

BP 1.06 „Heester I“ - Begründung

DR. JOHANNES MEYER · ARCHITEKT · 562 VELBERT · ZUR SONNENBLUME 6A

Bericht zum Entwurf des Bebauungsplans Drensteinfurt,
Ortsteil Heester, Plan Nr. . . .

1) Begründung.

Das Gebiet des vorliegenden Plans ist bereits teilweise bebaut. Um die Erschließungsanlagen, die schon größtenteils fertiggestellt sind, abrechnen zu können, ist die Aufstellung eines genehmigten Plans notwendig.

Das Plangebiet ist ferner Teilstück eines größeren Baugebietes im Süden der Stadt Drensteinfurt, dessen Gesamtplanung nach Baubeginn im vorliegenden Planabschnitt noch einmal so geändert wurde: Ursprünglich sollte das ganze Gebiet von zwei Sammelstraßen her erschlossen werden, die sowohl das ganze Baugebiet als auch diesen Teilabschnitt im Osten und im Westen tangieren; die Merscher Straße und die Planstraße neben der Bundesbahn. In der Mitte des ganzen Abschnittes Drensteinfurt - Süd war eine große verkehrsfreie Zone für ein Schulzentrum geplant. Inzwischen ist das Schulzentrum an anderer Stelle und stattdessen in der Mitte des Baugebietes eine Verdichtung der Wohnbebauung vorgesehen, etwa so wie aus dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich ist. Die Verschiebung der Bauassen zur Mitte hin bedingt, daß auch die westliche Sammelstraße in diesem Bereich von der Bahn weg und an die Mitte heran in die ursprünglich verkehrsfreie Zone gelegt worden ist. Deshalb ist ein weiterer Grund der vorliegenden Planung, die in dem Teilabschnitt Heester bereits erstellten Gebäude und Straßen mit dem neuen Gesamtkonzept in Einklang zu bringen, so gut das möglich ist.

So sollte zum Beispiel die Augustin-Wibbelt-Straße, die in der Nordwestecke des Plans liegt, ursprünglich im Westen

Blatt 2

in die Sammelstraße münden und im Osten in einen Wendehammer enden. Dementsprechend ist sie heute von Westen her über die Straße, die an der Bahnhofs- und von Süden kommt, erschlossen. Nach dem heutigen Stand der Planung soll dagegen die Sammelstraße im Osten liegen. Die Nebenstraße soll daher später von Osten her erschlossen werden, der Wendehammer im Westen liegen. Eine "Umpolung" der Straßenrichtung und eine Wendemöglichkeit an beiden Enden - vorerst im Osten, später im Westen - ist daher vorgesehen. Der Wendepunkt im Osten, der später überflüssig wird, soll Parkplatz werden, die Zufahrt entlang der Bahn, ebenfalls später überflüssig, soll Rampe zu einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer werden.

Ähnliche Überlegungen führten zu einer Umplanung der von-Kettler-Straße, die ursprünglich rein fußläufig angelegt werden sollte, der von-Stein-Straße, die statt eines Wendehammers im Osten eine Durchfahrt zur von-Kettler-Straße erhalten hat, und des Hermann-Lübbe-Weges.-

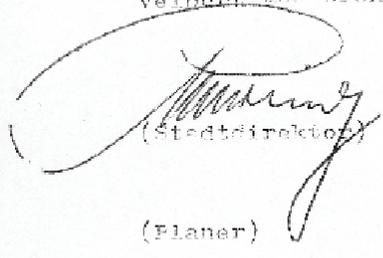
Eines besonderen Hinweises, weil nicht aus dem Plan erkennbar, bedürfen noch die Kinderspielflächen: Das Gebiet enthält nur zwei Kleinkinderspielflächen, die für 3- bis 6-jährige gedacht sind und lediglich mit Sandkasten, Schaukel o.ä. auszustatten sind. Der Gartenspielfläche für die 6- bis 12-jährigen dieses Gebietes ist nördlich der Heesterstraße auf dem Gebiet des anschließenden Bebauungsplans vorgesehen, wie aus der beigefügten Übersichtspläne ersichtlich ist.

2) Wirtschaftlichkeit und Kosten.

