

BP 3.07 „Im Breul“ - Begründung

Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 3.07 „Im Breul“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Planungsanlaß	1
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Derzeitige Situation im Planungsgebiet und Planungsziel	1
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	2
2.1 Art der baulichen Nutzung	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1 Bauweise und Geschossigkeit	2
2.2.2 Überbaubare Fläche	3
2.2.3 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl	3
2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	3
2.4 Erschließung	4
2.4.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung	4
2.4.2 Ruhender Verkehr	4
2.4.3 Fußwegenetz	5
2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.5 Grün- und Freiflächen	5
2.5.1 Zu erhaltende und anzupflanzende Gehölze	5
2.5.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	6
2.5.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
3. Fragen der Durchführung	6
3.1 Ver- und Entsorgung	6
3.2 Altlasten	7
3.3 Immissionsschutz	7
3.4 Sonstige Belange	7
3.5 Bodenordnung	7
3.6 Belange des Denkmalschutzes	7
4. Auswirkungen der Planung	8
5. Flächenbilanz	9

Anhang: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Vorgesehene Entwässerungsplanung

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 25.06.1996 beschlossen, für einen Bereich am Nordwestlichen Rand der Ortslage Rinkerode einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um den weiteren Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Rinkerode zu decken.

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere hinsichtlich der ortsbildgerechten Einbindung des neuen Wohnquartiers.

Die Grenzen des insgesamt 5,3 ha großen Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsziel

Das noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet bildet zukünftig den nordwestlichen Rand der Ortslage von Rinkerode. Die Entfernung zum Ortskern (Kirche, Kindergarten, Grundschule) beträgt 300 bis 600 m je nach Standort im Plangebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt für den Bereich noch landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der südlich angrenzende Bebauungsplan „Brockkamp“ erfaßt einen Teil des neuen Plangebietes ebenfalls noch mit der Festsetzung „Landwirtschaftliche Nutzfläche“. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Brockkamp“ für den bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzten Bereich wird durchgeführt.

Die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Breul“ soll aufgrund des dringenden Wohnbedarfes gem. § 2 BauGB Maßnahmengesetz erfolgen. Zur Zeit kann in Rinkerode von der Stadt Drensteinfurt kein Baugrundstück angeboten werden. Die derzeit noch freien 25 Baugrundstücke werden von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß Drensteinfurt insgesamt in die Liste der Gebiete mit gefährdeter Wohnversorgung aufgenommen wurde (Sozialklauselverordnung – MBW/NRW vom 15.03.1994). Die Situation hat sich danach nicht verändert, da keine weiteren Bebauungspläne rechtsverbindlich wurden. Für das Baugebiet Breul liegen mit 50 Anfragen bereits mehr Interessenten vor als berücksichtigt werden können.

Die Lage im dörflichen Ortsteil Rinkerode bedingt, daß das Gebiet sich nachfragegerecht im wesentlichen für die Bedarfsdeckung von Einzel- und Doppelhäusern eignet. Flächensparende Bauformen, ggf. überwiegend Doppelhäuser, sollen angestrebt werden. Für stärker verdichteten Wohnungsbau ist die dörfliche Ortsrandlage auch aufgrund der noch zu erläuternden Erschließungssituation weniger geeignet.

Als städtebaulich formales Grundkonzept ergibt sich aufgrund des langgestreckten Baugebietes eine zentrale Erschließung, die sich nach Norden in Baugruppen auflöst und hier einen weichen Ortsrand bilden wird.

Die Baustrukturen zeigen teilweise eine Süd- und teilweise eine Ostwestausrichtung. Die Ostwestausrichtung ergibt sich zwangsläufig aus dem Baugebietszuschnitt, unter der Voraussetzung einer wirtschaftlich optimalen Erschließung durch kurze Stichwege und dem Ziel einer städtebaulichen Raumbildung von Wohngruppen. Die Grundstückszuschnitte ermöglichen aber auch hier individuell eine ausreichende Berücksichtigung der Südlage.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage und dem allgemeinen städtebaulichen Ziel „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden jedoch die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da hier der Bedarf an Wohnbauflächen gezielt gedeckt werden soll und die Wohnqualität nicht durch sonst nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z. B. nicht störende gewerbliche Nutzung) beeinträchtigt werden soll. Diese ausgeschlossenen nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden hier aufgrund der Lage ohnehin keine Standortgunst finden. Jedoch soll durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ planungsrechtlich nicht eine mögliche wohnverträgliche Ergänzung sonstiger Nutzungen verhindert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Unter der Voraussetzung von durchschnittlich nachgefragten Grundstücksgrößen von 750 bis 300 qm für Einzel- und Doppelhäuser könnten hier ca. 55 Wohneinheiten (je nach Anteil von Doppelhäusern) angeboten werden.

Festgesetzt wird eine zweigeschossige Bauweise. Durch ergänzende Festsetzungen soll jedoch ein optisch eingeschossiges Bild entstehen. Eine übermäßige Höhenentwicklung, die nicht nur negative Auswirkungen auf das städtebauliche Bild, sondern auch eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken bedeuten kann, wird durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,5 m vermieden. Bezugspunkt ist das derzeitige unveränderte gewachsene Geländedeniveau. Zusammen mit der festgesetzten Dachneigung gem. § 86 BauO NW wird somit das gewollte optisch eingeschossige Bild gewahrt.

Als Bauweise werden entsprechend der Nachfrage Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Bei Einigkeit der Grundstückseigentümer bleibt ohnehin eine einseitige Grenzbebauung der Einzelhäuser als sogenannte „Kettenbauweise“ möglich (– Einzelhäuser nur durch eine Garage und nicht durch doppelten Grenzabstand getrennt –).

Die Anzahl der Wohnungen wird jedoch auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzel- oder gesamtes Doppelhaus) beschränkt, um nachträgliche negative Auswirkungen von Verdichtungen durch Kleinstwohnungen, z. B. auf das Stellplatzangebot im sparsam auszubauenden Straßenraum zu vermeiden.

2.2.2 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen gesichert werden, sollen eine großzügige Gestaltungsmöglichkeit der privaten Bauherren auf den einzelnen Grundstücken offenhalten. Allerdings sollen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche, soweit sie nicht nach Landesrecht im seitlichen Grenzabstand zulässig sind, angeordnet werden.

2.2.3 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Allerdings wird die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, u. ä. ausgeschlossen, um die künftige Bodenversiegelung einzugrenzen.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination aus überbaubarer Fläche und festgesetzter Geschossigkeit eine Überschreitung der Obergrenze lt. BauNVO ohnehin ausschließt.

2.3 Ortsbild – baugestalterische Festsetzungen

Zur baulichen Gestaltung werden gem. § 86 BauO NW für das Plangebiet gesondert zu beschließende städtebaulich relevante Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander beitragen und ein homogenes Wohnquartier sichern.

Die Aussagen zur Baukörperhöhenentwicklung, Baukörperstellung, Dachform und -neigung sowie Außenwandgestaltung werden insbesondere mit der dörflichen Ortsrandlage begründet. Weitere Festsetzungen betreffen Garagengestaltung und Vorgarteneinfriedung als wesentliche Elemente, die in den öffentlichen Straßenraum wirken.

Mit Hinweis auf das städtebauliche Grundkonzept (s. Pkt. 1.2) ergeben sich für die optimale Solarenergienutzung überwiegend Südausrichtungen durch die festgesetzte Firstrichtung. Allerdings erfolgt ebenfalls ein entsprechendes Angebot für Grundrisse mit ganztägiger Durchsonnung in Ost-West-Richtung.

2.4 Erschließung

2.4.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung

Das Plangebiet benötigt aufgrund seiner langgestreckten Form zwei Anbindungen, um eine sinnvolle städtebauliche Orientierung zu erreichen. Eine Erschließung erfolgt über die Straße „Brockkamp“, wie sie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brockkamp“ bereits gesichert ist. Diese zentrale Zufahrt ist erforderlich, da eine ausschließliche Anbindung vom westlichen Rand über die Straße „Im Breul“ städtebaulich unvertretbar ist: Unabhängig von der rückwärtigen und somit nicht dem Ortskern zugewandten städtebaulichen Orientierung würde eine Stichstraßensituation von 500 m entstehen. Die zusätzliche Anbindung über die Straße „Brockkamp“ erscheint auch für die Anlieger zumutbar, da Richtung Münster (B 54) und Richtung Autobahn (B 58) als übergeordnetes Ziel der entstehende Anliegerverkehr mit insgesamt max. 100 PKW über die Straße „Im Breul“ nach Westen abfließt und somit den „Brockkamp“ nicht belastet. Über den „Brockkamp“ würde lediglich die Ausfahrt Richtung Ortskern Rinkerode erfolgen.

Die zentrale Wohnstraßenerschließung wird mit drei platzartigen Ausweitungen verkehrsberuhigt gestaltet. An diese Erschließungsstraße werden insgesamt 6 Gruppen im Norden mit kleinen Stichstraßen angehängt.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der zu erwartenden Art der Wohnformen ist gem. § 51 BauO NW der erforderliche Stellplatzanteil jeweils auf den eigenen Grundstücken zu decken. Voraussichtlich werden keine zentralen Abstellmöglichkeiten für PKW von den Bewohnern angenommen.

Der Anteil der öffentlichen Parkplätze (20 % des privaten Bedarfs, d. h. ca. 15 bis 20 öffentliche Stellplätze) soll in Zusammenhang mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen gedeckt werden. Um ein Verstellen der Wendemöglichkeiten in den Stichstraßen zu verhindern, werden besonders hier öffentliche Parkplätze gesichert.

Die Anordnung der Stellflächen bleibt dem detaillierten Ausbauplan vorbehalten, um Grundstückszufahrten, etc., zu berücksichtigen.

2.4.3 Fußwegenetz

Die Straßenanbindung über die Straße „Im Brockkamp“ wird als Fuß- und Radweg nach Norden zum Sportgelände und als Spazierweg in die freie Landschaft weitergeführt.

Im Südosten führt eine kurze Fußweganbindung über den vorhandenen Spielplatz zur Straße „Im Brockkamp“ weiter nach Süden zum Kindergarten und zur Schule, so daß das neue Baugebiet auch an diese zentralen Einrichtungen auf kürzestem Wege angebunden ist.

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Rinkerode ist mit dem Bahnhaltepunkt Linie Münster – Hamm (1,0 km Entfernung zum Baugebiet) optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich an der alten Dorfkirche.

2.5 Grün- und Freiflächen

2.5.1 Zu erhaltende und anzupflanzende Gehölze

Das Konzept für die Grün- und Freiflächengestaltung berücksichtigt die vorhandenen wichtigen Strukturen im Plangebiet:

- kein weiterer Ausbau der dörflichen Wegeverbindung „Im Breul“ nach Norden, Erhalt der Buchenhecke
- Erhalt der Hecke im Nordwesten des Plangebietes und
- Erhalt der Grünsubstanz in der nördlichen Verlängerung der Straße „Im Brockkamp“

Der gem. § 8 a BNatSchG auszugleichende Eingriff in den Naturhaushalt wird noch ermittelt.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und ebenfalls Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist die festgesetzte Eingrünung mit bodenständigen Gehölzen entlang des endgültigen Ortsrandes im Norden und Westen des Plangebietes. Diese Eingrünung ergänzt die bereits im Nordosten vorhandenen Hecken. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche.

Je nach Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche soll im Norden des Baugebietes ein Streifen von 4,0 m parallel zur Grenze des Bebauungsplanes als externe Ausgleichsmaßnahme mit bodenständigen Gehölzen angelegt werden. Die Sicherung erfolgt über private Verträge.

Ein Kleinkinderspielplatz ist am südöstlichen Rand des Plangebietes im Baugebiet Brockkamp vorhanden. Als Bolzplatz werden Möglichkeiten im nördlichen Sportgelände angeboten.

2.5.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Nicht nur zur Grüngestaltung, sondern auch zur Vernetzung ökologischer Strukturen im Plan-
gebiet werden folgende textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB für den künftig
bebauten Bereich getroffen:

- Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger boden-
ständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum
zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation
(Grundstückzufahrten, etc.) abzustimmen. Die Abstände sind geringfügig verschiebbar.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot be-
legten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Be-
standes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

2.5.3 Belange der Wasserwirtschaft

An der Ost- und Nord-Ostgrenze der neuen Wohnbebauung wird ein Regenrückhaltebecken
nach vorliegender Entwässerungsplanung für den Ortsteil Rinkerode als „Fläche für die Wasser-
wirtschaft“ festgesetzt.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster, die Stromversorgung durch die VEW.

Die Wasserversorgung wird durch die Gelsenwasser AG Lüdinghausen sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mit einer Hebestation zum vorhandenen Kanal „Im
Brockkamp“.

Die Oberflächenwasserbeseitigung hat nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes de-
zentral zu erfolgen, d. h. möglichst Versickerung oder Verrieselung vor Ort. Hinsichtlich der
Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser liegt eine Bodenuntersuchung vor*).
Das Gutachten kommt aufgrund der undurchlässigen Geschiebelehme und verwitterten Mergel
zu dem Ergebnis, daß das Plangebiet für eine Versickerung von Niederschlagswassern im
oberflächennahen Bereich ungeeignet ist. Daher wird nach vorliegender Entwässerungsplanung
das Oberflächenwasser dem Vorflutersystem zugeführt.

*) *Hinz Geotechnik, Münster 1996*

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen privaten Entsorger. Ein Containerstandort für Recyclingmaterial besteht an der alten Schule in ca. 800 m Entfernung.

3.2 Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzung nicht zu vermuten.

3.3 Immissionsschutz

Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung zum Immissionsschutz*) ist ein Abstand von mind. 140 m zur Bahnlinie im Osten einzuhalten. Dieser Abstand wird im Bebauungsplan gewährleistet.

Von den Sportanlagen im Norden gehen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte aus.

Die im Gutachten am Nordrand und am Ostrand vorgeschlagenen Schallschutzfenster der Klasse 1 für die zu den möglichen Schallquellen ausgerichteten Fenster unter Einhaltung des 140-m-Abstandes von der Bahn werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Nachtruhe mit entsprechender Lüftungseinrichtung zu gewährleisten.

3.4 Sonstige Belange

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

3.5 Bodenordnung

Das Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Drensteinfurt. Somit ist eine schnelle Realisierung im Sinne des Planungszieles nach den BauGB-Maßnahmengesetz gewährleistet.

3.6 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

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

4. Auswirkungen der Planung

Wenn gemäß § 8 a BNatSchG bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Gemeinden verpflichtet, die Eingriffsregelung in eigener Zuständigkeit mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes ist in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfes zu sehen. Zweifellos bedeutet die Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt insbesondere hinsichtlich weiterer Flächenversiegelung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Dieses erfüllt den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz gem. § 8 a BNatSchG.

Aus diesem Grunde sind folgende Aspekte durch die Planung berücksichtigt:

- Um die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und eine Grundwasserneubildung weiterhin zu ermöglichen, soll bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.
- Arten- und Biotopschutz
Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen. Wertvolle Biotope (Gehölzstruktur) werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken werden neue Grünstrukturen innerhalb des Baugebietes geschaffen.
- Orts- und Landschaftsbild
Die Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung der ortsgemäßen Baukörperhöhenentwicklung, der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung und zur Grüngestaltung sowie insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Feldhecke im Norden des Plangebietes und ergänzender Ortsrandeingrünung gesichert werden.

Um den Eingriffsumfang in den Naturhaushalt und Freiraum quantitativ zu erfassen, wird eine Bilanz für den Biotopbestand vor und nach Eingriff erstellt. Entsprechende Ausführungen werden im Anhang zur Begründung gegeben.

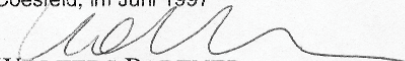
5. Flächenbilanz

Gesamtfläche 5,30 ha - 100,0 %

davon

• Allgemeines Wohngebiet	3,43 ha	-	64,7 %
• Öffentliche Grünfläche	0,43 ha	-	8,1 %
• Verkehrsfläche	0,62 ha	-	11,7 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft	0,82 ha	-	15,5 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Juni 1997


WOLTERS PARTNER

Architekten BDA und Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld