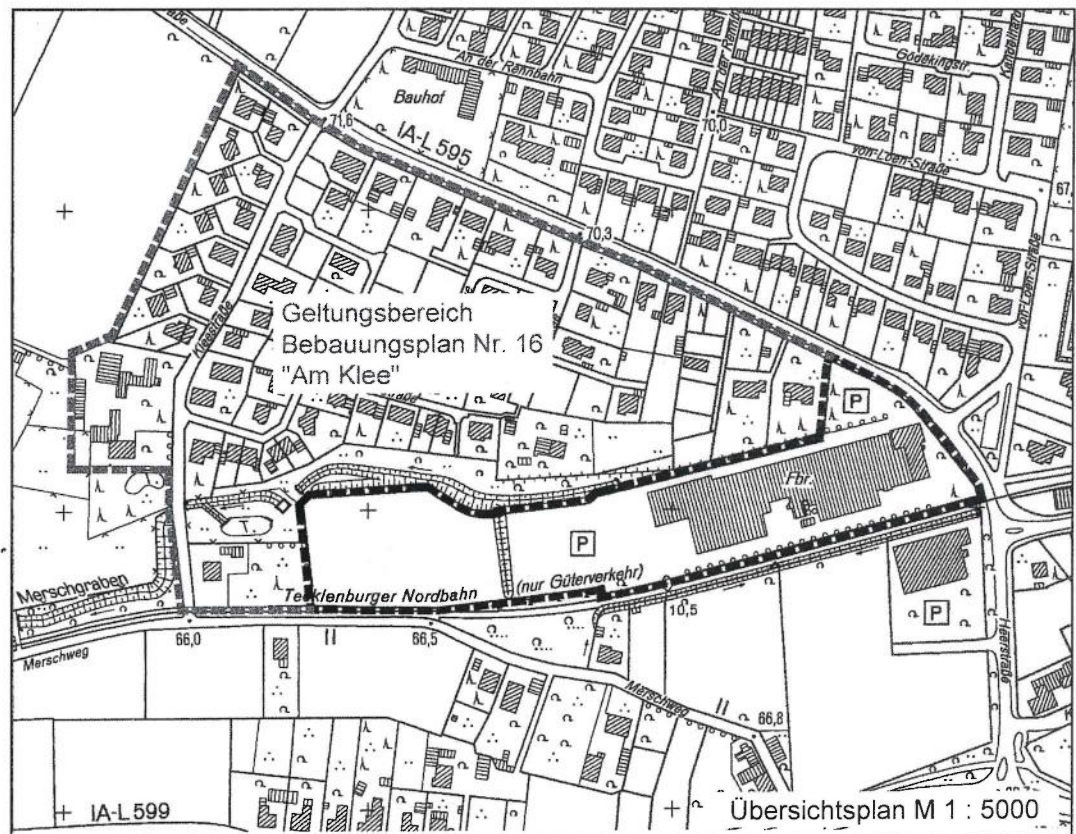
Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 74 „Heerstraße – Nördlich der Tecklenburger Nordbahn“

- Satzung -

Begründung



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Stadt- und Landschaftsplanung
Umweltverträglichkeitsstudien
Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Vermessung
Leitungskataster
Geo-Informationssysteme
Sportstättenbau
Straßenbau - Verkehr

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 74	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Heerstraße - Nördlich der Tecklenburger Nordbahn“	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis	2
3. Ausgangssituation/Flächennutzungsplan	2
4. Inhalt des Bebauungsplanes	3
4.1 Art der Nutzung	3
4.2 Maß der Nutzung	4
4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4.5 Verkehrsflächen, Erschließung	5
5. Natur und Landschaft/Umweltbericht	6
6. Immissionen	7
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	8
7.1 Ver- und Entsorgung	8
7.2 Soziale Maßnahmen	9
7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	9
7.4 Altlasten	10
8. Verfahrensvermerk	12

