

BP 1.07 „Heester III“ - Begründung

DR. JOHANNES MEYER · ARCHITEKT · 562 VELBERT · ZUR SONNENBLUME 6A · TEL. 57828

Begründung zum Entwurf der Bebauungspläne Drensteinfurt, Heester II, III und IV.

1) Die Plangebiete Heester II bis IV sind Teilstücke eines größeren Baugebietes im Süden der Stadt Drensteinfurt, dessen Gesamtplanung aus dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich ist. Der Übersichtsplan gibt zwar den Stand der Vorentwürfe vom Februar 1972 wider und ist daher in Einzelheiten durch die weitere Entwurfsbearbeitung überholt, läßt jedoch die Lage und Zuordnung der vorliegenden drei Teilgebiete zum Ganzen erkennen. Die Gebiete Heester III und IV liegen an der Merscher Straße, die das Baugebiet im Osten tangiert. Der Bereich Heester II schließt die Lücke an der Bundesbahn zwischen dem Krumpfen Kamp und Heester I und umfaßt die Mitte des ganzen Gebietes mit verdichteter Wohnbebauung und einigen Läden. Die Teilbebauungspläne Krumpfen Kamp und Wiesmannstraße sind bereits genehmigt. Der Bebauungsplan Heester I hat offengelegen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Heester I bereits ausführlich dargestellt, hat sich der Entwurf des gesamten Gebietes gegenüber dem Vorentwurf, der den Trägern öffentlicher Belange zur vorherigen Anhörung nach §2 Abs. V BBauG vorgelegen hat, so geändert: Ursprünglich sollte das Gesamtgebiet von einer Sammelstraße im Osten, dem Merscher Weg, und einer Sammelstraße im Westen neben der Bahnlinie in einer Tiefe von rund 150m durch kurze Stichstraßen erschlossen werden. In der Mitte war eine große verkehrsfreie Zone für eine größere Schule geplant. Die Straße neben der Bundesbahn hätte den Bahnbetrieb behindert. Das Schulgrundstück entspricht nicht mehr den inzwischen gewandelten Bedürfnissen. Deshalb ist statt der Schule in der Mitte des Gebietes nun eine Verdichtung der Wohnbebauung vorgesehen sowie eine kleine Ladengruppe an der Südseite des Plans Heester II (der Plan ist nicht genordet). Dadurch wurde auch die Verlegung der Sammelstraße von der Bahn in diesen Bereich notwendig.

2) Das Baugebiet grenzt im Westen an die stark frequentierte Bundesbahnlinie Münster - Hamm, von der erhebliche Geräuschbelastigungen für das Gebiet ausgehen. Die Landesplanungsgemeinschaft, die Kreisverwaltung und das Goverbeaufschtsamt Münster haben in ihren Stellungnahmen nach §2 Abs.V BBauG zum Entwurf Heester II auf die Notwendigkeit des Immissions-schutzes hingewiesen. Die Kreisverwaltung verweist überdies auf ein Gutachten über die Lärmbeeinträchtigung durch die Eisenbahnlinie in Drensteinfurt, das der Direktor des Hygiene-institutes der Universität Münster, Prof.Dr.Replloh angefer-tigt hat. Diese Untersuchung beschränkt sich jedoch ausdrück-lich auf das Baugelände westlich der Bahnlinie.

Die Bebauung des Teilgebiets Krummer Kamp ist seinerzeit ohne Lärmschutzmaßnahmen zugelassen worden. Bei der Offenlegung des Bebauungsplans Heester I wurden zwar bereits von einigen Trägern öffentlicher Belange solche Maßnahmen empfohlen, je-doch war die Bebauung durch vorhandene Gebäude direkt an der Bahn schon so festgelegt, daß der Immissionschutz auch hier nicht mehr ausreichend berücksichtigt werden konnte. Vor der Aufstellung des Teilplans Heester II hat die Stadt jedoch durch die Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz des Landes Nordrhein - Westfalen ein Gutachten über die Ge-räuschimmissionen durch den Schienenverkehr anfertigen lassen.

