

BP 1.14 „Windmühlenweg“ - Begründung

Betr.: Planung Drensteinfurt

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Windmühlenweg"

Aufstellungs-
beschluss

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 22.2.1972 beschlossen, für das Gebiet "Windmühlenweg" einen Bebauungsplan auf der Grundlage des in der Neubearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich westlich der Bahnlinie Münster - Hamm.

Räumlicher
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde wie folgt festgesetzt:

Im Norden: Von der westlichen Grenze der Westtangente als gedachte Linie durch die Flurstücke 55, 12, 13, 14, 15, 1322, 465/466, 464, 485/486, 487 und 503 bis zur westlichen Grenze des Bundesbahnkörpers.

Im Südosten: Entlang der nordwestlichen Grenze der K 2334 - Bürener Straße - von der südlichen Grenze des Flurstücks 20 bis zur östlichen Spitze des Flurstücks 414. Von hier aus die Bürener Straße rechtwinklig überquerend und alsdann entlang der östlichen Grenze (Flurstück 1050 und 400) der Bürener Straße bis zur westlichen Grenze des Bundesbahnkörpers und weiter in nördlicher Richtung entlang des Bundesbahnkörpers bis zum Flurstück 503.

Im Westen: Die westliche Grenze der Westtangente von der südlichen Grenze des Flurstücks 20 in nördlicher Richtung bis zum südlichen Abzweig der künftigen K 2334 (Fußpunkt des künftigen Brückenbauwerkes) - Ausgangspunkt.

Anbindung

Für den im Zuge der Neuplanung des Straßennetzes aufgegebenen schienengleichen Bahnübergang Schützenstraße wird ersatzweise nördlich davon ein schienenfreier Übergang auf neuer Trasse geplant. Diese in Ost-Westrichtung verlaufend geplante Straße (Südtangente) bildet die nördliche Begrenzung des Plangebietes.

Erschließung

Vom Anbindungspunkt des verlängerten Grenzweges an die Ost-West-Straße verläuft eine Sammelstraße in südliche Richtung in den Bürener Weg (alte K 2334). Der vorhandene Straßenzug Bürener Weg/Schützenstraße wird parallel zur Bahn- ohne Anbindung an die geplante Ost-West-Straße nach Norden geführt. Beide Straßen bilden die Haupteerschließung des Gebietes "Windmühlenweg".

Der ebenfalls von Norden nach Süden führende alte Windmühlenweg erschließt ebenso wie zwei weitere Schleifen die einzelnen Wohnbereiche.

Fußgänger

Der nördliche Teil des Windmühlenweges wird als kreuzungsfreier Fußweg unter der Südtangente bis in die nördlichen Baubereiche geführt, damit die Kinder aus diesen Gebieten gefahrlos das Schulgrundstück (Grundschule) am Windmühlenweg und den geplanten Kindergarten erreichen können.

Ruhender Verkehr

Als Flächen für den ruhenden Verkehr sind Parkbuchten entlang der Wohnsammelstraße vorgesehen. Für jede Wohnung wird eine Garage und ein Stellplatz auf dem privaten Grundstück vorausgesetzt. Für die Gebiete mit Geschoswohnungen werden Sammeleinstellplätze und Gemeinschaftsgaragen vorgeschlagen.

Wohnbauflächen

Die Bauflächen sind überwiegend als WA-Gebiet in teils offener, teils geschlossener Bauweise, mit ein- und zweigeschossiger Bebauung gekennzeichnet. An der Bürener Straße wurden an zwei noch unbebauten Grundstücken 3-geschossige Wohnbauten vorgesehen. Außerdem ist im südlichen Planbereich eine Gartenhofhausgruppe geplant.

Geräuschemissionen

Von der Kreisverwaltung Lüdninghausen und der Stadt Drensteinfurt wurden zwei Gutachten über die mögliche Lärmbeeinträchtigung der Wohnbereiche "Windmühlenweg" durch die Eisenbahnlinie angefordert. Der Bericht des Hygiene-Instituts der Universität Münster stellt im nordöstlichen Planbereich (etwa bei der geplanten Straßenüberführung) Richtwertüberschreitungen durch die Eisenbahn von tagsüber 5 dB(A) fest. Nachtwerte wurden nicht angegeben. Im nord-westlichen Plangebiet wurden geringfügige Grenzwertüberschreitungen tagsüber

durch den Straßenverkehr der Westtangente angegeben, für die Nachtzeit wurden jedoch einige Schallspitzen festgestellt, die den Grenzwert überschreiten und den Tiefschlaf stören.

Das Gutachten der Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz in Essen errechnet für die in 20-25 m Abstand von Gleiskörper gelegenen Wohn- und Schlafräumenfenster (ca. 4 Grundstücke in nordwestlichem Bereich "Windmühlenweg") Richtwertüberschreitungen von 8-10 dB(A) tagsüber durch die Eisenbahn, nachts jedoch Überschreitungen von 22-24 dB(A), die in diesen Bereich nur durch entsprechende Wohnungsgrundrisse und bauliche Maßnahmen zu mildern sind. Der erhöhte Verkehr durch den Bau der Ost-West-Straße (Südtangente) erfordert spezielle Schutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung. An der Westtangente soll durch Ortssatzung geregelt nach einheitlicher Planung auf privaten Grundstücken ein Wall mit Schutzpflanzung die dahinter liegende 1-geschossige Bebauung abschirmen. An der Südtangente muß trotz Böschungsschutzpflanzung eine möglichst geschlossene Bebauung und die Grundrisskonzeption (keine Wohnraumbenfenster nach Norden zur Südtangente) die Belästigung mildern.

Wohnfolgeeinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes liegt die vorhandene Grundschule (Kardinal von Galen-Schule). Sie soll als Grundschule für den gesamten Siedlungsbereich erweitert und mit einem Kindergarten und einem Jugendheim zum Zentrum des westlichen Siedlungsbereiches ausgebaut werden. Die Flächen sind als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen und entsprechend gekennzeichnet.

Grundschule
Kindergarten
Jugendheim

Sportflächen

Nördlich der Gemeinbedarfsflächen liegt der für das Baugbiet zentrale Bolzplatz, während sich öffentliche Kinderspielflächen in nordöstlichen und mittleren Bereich befinden.

Gewerbliche
Baufläche

Im Süden des Planbereiches liegt ein kleines Gewerbegebiet. Aus Gründen des Immissionschutzes ist diese Fläche mit Einschränkungen nach § 8 (4) BauNVO ausgewiesen. Die im

Bodenordnung

"Windmühlenweg" vorhandenen gewerblichen Betriebe (Baugeschäft, Schreinerei und Rohproduktenhandlung) sollten ausgelagert werden. Die Stadtverwaltung ist seit längerer Zeit bemüht, hierfür Ersatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt und befinden sich zumeist in privater Hand. Unter Berücksichtigung des großen Planbereiches und der zahlreichen betroffenen Grundstückseigentümer kann zur Realisierung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BBauG erforderlich werden.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes "Windmühlenweg"	22,268 ha
Straßen und sonstige Verkehrsflächen	4,785 ha
Gemeinbedarfsflächen (Grundschule, Kindergarten, Jugendheim)	2,030 ha
Gewerbefläche	0,860 ha
Grünfläche	0,647 ha
Wohnbaufläche (netto)	13,946 ha

Wohndichte

Im Bereich des Bebauungsplanes "Windmühlenweg" befinden sich z.Z. rd. 18 Wohnungen mit ca. 70 Einwohnern (geschätzt). Durch die bauliche Nutzung der bisher nicht bebauten Grundstücke können rd. 145 WE mit 580 Einwohnern in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 100 WE mit ca. 400 Einwohnern in Mehrfamilienhäusern hinzukommen. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von rd. 75 Ew/ha Nettowohnbauland.

Ver- und Entsorgung

Das Strom-, Gas- und Wasserversorgungsnetz sowie das Kanalisationsnetz müssen erweitert werden. Die Versorgung ist durch die einzelnen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Ebenso sind die Baugebiete an das Fernmeldeleitungsnetz der Bundespost anzuschließen.

Die im Baugebiet "Windmühlenweg" vorhandenen Entwässerungsgräben werden verrohrt und an das zentrale Kanalisations-System angeschlossen.

Die Kosten für die Erschließung und für die öffentlichen Einrichtungen werden wie folgt geschätzt:

1. Straßen

Straßenflächen einschl. Parkspuren, Fußwege
etc. einschl. Westtangente 47 850 qm
davon bereits gebaute Straßen 16 500 qm
Straßen ohne Ausbau bzw. geplant rd. 31 350 qm
Angenommener Herstellungspreis für aus-
zubauende Straßenfläche einschl. Parkspu-
ren und Parkbuchten durchschnittlich
31 350 qm x 65 DM/qm DM 2 037 750,--

2. Kanalisation

Angenommener Herstellungspreis rd.
200 DM/lfdm. bei rd. 2 100 lfdm. neu
zu bauender Kanalleitung DM 420 000,--

3. Grunderwerbskosten

Straßen-, Wege- und Grün- und
Gemeinbedarfsflächen rd. 35 000 qm
Angenommener durchschnittlicher
Grundstückspreis 30 DM/qm
35 000,-- qm x 30 DM DM 1 050 000,--

4. Freilegungskosten

(für Grün- und Verkehrsflächen)
Geschätzte Kosten für Gebäudeentschä-
digung, Abbruchkosten, Umzugs- und Ver-
lagerungskosten rd. DM 180 000,--

5. Öffentliche Grünflächen

(einschl. Spielplätze)
Angenommener Herstellungspreis bei spar-
samer Eingrünung der Anlagen 7,00 DM/qm
6 470 qm x 7,00 DM/qm DM 45 290,--

6. Für Unvorhergesehenes und zur Abrundung

rd. 3 % der Kosten aus den Pos. 1-5 DM 116 960,--
DM 3 850 000,--

7. Öffentliche Einrichtungen

Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Erweiterung der Grundschule, Kindergarten, Jugendheim können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, da Art und Größenordnung dieser Maßnahmen zur Zeit noch nicht bekannt sind. Im Übrigen richten sich die Kosten nach den geltenden Richtlinien zur Förderung dieser Baubjekte.

8. Sonstige Versorgungsanlagen

Die Kosten für Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen sowie für Fernmeldeleitungen werden von den Versorgungsunternehmen getragen bzw. direkt auf die Anlieger umgelegt. Die Verteilung der Kosten für die Erschließung einschl. der Abwasserbeseitigung regeln die Ortssatzungen, soweit nicht in besonderen Fällen Vereinbarungen zwischen den Trägern öffentlicher Belange und der Gemeinde zu treffen sind.

Coesfeld, 18.9.1972

WOLTERS - PARTNER
ORTS + REGIONALPLANUNG
4420 COESFELD / WESTF.
DARUPEN STR. 15 / TEL. 2063