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 74

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 74

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanzV 90
- d) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 10.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Heerstraße - Nördlich der Tecklenburger Nordbahn“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich des Ortskerns in Westerkappeln, direkt westlich angrenzend an die Landesstraße L 595 „Heerstraße“ und nördlich der Trasse der Tecklenburger Nordbahn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Heerstraße/Nördlich der Tecklenburger Nordbahn“ werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 „Am Klee“ überdeckt. Die überdeckten Teile des Bebauungsplans Nr. 16 treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 74 außer Kraft, der restliche Bebauungsplan Nr. 16 bleibt in Kraft. Eine Überplanung der im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Grün- und Wasserflächen findet nicht statt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Aus diesen Darstellungen lassen sich die angestrebten Nutzungen nicht entwickeln. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zielrichtung sind die Darstellungen Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, analog zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach Wirksamwerden der 37. Flächennutzungsplanänderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis

In der Gemeinde Westerkappeln befindet sich in der nördlichen Ortskernlage ein bereits aufgegebenener Betriebsteil der Fa. Coppenrath und Wiese. Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde Westerkappeln veranlasst, durch eine Bauleitplanung die Nachnutzung dieses bisher industriell genutzten Geländes städtebaulich zu steuern und zu beordnen.

Da für die Nachnutzung schon Investoren bereit stehen, soll die Bauleitplanung zum einen auf deren Anforderungen abstellen und zum anderen genügend Spielraum für andere Nutzer im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung lassen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Ausgangssituation/Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich stellt sich zur Zeit differenziert dar. Während im östlichen Teil die industrielle Nutzung das Grundstück prägt, nimmt dieser Flächenanspruch nach Westen immer stärker ab. In der Mitte des langgezogenen Grundstücks liegt eine Stellplatznutzung vor, der Westteil stellt sich als Grünland dar.

Die nördliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Merschgraben bzw. weiter westlich aus einem dem Merschbach vorgelagerten Erdwall. Dieser ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt und erhaltenswürdig. Durch die Lage außerhalb des Geltungsbereiches kann eine Beeinträchtigung vermieden werden. Im östlichen Geltungsbereich nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes ist der bisherige Firmenparkplatz der Fa. Coppenrath und Wiese ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs. Hier sind bauliche Nutzungen denkbar, allerdings können auch bei Realisierung der Hotelnutzung Stellplätze angeordnet werden.

Die südlich angrenzende Tecklenburger Nordbahn wird durch die Planung nicht tangiert. Die von ihr ausgehenden Immissionen werden in der Planung berücksichtigt.

Die umgebenden Nutzungen stellen sich folgendermaßen dar:

Nördlich des Geltungsbereiches, nördlich des Grünbereiches am Merschgraben ist ein Wohngebiet vorhanden. Festsetzung im Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Westlich schließt an den Geltungsbereich ein bereits bebautes Grundstück sowie die Fläche eines Regenrückhaltebeckens an der Kleestraße an. Das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan Nr. 16 als öffentliche Grünfläche mit einer Wasserfläche, das bebaute Grundstück als Dorfgebiet festgesetzt.

Südlich der Tecklenburger Nordbahn ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Hier befinden sich bereits zwei Einzelhandelsmärkte.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der Nutzung

Die Planung sieht eine dreiteilige Nutzung des Grundstücks vor.

Im Westen ist eine Altenhilfe-Einrichtung für Demenzkranke vorgesehen. Die Ausweisung dieser Nutzung steht im Einklang mit dem vorliegenden Bedarf in der Gemeinde Westerkappeln. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung wird sie als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: „Altenhilfeeinrichtung“ festgesetzt.

Auf dem mittleren Grundstücksteil sind Wohnnutzungen geplant. Dabei soll hier betreutes und unbetreutes Seniorenwohnen entstehen. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erscheint adäquat. Um Störungen der Wohnnutzungen von vornherein auszuschließen, werden Tankstellen nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Betriebe schon durch ihren Flächenanspruch nicht mit den städtebaulichen Planungszielen harmonieren.