Danach beträgt die gemessene Überschreitung der für reine Wohngebiete zulässigen Lärmrichtwerte im Gebiet Heester / Krummer Kamp bei Tag 13 - 15 dB(A) und bei Nacht 27 - 29 dB(A). Die Landesanstalt hält die folgenden Lärminderungsmaßnahmen für notwendig:

a) Errichten eines Erdwalls von 2m Höhe über Gleisoberkante, wodurch 10 - 15 dB(A) Pegelminderung erreicht werden können. Die Stadt hat um nähere Angaben über den wirksamsten Quer-schnitt des Damms gebeten. Die Landesanstalt konnte dazu je-doch noch keine Angaben machen. Der Bebauungsplanentwurf

Begründung Heester II - IV, Blatt 3

Heester II sieht daher entlang der Bahn zunächst einen 10m breiten Schutzstreifen vor. Auf dem bahnsigenen Gelände liegt ferner zwischen den Gleisen und der Grenze des Plans ein 20 - 25m breiter Schachtgraben. So bietet sich die Möglichkeit, bei Bedarf später einen rund 30m breiten Erdwall zwischen Bahn und Wohngebiet zu legen, wenn man entsprechende Erfahrungen gesammelt hat.

b) Die Randbebauung entlang der Bahn sollte lückenlos geschlossen sein, und in dieser Häuserzeile sollten alle Schlafräume auf der Ostseite, also von der Bahn abgewandt liegen. Dadurch ergibt sich für die Schlafräume und für die im Schallschatten liegenden Häuser eine weitere Pegelminderung bis zu 10 dB(A). Ferner sind Schlafzimmertfenster mit hohen Luftschalldämmmaßen möglich. Die geschlossene Bauweise an der Bahn kann durch den Bebauungsplan festgelegt werden, die Ostlage der Schlafzimmer dagegen nicht. Das soll daher auf privatrechtlichem Wege versucht werden, indem die Stadt zunächst das Baugelände an der Bahn durch eine Umlegung in ihren Besitz bringt und dann im Kaufvertrag bei der Grundstücksveräußerung an die Bauwilligen entsprechende Auflagen hinsichtlich der Grundrißgestaltung macht.

Ferner ist das WR-Gebiet an der Bahn in WA-Gebiet geändert worden, weil hier 5 dB(A) mehr Lärm zulässig sind. Die geplanten Schallschutzmaßnahmen reichen damit für die gemessenen Richtwertüberschreitungen aus.

3) Die Bebauung soll in den drei vorliegenden Teilplänen dem erwarteten Bedarf entsprechend zum Überwiegenden Teil aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Das Angebot ist vielfältig. Es enthält eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach und 20°-Satteldach sowie eingeschossige Gebäude mit ausbaufähigem 30°-Satteldach und zweigeschossige. Es reicht vom freistehenden Einfamilienhaus über die halboffene und die

Begründung Heester II - IV, Blatt 4

geschlossene Bauweise bis zu vier Teppichhausgruppen von je 5 - 6 Wohneinheiten (im Gebiet Heester II). Auch das Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern ist überdurchschnittlich variabel, denn in allen drei vorliegenden Teilbereichen sind zweigeschossige 11 bis 14m breite Baukörper vorgesehen, die sowohl für Duplexhäuser als auch für Doppelhäuser passen. Ferner enthält das Gebiet einige Mehrfamilienhäuser. Um jedoch ohne Planänderung ihre Zahl verringern zu können, wenn kein ausreichender Bedarf besteht, sind teilweise zweigeschossige 18m lange Baukörper ausgewiesen, die sowohl für Zweispänner wie auch für zwei Duplexhäuser oder für zweigeschossige Einfamilienreihenhäuser geeignet sind.

Insgesamt beträgt die Zahl der Einfamilienhäuser

im Gebiet Heester II	37 - 72,
im Gebiet Heester III	3 - 18 (ohne die vorhandene Bebauung),
im Gebiet Heester IV	8 - 16,
zusammen also	48 - 106.

Die Zahl der Zweifamilienhäuser beträgt

im Gebiet Heester II	0 - 22,
im Gebiet Heester III	0 - 8 (ohne die vorhandene Bebauung),
im Gebiet Heester IV	0 - 8,
zusammen also	0 - 38 (oder 0 - 76WE).

Die Zahl der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegt

im Gebiet Heester II	zwischen 60 u. 80,
im Gebiet Heester III	zwischen 0 u. 4,
zusammen also	zwischen 60 und 84.

Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt

im Gebiet Heester II	132 - 141,
im Gebiet Heester III	18 - 19 (ohne die vorhandene Bebauung),
im Gebiet Heester IV	16 - 24,
insgesamt also	<u>166 - 184 WE.</u>

4) Die Zahl der Autoabstellplätze beläuft sich in allen drei Teilplänen auf 1 privaten und mindestens 0,5 (öffentliche) Parkplätze, insgesamt also mindestens 1,5 Abstellplatz pro Wohneinheit. Dabei wurde die größtmögliche Zahl von Wohnungen zugrundegelegt. Die privaten Stellflächen sind in den Plänen alle als Garagen eingetragen, können aber ebenso gut nicht überdachte Stellplätze sein. Die Zahl der Parkplätze beträgt in den Einfamilienhausgebieten (vgl. Heester III und IV) sogar fast 1,0 pro WE, sodaß sich zusammen mit den Garagen rund 2,0 Abstellplätze pro Wohnung ergeben.

Im Gebiet Heester II östlich der Sammelstraße, wo die Bebauung etwas mehr verdichtet ist, sind die Garagen zu Höfen zusammengefaßt, die wegen ihrer Größe nicht vorn an der Sammelstraße, sondern aus gestalterischen Gründen möglichst versteckt liegen, auch wenn dadurch der Verkehr weiter als unbedingt notwendig in die Wohnzone hineingezogen wird.

An Wohnfolgeeinrichtungen soll das Gebiet eine kleine Laden-Gruppe an der Heesterstraße mit rückwärtiger Andienung erhalten sowie je einen Kinderspielplatz in den Bereichen Heester II (an der Bahn) und Heester III. Hinzu kommen die privaten, im Plan nicht dargestellten Kleinkinderspielplätze.

Das Gebiet Heester II enthält bereits eine Transformatorstation. Eine weitere ist in demselben Teilplan entsprechend den Wünschen der VEW vorgesehen. Es ist geplant, von den vorhandenen unterirdischen 10-KV-Stromleitungen ein Teilstück von etwa 100m zu verlegen.

5) Die Zahl der Grundstückseigentümer ist in den Teilgebieten Heester II und III so hoch und der Zuschnitt ihrer Grundstücke ist derart zersplittert, daß eine sinnvolle Bebauung auf der Grundlage der bestehenden Grundstücksgrenzen nicht möglich ist. Die Planung setzt daher in diesen beiden Gebieten eine

Begründung Heester II - IV, Blatt 6

Baulandumlegung gemäß §§45ff BBauG voraus. Die Eigentumsverhältnisse im Plan Heester IV dagegen sollen nur geringfügig geändert werden, sodaß eine Grenzregelung nach §80 BBauG ausreichen würde, wenn keine freiwillige Zustimmung der Eigentümer zustande kommt.

6) Die Prozentanteile der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in den Plänen Heester II bis IV sagen nur in beschränktem Umfang etwas über die Wirtschaftlichkeit der Planung aus, da sie durch die zufällige Begrenzung der Teilgebiete stark mitbestimmt werden.

