

BP 1.15 „Ahlener Weg“ - Begründung

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan "AHLENER WEG" der Stadt Drensteinfurt

1. Planungsanlaß

Die Stadt Drensteinfurt beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Ansiedlung der in der Ortslage vorhandenen Bautätigkeit vorrangig zentral gelegene, verfügbare Flächen als Bauland auszuweisen, da diese den Standortanforderungen von Wohnungen bei zweckmäßiger Gliederung und Gestaltung des Baugebietes am besten entsprechen.

Deshalb hat der Rat der Stadt Drensteinfurt am 28.06.76 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ahlener Weg" gem. §§ 2, 8 - 10 und 30 BBauG beschlossen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet "Ahlener Weg" liegt östlich der Innenstadt und grenzt unmittelbar an das Bebauungsplangebiet "Sandstraße" an, dabei haben die am weitesten östlich gelegenen Baugrundstücke eine Entfernung von etwa 700 m zum Zentrum der Innenstadt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Werse, im Osten an den Außenbereich und im Süden an die B 58; im Westen verläuft die Grenze an dem Erlebach bzw. an der geplanten Kernstadt-Osttangente - K 21 - und ist identisch mit der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes "Sandstraße".

Die Plangebietsgröße beträgt 8,57 ha.

3. Planungsgrundlagen

Die Stadt Drensteinfurt ist nach dem derzeit gültigen Landesentwicklungsplänen I und II "Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich von

5 - 10.000 Einwohner* und liegt auf der Entwicklungsachse 3. Ordnung Ahlen - Lüdinghausen.

Dementsprechend ist eine Entwicklung möglich und zweckmäßig.

Der Bebauungsplan wird aus dem am 28.11.74 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht mit Wohnbau- und Grünflächen im Grundsatz dessen Darstellungen, die weiterentwickelt und verbindlich festgesetzt werden.

Bei der Planung war zu beachten, daß das Gebiet an zwei Seiten von den Gewässern Werse und Erlebach begrenzt wird, deren gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgrenzen im Entwurf eingetragen wurden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes bedarf das jetzige Überschwemmungsgebiet auf entsprechendem Antrag der Stadtverwaltung Orensteinfurt einer Neufestsetzung. Das neu festzusetzende Überschwemmungsgebiet ist von Hecken, Zäunen, baulichen Anlagen und sonstigen, den freien Hochwasserabfluß hindernden Veränderungen freizuhalten.

Die Bestimmungen des § 76 LWG sind zu beachten.

Ein mindestens 5,00 m breiter Unterhaltstreifen entlang der Werse und des Vorfluters Erlebach ist durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

Aufgrund der im südlichen Plangebiet liegenden kleineren Druckerei, eines nördlich außerhalb des Plangebietes bestehenden Furnierwerkes sowie der südlich des Ahlener Weges vorhandenen Heizzentrale einer Gärtnerei wurden zur Ermittlung der Lärm-, Erschütterungs- und Abgasbelastung Gutachten erstellt. Die meßtechnischen Untersuchungen und entsprechende Hochrechnungen ergeben eindeutig, daß aus schall- und schwingungstechnischer Sicht sowie bezüglich Emissionen und Immissionen luftverunreinigender Stoffe keine Einwände gegen die beabsichtigte Wohnbebauung des Plangebietes bestehen.

Da die Verkehrsgeräuscheinwirkung durch die angrenzenden Hauptverkehrsadern in die Meßergebnisse der Gutachten mit eingeflossen sind, dürften auch aus dieser Sicht keine, die entsprechenden Pegelrichtwerte überschreitenden Immissionen zu erwarten sein.

Im Nordosten überspannt eine 10 KV-Freileitung mit einem 17,00 m breiten, von baulicher Nutzung freizuhaltenden Schutzstreifen das Plangebiet; dem wurde durch Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen Rechnung getragen.

4. Beabsichtigte Nutzung

Der Bebauungsplan weist überwiegend Wohnbauflächen - im nördlichen Teil WR-Gebiet, im westlichen und südlichen Teil WA-Gebiet - aus.

Im südwestlichen Planbereich wurden zwei unmittelbar an das Druckereigrundstück angrenzende Parzellen als Mischgebiet - MI - festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des sich hieran anschließenden allgemeinen Wohngebietes durch Immissionen ist auch unter Hinweis auf das vorliegende o.g. Gutachten nicht zu erwarten.

Entlang der Werra und des Erlebaches sind mit standort-typischen Gehölzen zu bepflanzende öffentliche Grünflächen ausgewiesen, durch die ein Fußweg zur Erschließung der Uferzonen für die Öffentlichkeit geplant ist (vgl. § 40 Landschaftsgesetz). Hier wurden auch vier Spielplätze als Spielbereich B entsprechend dem Rd.Erl. des Innenministers vom 31.07.74, sowie ein Bolzplatz vorgesehen. Von einer zentraleren Lage wurde abgewichen, um die Spielplätze in die zusammenhängende Grünfläche einzubeziehen.

Der Planentwurf sieht 84 eingeschossige und im Bereich der leistungsfähigsten Verkehrserschließung 17 zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise vor. Es sollen

Überwiegend geneigte Dächer - Satteldächer - mit 25-30° Dachneigung zur Ausführung kommen; am Nordrand des Plangebietes entlang der Werra sowie im östlichen Bereich zur freien Landschaft hin wurde eine Flachdachbebauung ausgewiesen.

Insgesamt können 118 Wohnungseinheiten - WE - neu errichtet werden; bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3,5 Personen/WE ist danach ein Bevölkerungszuwachs von rd. 410 Personen zu erwarten.

Unter Hinzuziehung der im Plangebiet bereits bestehenden 4 WE mit rd. 15 Einwohnern - EW - würde die Siedlungsdichte nach Durchführung des Bebauungsplanes rd. 50 EW/ha Bruttobauland und rd. 70 EW/ha Nettobauland betragen.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 8,57 ha = 100 % (Bruttobauland) werden genutzt als:

a) Öffentliche Verkehrsflächen	= 1,23 ha	= 14,35 %
(Straßenverkehrsflächen = 1,19 ha)		
(Verkehrsgrünflächen = 0,04 ha)		
b) Öffentliche Grünflächen	= 1,28 ha	= 14,94 %
(Grünanlagen = 0,92 ha)		
(Spielplätze = 0,36 ha)		
c) WR-, WA- und MI-Flächen	= 6,06 ha	= 70,71 %
Summe:	= 8,57 ha	= 100 %

5. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

a) nach dem BBauG

Die innerhalb des Plangebietes bereits bebauten Grundstücke sind in die städtebauliche Konzeption eingegliedert worden.

Die Gebietsflächen des Planentwurfes stehen in privatem Eigentum und lassen zur zweckmäßigen Parzellierung

der Grundstücke eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse durch Bodenordnung erforderlich werden. Schwierigkeiten werden nicht erwartet.

b) nach dem LWG

Die Errichtung der Wohnbebauung östlich des Erlebaches und südlich der Werse erfordert eine Neufestsatzung der gesetzlichen Überschwemmungsgrenzen auf 20,00 m.

6. Erschließung

a) Verkehr

Die verkehrliche äußere Erschließung des Gebietes wird durch einen Anschluß an die B 58 im Süden gewährleistet. Hiervon ausgehend führen Stichstraßen (befahrbare Wohnwege) von einer in Achslage vorgesehenen Wohnsammelstraße in die Randbereiche des Plangebietes. Diese Lösung vermeidet Durchgangsverkehr in den Wohnstraßen. Sechs der westlich der geplanten Einmündung in die Bundesstraße vorgesehenen Baugrundstücke werden von dort her erschlossen.

Der Nachweis von Privat-Stellplätzen ist bei Beantragung der einzelnen Hochbaumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen. Für den Besucherverkehr sind Parkplätze in Form von Längsaufstellung im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesen.

Ein öffentliches Fußwegenetz verbindet das Baugebiet mit dem Grünzug entlang der Wasserläufe und den dort vorgesehenen Kinderspielplätzen.

b) Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt durch zu erweiternde gemeindliche Einrichtungen.

Feste Abfallstoffe werden gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

Zur Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW - werden Umspannstationen nach deren Maßgabe im Bebauungsplan ausgewiesen.

7. Kostenübersicht

Der Stadt Drensteinfurt werden bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

Grunderwerb	ca.	250.000,--	DM
Entwässerung	ca.	500.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	./.	DM
Verkehrsflächen	ca.	900.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	60.000,--	DM
Grünflächen	ca.	160.000,--	DM
<hr/>			
Summe	ca.	1.870.000,--	DM

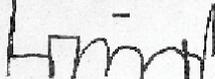
Dieser Betrag wird um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger verringert.

8. Geländebeschaffenheit

Das Gelände des Bebauungsplangebietes liegt insbesondere im nördlichen Bereich gemessen am normalen Wasserstand der Werra relativ niedrig. Zur Bebauung werden daher Flächen teilweise um bis zu ca. 1,20 m aufgeschüttet werden müssen, um das Oberflächenwasser 0,30 m über dem Wasserspiegel der regulierten Werra abschlagen zu können.

Drensteinfurt, den 7.10. 76

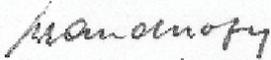
Stadt Drensteinfurt
Der Stadtdirektor


(Wiewel)

Warendorf, den 7.10. 76

Kreis Warendorf
Der Oberkreisdirektor
Planungsabteilung

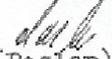
Im Auftrage:


(Brandhofs)
Kreisplaner 

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) BBauG mit dem Bebauungsplan für die Dauer eines Monats vom 27.10.1976 bis 26.11.1976 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Drensteinfurt, den 1.6. 1977

Stadt Drensteinfurt
Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Pasler)