Im östlichen Geltungsbereich sind unterschiedliche Nutzungsstrukturen denkbar. Kernstück ist bei allen Überlegungen aber der Erhalt des bauhistorisch bedeutsamen Verwaltungsgebäudes. Neben der Verwaltungsnutzung wird für den vorhandenen Gebäudekomplex auch über eine Umnutzung zum Hotel mit angeschlossener Saalnutzung nachgedacht. Sollte diese Nutzung nicht zustande kommen, ist auch der Abriss der östlichen Fabrikhalle denkbar. Die westliche Hälfte der Halle soll ohnehin abgerissen werden, da eine Umnutzung hier nicht denkbar ist bzw. auch nicht mit den geplanten Wohnnutzungen (s.o.) harmonieren würde. Bei einem Abriss der Fabrikhallen sind für die östliche Fläche dann auch Wohnnutzungen bzw. eine kombinierte Wohn-/Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung denkbar. Die vorgenannten Nutzungen einschl. Hotelnutzung sind in einem Mischgebiet zulässig. Dementsprechend wird für diese Flächen eine Festsetzung als Mischgebiet getroffen. Um die gemischte Nutzungsstruktur sicherzustellen, wird eine geschossweise Gliederung des Baugebietes festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass neben den gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen o.ä. wohngeprägte Nutzungen entstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zielt darauf ab, Störungen des Wohnens im Mischgebiet aber auch in den angrenzenden Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsnutzung auszuschließen.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben im Mischgebiet wird vor dem Hintergrund getroffen, dass von vornherein weitergehende Störungen der angrenzenden Wohngebiete und insbesondere der Fläche für den Gemeinbedarf ausgeschlossen werden sollen. Über die Ausnahme besteht eine gewisse Steuerungsmöglichkeit und die Prägung des Mischgebietes bleibt erhalten.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Nutzungen ergibt sich ein verträglicheres Nebeneinander mit den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen als es bisher der Fall war. Somit stellt der Bebauungsplan Nr. 74 eine Verbesserung der Nutzungsstrukturen dar.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung differenziert in den unterschiedlichen Baugebieten.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt einheitlich $Z = II$. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3, im Allgemeinen Wohngebiet WA2 mit 0,4, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und im Mischgebiet MI1 mit 0,4 vorgesehen. Im Mischgebiet MI2 beträgt die Grundflächenzahl aufgrund der angestrebten intensiveren Nutzung 0,6.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6, 0,8 oder 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten baulichen Dichte mit zwei Vollgeschossen in den unterschiedlichen Baugebieten.

Über geeignete Festsetzungen werden die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude geregelt, damit keine städtebaulichen Fehlentwicklungen eintreten. Diese Festsetzungen werden entsprechend über Oberkante der angrenzenden privaten Erschließungsstraße festgesetzt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und im Mischgebiet MI1 als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten Baustruktur. Im Mischgebiet MI2 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird sie als abweichende Bauweise festgesetzt. Das heißt, wie die offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Art der Festsetzung ist aus den angestrebten komplexen Bauformen für die Gemeinbedarfsfläche und das MI2 entwickelt.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden in den Mischgebieten MI1 und MI2 dahingehend geregelt, dass sie in den Gebäuden vorgelagerten Grundstücksbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (L 595) bzw. den Vorgartenbereichen unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es, zu erreichen, dass die der L 595 zugewandten Bereiche der Grundstücke durch offene Gestaltungsstrukturen wie z.B. Gärten den Straßenraum prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen 4,00 m breiten Streifen im MI1 sowie auf die Flächen vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude im MI2 beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze (nicht: überdachte Stellplätze [Carports], s.o.) werden auf allen Grundstücksteilen in den Mischgebieten MI1 und MI2 zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird geregelt, dass die notwendigen Stellplätze gemäß BauO - NRW und auch die darüber hinausgehenden Stellplätze nur auf den festgesetzten Stellplatzflächen St angelegt werden dürfen. Sollten mehr Stellplätze als auf den festgesetzten St-Flächen realisierbar sind, notwendig werden, können diese ausnahmsweise auch außerhalb der St-Flächen und ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Auffassung, dass die Bündelung der Flächen für den ruhenden Verkehr zum einen zu weniger Versiegelungen und zum anderen zu einem Freihalten der Grundstücksbereiche von abgestellten Autos führt. Um unnötige Härten zu vermeiden und einen über die festgesetzten Flächen hinausgehenden, zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfassbaren Bedarf abdecken zu können, werden die Ausnahmen notwendig.