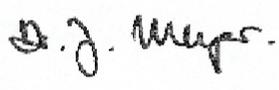
Nettowoohngebiet:	ca. 24.157 qm = 81,9%
Örtliche Verkehrsflächen:	ca. 15.958 qm = 17,6%
Überörtliche " " :	./.
Öffentliche Grünflächen:	ca. 452 qm = 0,5%
insgesamt:	ca. 90.567 qm = 100,0%

Blatt 3		
Ankauf der öffentlichen Fläche	195.000,00	Fl.
Veranschlagte		
Straßenbaukosten:	50.000,00	"
Straßenbeleuchtung:	480.000,00	"
Kanal:	45.000,00	"
Frischwasserversorgung:	210.000,00	"
Stromversorgung:	-	"
insgesamt:	<u>980.000,00</u>	Fl.

Verbot und Brennstoffzufuhr, den


 (Stadtdirektor)

(Planer)



Begründung der Änderung des Bebauungsplänenentwurfes
Heester I - Drensteinfurt

- 1) Zur Unterscheidung von den aufgrund der während der Offenlegungsfrist vom 26.10.- 26.11.71 vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 22.2. u. 6.3.72 vom Rat beschlossenen und lila eingetragenen Änderungen sind die erneuten Änderungen durch graue Striche oder durch farbige Schraffuren kenntlich gemacht.
- 2) Der Geltungsbereich des Plans wurde an der Bundesbahn unter Ausschluß des bahneigenen Geländes eingeschränkt. Die Straße entlang der Bundesbahn, ursprünglich als Sammelstraße für das ganze Gebiet Heester gedacht, hat durch die neue Sammelstraße in der Mitte des Gebiets ihre Verkehrsbedeutung verloren (vgl. Begründung zum Entwurf Heester I, Ziffer 1) und soll wegen der Bedenken der Bundesbahn, die auf die Gefährdung ihres Bahnbetriebs hinweist, aufgegeben werden. Die vom-Stein-Straße, die Heesterstraße und die Augustin-Wibbelt-Straße müssen daher an ihrem Westende Wendeanlagen erhalten. Da die Straße entlang der Bahn bereits vermessen ist, soll das Gelände als Schutzgrünstreifen zunächst liegen bleiben. Auf dem bahneigenen Gelände liegt neben der Straße ein 20 - 25m breiter Schachtgraben. Sollten die Lärmemissionen weiter zunehmen und die Immissionschutzbestimmungen verschärft werden, bietet sich so die Möglichkeit, bei Bedarf später einen rund 30m breiten Erdwall zwischen Bahn und Wohngebiet zu legen.

Begründung Änderung Heester I / Blatt 2

- 3) Die Grundflächenzahl wurde überall ergänzt, die Geschößflächenzahl südlich des Parkplatzes an der Heesterstraße auf das Maß des §17 Abs.1 BauNVO erniedrigt.
- 4) Die zweigeschossigen Baukörper wurden - in Abänderung früherer Ratsbeschlüsse - im ganzen Gebiet als zwingend zweigeschossig ausgewiesen.
- 5) Die meisten der bisher als mit Geh-, Fahr- und Leitungszulassungsrechten zu belasten ausgewiesenen Flächen wurden in öffentliche Verkehrsflächen umgeändert. Auf dem Parkplatz an der Heesterstraße wurden Zufahrten zu den dahinter liegenden Gebäuden vorgesehen durch das Streichen einiger Parkstände, die u.a. durch die Reduzierung der genannten Häuser von 3 auf 2 Geschosse überflüssig geworden sind.
- 5) Die beiden vorgeschlagenen Kinderspielplätze des Gebiets sind entfallen. Sie waren nur als Übergangslösung gedacht, bis die nördlich an Heester I angrenzenden Pläne Heester II und III verwirklicht werden, denn von der Gesamtplanung Heester her betrachtet ist die Lage der Kinderspielplätze dort besser. Inzwischen stehen die Pläne Heester II und III unmittelbar vor der Offenlegung. Sollte sich der Bau der Kinderspielplätze dort trotzdem verzögern, erwägt die Stadt, am Südende der von-Ketteler-Straße außerhalb des Planbereichs einen provisorischen Spielplatz anzulegen, bis die Plätze in Heester II und III fertiggestellt sind.

Wuppertal, den 14.6.73

H. Meyer