

Stadt Drensteinfurt

Flächennutzungsplan - 9. Änderung Erläuterungen

1. Änderungsbeschuß

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 27.9.1993 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern. Die Änderungen resultieren aus der Detailplanung für das neue Wohngebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße, im Westen der Ortslage von Drensteinfurt.

Der Änderungsbereich wird zum wesentlichen Teil (mehr als 2/3 des östlichen Abschnitts) von der Darstellung als Wohnsiedlungsbereich im genehmigten Gebietsentwicklungsplan erfaßt. Lediglich der westliche Bereich, jenseits des Grabenverlaufes bis zum Lindenweg ist nicht als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Die Erweiterung wurde erst im neu aufgestellten Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan „Münsterland“ erfaßt. Mit Verfügung vom 27.2.1997 hat die Bezirksplanungsbehörde landesplanerische Bedenken nicht erhoben. Eine grundsätzliche landesplanerische Abstimmung zur Änderung des FNP ist somit erfolgt. Die neu dargestellte Wohnbaufläche überschreitet um ca. 100 m den im genehmigten derzeitigen Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereich. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht in Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde eine abschnittsweise Entwicklung dar.

2. Änderungspunkte

Die folgenden FNP-Änderungspunkte für den Bereich des Bebauungsplanes westlich der Konrad-Adenauer-Straße sind gem. den laufenden Ziffern im Flächennutzungsplan eingetragen:

1. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“
2. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ (Ausgleichsfläche mit eingelagertem Spielbereich C)
3. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“
4. Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatzbereich A für alle Altersgruppen
5. Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Erläuterungen zu den Änderungen

3.1 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt als landwirtschaftlich genutzte Zone zwischen den Wohngebieten Ossenbeck im Norden und dem baulichen Ansatz an der Riether Straße im Süden. Außer der großflächigen Ackernutzung weist das ebene Gebiet nur im südlichen Bereich eine Weidennutzung auf, ergänzt mit wertvolleren Gehölzstrukturen.

In der Örtlichkeit der weiten Ackerfläche nicht wahrnehmbar verläuft in Südwest-/Nordost-Richtung verlaufende Reihe von ehemaligen Strontianitabbauerschächten mit historischer Bedeutung. Im westlichen Änderungsbereich und an der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereiches sind Gewässer vorhanden.

3.2 Planungsanlaß

Das Plangebiet zwischen dem als abgetrennter Siedlungsansatz langsam gewachsenem Ortsteil Ossenbeck und der Straßenbebauung Riether Straße stellt jenseits der Konrad-Adenauer-Straße das entscheidende Entwicklungspotential für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Drensteinfurt.

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Standortgunst dieses Entwicklungsgebietes ist der ca. 300 m entfernt liegende Bahnhof Drensteinfurt mit optimaler Anbindung zu den benachbarten Ober- und Mittelzentren.

Der konkrete Änderungsanlaß für den Flächennutzungsplan ist die stetige Nachfrage nach Bauland in Drensteinfurt, die standortgünstige Lage des Plangebietes auch aus landesplanerischer Sicht und die Tatsache, daß der überwiegende Bereich im Besitz eines Eigentümers ist und somit zügig realisiert werden kann.

3.3 Städtebauliches Planungsziel

Die K 31 als westliche Verkehrstangente stellt, wie die Bahnlinie, derzeit eine Barriere zwischen Stadtkern und westlicher Entwicklung dar. Das Überspringen verlangt die Realisierung eines Wohngebietes mit eigener Identität. Insbesondere ist eine abschnittsweise Realisierung erforderlich, die jeweils einen Ortsrand auf Zeit bildet, aber keine torsohaften Ränder aufweist. Insgesamt stellt das Angebot von 400 bis 450 Wohneinheiten ein bedeutsames Angebot für die Größenordnung der Stadt Drensteinfurt dar. Ziel ist die Entwicklung bis zum Jahre 2005.

Eine wichtige Vorgabe für die Planungskonzeption des künftigen Baugebietes und als wesentliches Merkmal für Identität ist der sich in südwestlich/nordöstlicher Richtung durch den Änderungsbereich ziehende ehemalige Strontanitabbau. Der nicht überbaubare Bereich bildet die optimale Möglichkeit, einen Grünzug für verschiedene Freiraumfunktionen als Rückgrat des neuen Baugebietes zu entwickeln.

Im Eingangsbereich zu dem neuen Wohnquartier, gleichzeitig optimal auch zu dem bestehenden Wohngebiet Ossenbeck liegend, wird ein Kindergartenstandort als Gemeinbedarfsfläche gesichert, für den der Bedarf bereits heute besteht.

4. Sonstige Belange

- Erschließung

Die Anbindung der Wohnbauflächenentwicklung an das regionale Straßennetz ist über die K 31 mit Anbindung an die B 58 Richtung A 1 optimal gegeben.

Von besonderer Bedeutung ist der wie erwähnt 300 m entfernt liegende Bahnhof Drensteinfurt.

- Versorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung wird durch die zuständigen Träger zukünftig sichergestellt.

- Entsorgung

Für die Abwasserbeseitigung wird ein Ergänzungsantrag zum Zentralabwasserplan erarbeitet. Nach vorliegendem Gutachten kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht erfolgen. Somit ist eine ortsnahe Einleitung in den vorhandenen Siedlungsgraben vorgesehen. Die notwendigen Rückhaltemaßnahmen werden innerhalb des Baugebietes realisiert.

- Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzung nicht zu vermuten. Außerhalb des Änderungsbereiches ist die Halde Bertha als Altlastenverdachtsfläche erfaßt. Konsequenzen für die Entwicklung des Wohnquartiers sind daraus nicht zu ziehen.

- Immissionsschutz

Zur Abschätzung möglicher Emissionen K 31 sowie der möglichen Lärmeinwirkungen vom Sportplatz auf den Änderungsbereich liegt ein Schallgutachten*) vor.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß erst im Abstand von ca. 60 m zur K 31, gemessen ab Fahrbahmitte, die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit erreicht werden. Für die Bebauung in dieser 60-m-Zone sind danach für Fenster mit Sichtbeziehung zur Schallquelle Schallschutzfenster der Klasse 1 und innerhalb der 30-m-Zone Schallschutzfenster der Klasse 2 festgesetzt, die somit die Nachtruhe sicherstellen.

In Abwägung mit dem allgemeinen städtebaulichen Ziel der Integration werden entlang der K 31 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) vorgesehen, da dieses der gewünschten Zuwendung und Anbindung des Wohnquartieres zur Stadt widersprochen hätte.

Der im Norden liegende Bolzplatz erfaßt mit seinem gutachterlich festgestellten Immissionsbereich die Grundstücksteile, die für Kindergarten und Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen werden. In Abwägung mit diesen geplanten Nutzungen sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, allerdings würden für eine Wohnnutzung Schallschutzfenster der Klasse 2 notwendig.

Der Bereich, in dem passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich werden, wird im Flächennutzungsplan gem. § 5 (3) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung der Bahnimmissionen für ein Wohngebiet in Rinkerode wäre von der Bahnlinie im Osten ein Abstand von mind. 140 m einzuhalten. Das Gutachten ist analog für den vorliegenden Änderungsbereich anzuwenden. Der Abstand zur Bahnlinie beträgt 300 bis 400 m zu vorliegenden Änderungsbereich.

- Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

- Belange des Bergbaus

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Südwest-/Nordost-Grünzug sichert den nicht überbaubaren Bereich der historischen Strontianitabbauschachtreihe.

Das gesamte Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld.

*) Institut für Schall- und Wärmeschutz, Kröger, Essen 1994

- **Eingriff in den Naturhaushalt**

Die im Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan dargestellten Grünzonen (Südwest/Nordost – Strontianitabbau und der in Nordsüdrichtung verlaufende Grabengrünzug) übernehmen teilweise Funktionen als erforderlicher Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt. Als weiterer Ausgleich für den Eingriff ist die Optimierung der im Westen des Änderungsbereiches liegenden Strontianitabwurfhalde der Grube Bertha vorgesehen, für die die Sicherung als „Bodendenkmal“ beabsichtigt ist. Die Fläche ist bereits im FNP als „Wald“ dargestellt. Die kleine Anschlußfläche, die die Vernetzung zwischen geplantem Grünzug und bestehender, zu optimierender Waldfläche liegt, wird als „Ausgleichsfläche“ dargestellt (Änderungspunkt 5). Der restliche Kompensationsbedarf wird durch eine externe Maßnahme im „Kompensationspool Werseae“ gedeckt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Juni 1997

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Str. 15 · 48653 Coesfeld