4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die nördlich der heutigen Zufahrt zum Betriebsgelände an die „Heerstraße“ L 595 anbindet. Die Lage der Zufahrt wurde aufgrund von Forderungen der Eisenbahnbehörden und auf der Grundlage von Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW gewählt. Sie liegt außerhalb des 25 m Räumbereiches des Bahnübergangs.

Aufgrund der Umstrukturierung der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird es zu einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und damit auch der Verkehrssicherheit im Bereich des Bahnübergangs kommen. Der Schwerlastverkehr zum Betriebsgelände entfällt völlig. Der PKW-Verkehr, der heute im erheblichem Umfang zum Werksverkauf von Coppenrath und Wiese führt, wird ebenfalls entfallen. Zusätzlich zu der Verlegung der Planstraße aus dem 25 m Räumbereich des Bahnüberganges wird ein sog. „unechter“ Linksabbieger in der Heerstraße eingerichtet, um die Rückstaugefahr zum Bahnübergang zu minimieren. Eine detaillierte verkehrstechnische Untersuchung auf der Grundlage tatsächlicher Verkehrsdaten im Westerkappeler Straßennetz in 2003 bestätigt, dass unter

den o.g. Voraussetzungen eine Rückstaugefahr durch Linksabbieger auf der Heerstraße zum Plangebiet definitiv nicht gegeben ist (vgl. Verkehrsplanerische Stellungnahme Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück, vom 03.12.2003).

Aufgrund der besonderen Bewohnerstrukturen kann von einer geringen Belastung der Planstraße ausgegangen werden. Die Lage der Erschließungsstraße an der Südseite des Geltungsbereichs wird von vornherein auch Störungen des nördlich angrenzenden Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Klee“ verhindern. Die Straße endet in einem 19,0 m durchmessenden Wendeplatz, der auch größeren Fahrzeugen (Müllfahrzeug/Möbelwagen/Anlieferung für die Altenhilfeeinrichtung) das Wenden ermöglicht.

Durch die Kombination der vom Bahnübergang abgesetzten Zufahrt mit einer Querungshilfe in der L 595 „Heerstraße“ (außerhalb des Geltungsbereiches) wird sich die Verkehrssicherheit auch für die schwächeren Verkehrsteilnehmer erhöhen. Eine wesentliche Zunahme der Frequentierung des Bahnübergangs durch Fußgänger bzw. Radfahrer durch die Realisierung dieser Planung ist nicht zu erwarten, da im Anschluss des Geltungsbereiches bereits umfangreiche Wohngebiete vorhanden sind. Im Verhältnis dazu sind die aus dem Geltungsbereich resultierenden Belastungen des Bahnübergangs durch Fußgänger und Radfahrer eher gering.

Über den notwendigen Straßenumbau im Verlauf der L 595 wird zum einen rechtzeitig eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW geschlossen. Zum anderen werden diese Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Aus diesem Grund ist die Einbeziehung der Landestraße in den Geltungsbereich auch nicht notwendig.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges vorgesehen, der über das im westlichen Teil an den Geltungsbereich angrenzende Regenrückhaltebecken geführt werden kann. Dieser Fuß- und Radweg kann auch als zweite Feuerwehrezufahrt dienen.

5. Natur und Landschaft/Umweltbericht

Der Geltungsbereich stellt sich z.Zt. planungsrechtlich als komplett überplante Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Klee“ dar. In diesem Plan sind die Flächen, die jetzt vom Bebauungsplan Nr. 74 überdeckt werden, vollständig als Gewerbegebiet mit den Ausnutzungsziffern GRZ 0,8, GFZ 2,0 und zulässigen drei Vollgeschossen im östlichen heute bereits nahezu total überbauten Bereich und GRZ 0,8, GFZ 1,6 und zulässigen zwei Vollgeschossen im westlichen Bereich festgesetzt. D.h. auf der Grundlage des z.Zt. rechtsverbindlichen Planungsrechtes wäre eine nahezu vollständige Versiegelung des Geltungsbereiches möglich und

zulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 74 werden die zulässigen Versiegelungen und damit möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich nach unten korrigiert. Wenn auch noch relativ große Flächenanteile bebaut werden können, so ist doch eine erhebliche Abnahme der Eingriffstiefe festzustellen.

Da es sich somit um eine Verbesserung aus naturschutzrechtlicher Sicht handelt, wird eine detaillierte naturräumliche Betrachtung einschl. Kompensationsbilanz nicht notwendig.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, da aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der festgesetzten Nutzungszahlen die Schwellenwerte der Anlage 1 (zu § 3c) des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes - UVPG nicht erreicht und damit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig wird. Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden aber in dieser Begründung abgehandelt und liegen der Gesamtabwägung der Planung zugrunde.

6. Immissionen

Immissionen liegen im Geltungsbereich nur aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der anliegenden „Heerstraße“ L 595 sowie aus der südlich verlaufenden „Tecklenburger Nordbahn“ vor. Um zu einwandfreien Abwägungsgrundlagen zu gelangen, wurde ein schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 74 durch einen Gutachter (Kötter Consulting Engineers, Rheine, Nr. 27144-1.001) erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens fließen, soweit notwendig, als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Bei den Berechnungen für die Tecklenburger Nordbahn wurde eine Wiederaufnahme des Personenverkehrs mit entsprechender höherer Belastung der Bahnstrecke berücksichtigt. Dabei ist aber auszuführen, dass im Fall der Wiederaufnahme auch neue Gleise und den neuesten technischen Erkenntnissen entsprechende Schienenfahrzeuge zum Einsatz kämen, die mit den heute verkehrenden Güterzügen nicht zu vergleichen sind.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch Verkehrslärmimmissionen werden in Teilbereichen des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Straßen – und Schienenverkehrslärm (eine zukünftige Wiederaufnahme des Personenbeförderungsverkehrs auf der Schiene wurde berücksichtigt) überschritten. Für diese Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und mechanische Fensterlüftungen für Schlafräume, bei der geplanten Altenhilfeeinrichtung wegen der besonderen Architektur nicht notwendig) angegeben, sie werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

- Gewerbelärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Stellplätze des Hotels oder anderer im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe können möglicherweise nachts Richtwertüberschreitungen an den benachbarten Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verursachen. Sollten tatsächlich Stellplätze des Hotels oder anderer im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe auf der festgesetzten Mischgebietsfläche MI1 realisiert werden, ist hierfür eine gesonderte schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Die Summe der Maßnahmen wird gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Die vom Gutachter geforderten schalldämmten Lüftungsöffnungen sind in der Altenhilfeeinrichtung nicht notwendig. Die geplante Gebäudekonzeption sieht eine zentrale Be- und Entlüftung über den schallabgewandten Innenhof vor. Somit werden die og. passiven Maßnahmen hier nicht notwendig.

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat den schalltechnischen Bericht seiner Abwägung zugrunde gelegt. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Auf die gutachterliche Untersuchung von Erschütterungen durch den Verkehr auf der Bahnstrecke kann verzichtet werden, da diese ab einer Entfernung von 15,0 m von der Gleisachse im Normalfall keine Auswirkungen mehr haben. Dieser Abstand wird von allen überbaubaren Flächen aber eingehalten. Hinzu kommt, dass bei einer Wiederaufnahme des Personenverkehrs auch ein neues Gleisbett und moderne Schienenfahrzeuge zum Einsatz kämen.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das an den westlichen Geltungsbereich angrenzende Regenrückhaltebecken, so dass die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers sichergestellt ist. Die durch das Plangebiet verlaufenden Regenkanäle, von denen einer bereits heute überbaut ist und die Ableitung des Regenwassers von den südlich der Tecklenburger Nordbahn gelegenen Sondergebieten für den Einzelhandel gewährleistet, werden auch für die Zukunft gesichert. Eine entsprechende textliche Festsetzung bzw. ein Leitungsrecht wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Erhalt des Kanals unter dem heute noch vorhandenen Betriebsgebäude von Coppenrath und Wiese wird darüber hinaus auch über einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren sichergestellt.

Direkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Gewässer „Merschgraben“. Durch die Lage außerhalb des Plangebietes kann es nicht festgesetzt werden, es unterliegt aber auch keinen direkten Beeinträchtigungen durch diese Planung. Der Uferstreifen dieses Gewässers befindet sich zum größten Teil ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches. Im äußersten östlichen Teil des offenen Gewässers grenzt es an den Geltungsbereich zwar an, hier ist aber im Bebauungsplan direkt angrenzend ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der auch als Unterhaltungstreifen genutzt werden kann. In diesem Bereich ist auf der Nordseite des Gewässers ein sehr breiter Uferstreifen bereits in der Örtlichkeit vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 16 „Am Klee“ auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Westerkappeln mit Anschluss an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom oder andere Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Das Plangebiet wird an das elektrische Versorgungsnetz angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls über das vorhandene Versorgungsnetz.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde Westerkappeln.

7.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht erforderlich.

7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Gemeinde Westerkappeln und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westf. DSchG NRW).

Durch den Bebauungsplan Nr. 74 werden keine Baudenkmale betroffen. Das im Geltungsbereich befindliche ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Coppenrath & Wiese hat nach Aussage des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege zwar eine gewisse örtliche Bedeutung insbesondere aus

wirtschaftsgeschichtlicher und städtebaulicher Sicht, ein Denkmalwert ist aus Sicht der Denkmalbehörde aufgrund der Veränderungen und Eingriffe im Bereich der Anbauten und Fenster aber nicht mehr ausreichend zu begründen. Das Denkmalsamt empfiehlt aber die nachrichtliche Aufnahme in den Denkmalpflegeplan der Gemeinde Westerkappeln gemäß § 25 DSchG NW.

7.4 Altlasten

Die Altlastenproblematik wurde aufgrund einer Anregung des Kreises Steinfurt durch einen externen Gutachter im Rahmen einer „Altlastenspezifischen, beprobungslosen Erstbewertung“ (historische Erkundung) sowie einer daran anschließenden „Orientierenden altlastenspezifischen Gefährdungsabschätzung“ (Verf.: Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR, Greven, Projekt-Nr.: 0304-3794, 25. August 2003) untersucht.

Die Gefährdungsabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der vorliegenden Gefährdungsabschätzung wurden nördlich des ehemaligen Kesselhauses am Bohransatzpunkt RKS 14 organoleptische Kontaminationshinweise angetroffen.

Im Bodenhorizont von 1,3 - 1,4 m unter GOK wurden Teerreste im Boden festgestellt, die u.a. auch zu einem deutlichen Teergeruch an der entnommenen Bodenprobe RKS 14/2 führten. Die chemische Analytik der Bodenprobe bestätigt den Befund der Bodenansprache. Mit 349,60 mg/kg ΣPAK wurde ein hoher PAK-Anteil ermittelt. Der Anteil an Benzo(a)pyren von 23 mg/kg BaP liegt zudem über dem Prüfwert der BBodSchV für Gewerbe- und Industriegebiete und über dem Maßnahmenschwellenwert der LAWA für das Schutzgut Grundwasser.

Bei der derzeitigen Nutzungssituation ist, da der Schadensbereich sich in einer Tiefe von 1,3 - 1,4 m befindet und durch eine Betondecke versiegelt ist, keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch gegeben.

Auf Grund der Höhe der Schadstoffkonzentration und der Tiefenlage der Bodenverunreinigung kann eine Gefahrensituation über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser zunächst nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

An dem belasteten Boden ist zur Beurteilung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser eine PAK-Analyse mittels Eluataufschluss durchzuführen, der durch einen Säulenversuch gem. BBodSchV zu erstellen ist. Der Schadensbereich ist horizontal und vertikal einzugrenzen.

Hierzu ist die Probe RKS 14/3 auf den Summenparameter PAK hin zu untersuchen und weitere Rammkernsondierungen im Umfeld der Sondierung RKS 14 durchzuführen.

Auf Grundlage der weiteren Untersuchungsergebnisse ist darüber zu entscheiden, ob ein Sanierungs- oder Sicherungsbedarf vorliegt oder ob eine Beibehaltung der bisherigen Oberflächenversiegelung ausreicht, wodurch der Durchfluss von Sickerwasser weiterhin verhindert würde.

Die übrigen Rammkernsondierungen ergaben keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffgehalte im Untergrund. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass an einigen Stellen die Sondierungen nicht die erforderliche Endteufe erreicht haben oder die Bohrungen wegen der vorh. Unterkellerungen oder aufgrund von Bohrhindernissen versetzt werden mussten. Hierzu gehören insbesondere folgende Verdachtsstellen:

*Fahrstuhlschacht (RKS 5)
Kompressorraum, Kellerabgang (RKS 6)
Fettabscheider 2 (RKS 8)
Kühlanlagen und Kompressor (RKS 9)
Öllager neben Spiralfroster
Trafo 3
Kesselhaus 2*

Die Abrissarbeiten am Standort sollten unter gutachterlicher Begleitung erfolgen. Der Gutachter überprüft dann den aufgeschlossenen Boden unterhalb der Bodenplatten auf Schadstoffnester. Dieser Vorgang sollte direkt im Zuge des Rückbaus der Bodenplatten erfolgen, da nur hierdurch eine ausreichende Kontrollsicherheit gewährleistet werden kann.

Im Bereich des zukünftigen Hotels liegen, neben dem o.g. PAK-Schaden bei RKS 14, keine Verdachtsmomente vor, die einer entsprechenden Umnutzung im Wege stehen würden. Sollten Teile der Versiegelungsfläche im Zuge des Standortumbaus entfernt werden, so wird empfohlen, auch diese Arbeiten durch den Gutachter begleiten zu lassen.“

Das Zitat aus der Gefährdungsabschätzung macht deutlich, dass für kleinere Teilbereiche des ehemaligen Betriebsgeländes eine weitergehende Untersuchung notwendig ist. Da zur Zeit keine konkrete Gefährdung vorliegt und die weitergehenden Untersuchungen durch die noch vorhandenen baulichen Anlagen technisch nicht oder nur äußerst erschwert möglich sind, müssen diese Untersuchungen durchgeführt werden, sobald Abriss oder Umbau mit Beseitigung der heute noch vorliegenden Abdeckung eintreten. Rechtzeitig vor diesem Zeitpunkt sind alle Maßnahmen mit dem zuständigen Kreis Steinfurt und der Gemeinde Westerkappeln abzustimmen.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

8. Verfahrensvermerk

Hiermit wird bescheinigt, dass diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 74 in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Westerkappeln am als Satzung beschlossen worden ist.

Westerkappeln, den

Gemeinde Westerkappeln/Der Bürgermeister

.....
(Hockenbrink)

Entwurf, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 28.11.2003
vH-307.17


.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro**
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR