

BP 1.21 „Heester II“ - Begründung

Bebauungsplan Drensteinfurt Nr. 1.21 - Heester II Begründung.

1. Wohnbebauung.

Der vorliegende Entwurf ist die Mitte eines Baugebiets im Süden von Drensteinfurt, dessen übrige Teile bereits sämtlich genehmigt und größtenteils realisiert sind. Entsprechend dem heutigen Bedarf sind ausschließlich Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser (Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Duplexhäuser) vorgesehen:

35 eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise			
-8	"	"	" halboffener "
+8	"	"	" geschlossener "
+1 zweigeschossiges	"	"	" offener "
+6	"	"	" halboffener "
oder 6	"	Zweifamilienhäuser	" " "
+15	"	Einfamilienhäuser	" geschlossener "
oder 9	"	Zweifamilienhäuser	" " "

insgesamt 73 Einfamilienhäuser oder
52 Ein- + 15 Zweifamilienhäuser (82 WE).

2. Immissionschutz.

Das Plangebiet stößt im Westen an eine stark befahrene Bundesbahnstrecke. In 25m Entfernung vom Gleiskörper übersteigt der Lärm die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für WA-Gebiete bei Tage um rd. 20dB(A), bei Nacht um rd. 30dB(A). Ausreichenden Schutz würde ein 2m hoher Erdwall + 4m Schirmwand darauf bieten, was aus finanziellen und gestalterischen Gründen nicht durchführbar ist. Stattdessen ist geplant:

1. Größerer Abstand der Wohnbebauung von der Bahn als in den angrenzenden Baugebieten (rd. 100m). Nutzung des Geländes an der Bahn als Dauerkleingärten mit entsprechender Stammbeplantzung.

Blatt 2

2. "Bewohnter Schallschirm" aus einer Doppelreihe von Gebäuden parallel zur Bahnstrecke. Festsetzung geschlossener Bauweise, Geschoszahl und Mindestdachneigung zwingend vorgeschrieben.

3. Festsetzung als WA-Gebiet im ganzen Planbereich.

4. Dadurch werden die Planungsrichtwerte der DIN 18005 in der östlichen Gebietshälfte vermutlich um nicht mehr als 10db(A) überschritten werden. Für die beiden westlichen Häuserzeilen ist dagegen die Überschreitung so erheblich, daß zusätzlich folgende Auflagen des passiven Schallschutzes notwendig sind:

- a. Alle Fenster von Räumen, die der Ruhe dienen, müssen nach Osten, von der Bahn abgewandt liegen.
- b. Nach Westen, zur Bahn hin, sind nur Doppelfenster oder andere Fensterkonstruktionen mit mindestens demselben Schalldämmwert zulässig.

Dazu sind nach Ansicht der Träger öffentlicher Belange (Landesamt für Baupflege) und des Planverfassers Grundrißvorschläge zu entwickeln, als Nachweis für die Realisierbarkeit insbesondere der 1. Forderung und um Gemeindevertretern, Bauherren und Architekten mögliche Beispiele an die Hand zu geben.

5. Um für die Zukunft die Möglichkeit eines Lärmschutzwalles nicht auszuschließen, ist vorsorglich eine Fläche entlang der Bahn dafür ausgewiesen worden, die zunächst einmal mit Sträuchern und Bäumen dicht bepflanzt werden soll.

3. Erschließung.

Die Zahl der Stellplätze beträgt:

1 Garage + 1 Parkplatz pro Einfamilienhaus und
1 Garage + 0,5 Parkplatz pro WE in Mehrfamilienhäusern.
Ferner sind für die Mehrfamilienhäuser der Kreissiedlungsgesellschaft im Süden außerhalb des Planbereichs 5 Garagen zusätzlich eingeplant, sowie für die Hauszeile südlich des Bolzplatzes, auch außerhalb des

Blatt 5

Planbereichs, und für die Dauerkleingärten 15 Parkplätze. Insgesamt sind erforderlich:

- bei 73 Einfam.häusern 78 Ga + 88 P ,
- bei 52 Ein- + 15 Zweifam.häusern 87 Ga + 82 P.
Vorgesehen sind: 75 - 87 Ga + 87 P.

Die Garagen für die Doppelzeile in der westlichen Hälfte des Gebiets sind wenn möglich in den Wohngebänden vorgesehen. Soweit das nicht erwünscht oder nicht möglich ist, sollen sie zunächst in den Garagenhöfen auf der Ostseite der Planstraße untergebracht werden. Für den Fall, daß diese Garagenhöfe nicht ausreichen, ist eine Garagenreserve am Nordrand des Gebiets vorgesehen.

Da sich die Straßenführung gegenüber früheren Planungen geändert hat, soll der genehmigte Zentralentwässerungsplan angepaßt werden. Auch an die vorhandene Wasser- und Stromversorgung ist das Gebiet anzuschließen. Die im Planbereich bereits vorhandenen 10-KV-Erdkabel sollen im Interesse einer besseren Ausnutzung des Gebiets an 2 Stellen verlegt werden. Eine zusätzliche Umformerstation wird erforderlich.

4. Grün.

Da nördlich (Plan Krummer Kamp) und südlich (Plan Heester I) des Plangebiets 2 Kinderspielplätze vorhanden sind und an der Ostseite (Plan Heester III) ein weiterer geplant ist, besteht im Gebiet Heester II kein Bedarf für einen Kinderspielplatz (Spielbereich B). Für die Kleinkinder wird dagegen bei jeder Hausgruppe ein privater Spielplatz vorgeschlagen (Spielbereich C), sowie für alle Altersgruppen, insbesondere die 10- bis 20-jährigen, und für das ganze Baugebiet Dronsteinfurt-Süd ein Bolzplatz (Spielbereich A).

Dem weiter gehenden Vorschlag des Landesamtes für Baupflege, an der Bahn statt der Dauerkleingärten einen großen Spielbereich A + B vorzusehen, wird nicht gefolgt,

Blatt 4

weil a. die Stadt im Schloßpark einen zentral gelegenen und großzügig dimensionierten Spielbereich für alle Altersgruppen besitzt, und weil b. der Bedarf für Dauerkleingärten an dieser Stelle besteht. Dem entgegengesetzten Vorschlag des Bezirksverbandes Kreis Warendorf der Kleingärtner, statt des Bolzplatzes weitere Kleingärten vorzusehen, kann andererseits auch nicht gefolgt werden, weil der vorhandene Tennisplatz auf dem nahe gelegenen Sportgelände am Erlbad dem Vereinssport vorbehalten bleiben soll, so daß in diesem Bereich ein Bolzplatz sehr benötigt wird.

Da die Grünflächen im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sind, soll der Flächennutzungsplan entsprechend ergänzt werden.

Die ehemalige Baumschule im Planbereich ist überplant worden, weil der Baumbestand (Obstbäume und Sträucher, Koniferen) der Stadt als Eigentümerin nicht erhaltungswert erscheint.

Soweit der Plan großkronige Bäume an den öffentlichen Verkehrsflächen vorsieht, kommen in Betracht:

- a. Platanen (*Platanus acerifolia*) oder
- b. Eichen (*Quercus robur* und *rubra*) oder
- c. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder
- d. Schreinakazien (*Robinia pseudacacia* und *monophylla*).

5. Bodenordnung.

Da der Zuschnitt der Grundstücke für eine Bebauung ungeeignet ist, soll das Gebiet des vorliegenden Plans umgelegt werden. Aus der Umlegungsmasse können vorweg die Verkehrsflächen, der Bolzplatz und der Schutzgrünstreifen entlang der Bahn der Gemeinde zugeteilt werden (§55 Abs.II BBauG), sowie die Dauerkleingärten, soweit der Landabzug 30% nicht überschreitet, s.u. Flächenbilanz. (§58 Abs.I BBauG). Einige in der südwestlichen Ecke des Gebiets gelegene Parzellen (am

Blatt 3

Zuschnitt als Hauptatz deutlich zu erkennen) haben jedoch bereits an einer freiwilligen Umlegung teilgenommen. Soweit die Eigentümer dabei kostenlos Flächen für Straßenland abgetreten haben, sollten diese bei der Vorabzuweisung an die Gemeinde angerechnet werden.

6. Kosten.

Flächenbilanz:		
Bruttobaugebiet:		73.080qm = 100%
Verkehrsflächen:		
- Straßenfläche:	3.987qm	
- Parkplätze:	5.676qm	
- Fuß- u. Radweg:	1.288qm	
	<u>zus. 10.350qm</u>	10.350qm = 14,2%
Grünflächen:		
- Bolzplatz:	1.680qm	
- Dauerkleingärten:	8.425qm	
- Schutzgrünstreifen:	2.195qm	
	<u>zus. 12.300qm</u>	12.300qm = 16,8%
Fläche für Umformerstationen:	120qm	= 0,2%
Nettowoohngebiet:	50.310qm	= 68,8%
davon Flächen für Garagen u. Stellpl.:	1.340qm	= 1,8%
davon mit Geh-, Fahr- u. Leitungs- rechten belastete Flächen:	2.925qm	= 4%
Überschläglich ermittelte Kosten:		
Verkehrsflächen:		
- Straßen u. Parkplätze: 9060qm x 80,-DM =	ca. 725.000,-DM	
- Fuß- u. Radweg: 1290qm x 40,-DM =	ca. 52.000,-"	
Kanalleitung: 780 10m x 300,-DM =	ca. 234.000,-"	
Grünflächen:		
- Bolzplatz: 1680qm x 40,-DM =	ca. 67.000,- "	
- Schutzgrün (ohne Erdwall): 2195qm x 15,-=	ca. 33.000,-"	
	<u>insgesamt ca.</u>	1.111.000,-DM

Finanzierung:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

Blatt 6

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Erschließung des Plangebietes ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BBauG durchzuführen, sofern ein freiwilliges Umlegungsverfahren nicht zum Tragen kommen kann.
- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, der öffentlichen Fußwege und Grünflächen benötigten Grundflächen werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Drensteinfurt, den 06.06.1978

Stadt Drensteinfurt
Der Stadtdirektor

i.V.

(Weitkamp)