Heester II:	Nettowoohngebiet:	45.995qm = 76%
	Öffentl. Verkehrsfläche:	12.130qm = 20%
	Öffentliche Grünfläche:	2.385qm = 3,9%
	Versorgungsfläche(VEW):	70qm = 0,1%
	Bruttobaugebiet:	<hr/> 60.580qm = 100%.
Heester III:	Nettowoohngebiet:	13.495qm = 80,5%
	Öffentl. Verkehrsfläche:	2.495qm = 15%
	Öffentliche Grünfläche:	760qm = 4,5%
	Bruttobaugebiet:	<hr/> 16.750qm = 100%.
Heester IV:	Nettowoohngebiet:	11.500qm = 85,5%
	Öffentl. Verkehrsfläche:	1.970qm = 14,5%
	Bruttobaugebiet:	<hr/> 13.470qm = 100%.

7) Überschlägliche Ermittlung der Kosten:

Straßenbaukosten	Heester II	533.500,- DM
	Radweg Heester II	29.200,- DM
	Heester III	124.700,- DM
	Heester IV	98.500,- DM
Öffentl. Grünflächen Schutzgrün	Heester II	15.200,- DM
	Kinderspielplatz " II	17.200,- DM
	Kinderspielplatz " III	15.200,- DM
Kanalkosten	Heester II	137.500,- DM
	Heester III	17.500,- DM
	Heester IV	23.500,- DM
	insgesamt	<hr/> 1.012.000,- DM.

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans
Drensteinfurt, Heester III (Nr. 1.07).

1. Änderung der Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan Heester III ist bereits rechtskräftig. Für das Plangebiet ist eine Baulandumlegung vorgesehen. Bei den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern ergab sich, daß die meisten am liebsten ein Grundstück für ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus hätten. Deshalb sieht der vorliegende Entwurf in der Mitte des Gebiets 4 Häuser dieses Typs mehr vor als die 1. Planfassung, sowie entlang der Westgrenze fakultativ noch einmal 4, insgesamt also max. 8 zusätzliche "Bungalow"grundstücke.

2. Änderung der Verkehrsflächen.

Um einen zusätzlichen Bauplatz zu gewinnen, aus Gründen des Immissionsschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist die öffentliche Verkehrsfläche im vorliegenden Entwurf gegenüber der genehmigten Planfassung reduziert, dadurch daß eine ganze Reihe von Grundstücken nur noch über GFL-Flächen erschlossen werden. Kleiner ist auch die Wendefläche am Ende der Stichstraße geworden. Wegen vorhandener Bebauung ist kein Wendekreis gemäß RAST-E mehr vorgesehen. Der vorgeschlagene Wendehammer reicht jedoch für große Müllfahrzeuge aus (s.H.G.Retzko: Entwicklung geeigneter Formen von Wendeanlagen, Bonn-Bad Godesberg 1970, S.32).

Die Zahl der Stell- und Parkplätze pro Wohneinheit wurde nicht geändert, aber die Sammelgaragen im genehmigten Plan, die niemand haben wollte, wurden durch Einzelgaragen auf den Baugrundstücken ersetzt.

Neu sind auch die geplanten Straßenbäume. Es werden vorgeschlagen:

- a. Platanen (*Platanus acerifolia*) oder
- b. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*) oder
- c. Scheinakazien (*Robinia pseudacacia* und *monophylla*).

3. Änderung der Kosten, die der Stadt entstehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird reduziert:

- in der genehmigten Planfassung: 2.495qm = 15% d. Gebiets
- im vorliegenden Entwurf: - 1.280qm = 7,65% "

Differenz: 1.215qm.

Das entspricht bei ca. 80,-DM/qm Herstellungskosten einer Ersparnis von rd. 100.000,- DM.

Andererseits enthält der vorliegende Entwurf 1010qm CFL-Fläche (= 6,05% des Gebiets) mehr als der genehmigte Plan. Das entspricht bei ca. 40,-DM/qm Herstellungskosten einem Mehraufwand von rd. 40.000,- DM.

Ferner sind rd. 35m Kanal weniger als im genehmigten Plan erforderlich. Das ergibt bei rd. 300,-DM/m Kosten eine weitere Ersparnis von rd. 10.000,- DM.

Wülfrath, den 23.5.79

Dr. Meyer

Dr. Meyer, Ortsplaner