

Stadt Drensteinfurt  
61 26 1.14

Drensteinfurt, den 9. Febr. 1982

### B e g r ü n d u n g

=====

zur 29. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
Nr. 1.14 "Windmühlenweg" gem. § 2 Abs. 6 BBauG

#### 1. Planungsanlaß

Zur innerstädtischen Erschließung ist die Beseitigung der Bundesbahnübergänge an dem Bürener Weg und der Riether Straße vorgesehen. Diese beiden Bundesbahnübergänge werden durch eine neue Trasse, die nördlich dieses Bebauungsplanes liegt, ersetzt. Ursprünglich war vorgesehen, diese Trasse über die Bundesbahnstrecke zu führen und dem Bürener-Weg-Plan gleich unter die Trassenhochlage in nördlicher Richtung zu verlegen.

Die nun endgültig entwickelte und mit allen Trägern abgestimmte Plankonzeption für die neue Trasse sieht keine Hochlage sondern eine plangleiche Lage mit Unterführung unter die Bahngleise vor.

Diese Entwicklung läßt eine Verlegung des Bürener Weges nicht mehr zu, so daß die Planaussage unzutreffend geworden ist. Eine Korrektur ist daher unumgänglich.

#### 2. Planungsziel

Durch die Änderungsplanung wird die nördliche Verlegung des Bürener Weges aufgegeben. Der Bürener Weg verbleibt in der jetzt bestehenden Trassenlage und wird aber an den Bahnübergang abgebunden, wenn die neue Bundesbahnunterführungstrasse betriebsbereit erstellt ist.

Der Beibehalt der jetzigen Führung des Bürener Weges beinhaltet zwangsläufig die Verlegung der bislang geplanten überbaubaren Flächen, soll eine optimale Grundstücksnutzung erzielt werden.

#### 3. Planungsinhalt

- a) Der Bürener Weg verbleibt in seiner jetzigen Trassenlage, wobei die nördlich abgehende Führung aufgegeben wird. Die westlich des Bürener Weges vorgesehenen überbaubaren Flächen werden an den Verlauf dieses Weges herangeführt und die dadurch entstehende Freifläche im inneren Grundstücksbereich wird durch Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche verdichtet.

- b) Auf die Einmündung der nördlichen Planstraße in den Bürener Weg wird verzichtet, weil diese durch die Änderung der Führung des Bürener Weges nicht mehr sinnvoll ist. Diese Planstraße wird im östlichen Bereich mit einem Wendehammer versehen, der die gering erweiterten Bauflächen erschließt.
- c) Alle Planstraßen werden auf 5 m Breite verschmälert. Diese Straßenbreite ist ausreichend, um die anliegenden Grundstücke ordnungsgemäß zu erschließen.
- d) Die nördliche Planstraße wird im Bereich der Ausmündung auf den Windmühlweg nur noch eine Breite von etwa 3 m erhalten. Wegen des nahegelegenen Kreuzungsbereiches mit der Trasse der Bundesbahnunterführung soll der hier ein- und ausfahrende Verkehr möglichst geringgehalten werden.

#### 4. Gestalterische Festsetzungen

Zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch Erlaß einer Gestaltungssatzung nach § 103 Abs. 1 BauO NW einzuwirken. Diese gestalterischen Festsetzungen sind der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz gemäß in den Bebauungsplan aufgenommen und haben an dem gesamten Planaufstellungsverfahren teilgenommen.

Wenn auch die gestalterischen Festsetzungen den Grundeigentümern in der baulichen Nutzung Schranken auferlegen, so sind sie im Interesse der Allgemeinheit unerlässlich und auf das Mindeste beschränkt. Ohne diese Festsetzungen könnte sich ein Erscheinungsbild entwickeln, daß der gewollten städtebaulichen Ordnung erheblich entgegensteht.

Die Festsetzung der Wandflächen- und Dachdeckungsgestaltung soll eine allzu unterschiedliche äußere Gestaltung verhindern und sich der bestehenden Umringsbebauung anpassen.

Daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein sollen und wenn sie nebeneinander gebaut werden, sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen müssen, soll auch hier eine sinnvolle ästhetische Gestaltung erreichen lassen.

Vorgärten sind sowohl mit festen Einfriedigungen als auch mit Hecken zu umfassen, um hier eine Anpassung an das übrige bebauten Gebiet zu erreichen.

Es ist vorgesehen, die öffentlichen Erschließungsanlagen verkehrsberuhigt auszubauen. Nach dem heutigen Stand der Dinge werden zum Ausbau Platten oder Formsteine aus Beton oder Naturstein verwendet. Damit sich die festgesetzten GFL-Flächen dem Straßenausbau anpassen, ist die Festsetzung unter Ziff. 4 getroffen.

Die festgesetzte Dachneigung soll ein geordnetes Erscheinungsbild gewährleisten. Sie ist auf gleiche Bauweisen innerhalb bestimmter Gruppen gerichtet und fördert den gesamten städtebaulichen Eindruck dieses Plangebietes.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen entspricht einer sinnvollen städtebaulichen Regelung und ist für die Nutzung der Grundstücke optimal ausgelegt.

#### 5. Immissionen

Es ist nicht zu verkennen, daß durch die nahegelegene Bundesbahnstrecke Hamm-Emden mit Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen ist. Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht durch diese Planänderung verursacht, sondern sind auch bei Verwirklichung des Ursprungsplanes zu befürchten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht die wohnbäumliche Nutzung ebenso vor, wie sie durch die Planänderung festgelegt wird. Lediglich eine geringfügige Verdichtung der wohnbaulichen Nutzung ist vorgesehen. Der bestehende Rechtscharakter auf Anspruch der Erteilung einer Baugenehmigung soll durch die Änderungsplanung nicht aufgegeben werden. Aus der gegebenen Situation wird den Bauherren ohnehin im Baugenehmigungsverfahren auferlegt, ausreichende Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Außerdem soll den Bauherren empfohlen werden, die der Ruhe dienenden Räume in der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes unterzubringen.

Das Zusammentreffen der Lärm verursachenden Bundesbahn mit dem Wohnbereich ist zwar nicht wünschenswert, läßt sich aber nicht durch die bestehenden Rechte verhindern.

In den Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, den sog. Gemengelagen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Bei der Planung bebauter Gebiete müssen modifizierte Planungsgrundsätze, Abstände und sonstige Standards gelten. In solchen städtebaulichen Strukturen kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besondere Bedeutung zu. Eine Entflechtung der hier anzutreffenden unterschiedlichen Nutzungen läßt sich nicht verwirklichen. Deshalb muß die angrenzende Wohnbebauung die Nachteile hinnehmen, die außerhalb solcher Grenzbereiche nicht hinzunehmen sind und die höheren Immissionen dulden.

Unter dem Grundsatz, daß sich die Allgemeinheit und die Nachbarschaft die entstehenden Nachteile und Belästigungen zumuten lassen müssen, ist das in § 5 Nr. 1 Bundesimmissionenschutzgesetz enthaltene Merkmal der Erheblichkeiten nicht erfüllt.

6. Kosten

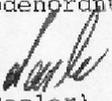
Die Höhe der Kosten für die Erschließungsanlagen wird, soweit sie durch die Planungsträger zu finanzieren sind, wie folgt zu erwarten sein:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Straßen- und Nebenanlagen | 1.200.000,-- DM      |
| Kanalbau                  | <u>850.000,-- DM</u> |
|                           | 2.050.000,-- DM      |

Es ist vorgesehen, die Finanzierung durch den Abschluß von Ablösungsverträgen auf der Grundlage der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sicherzustellen.

7. Bodenordnung

Für diesen Bereich wird z. Z. ein Umlegungsverfahren auf privater Basis durchgeführt. Die Plankonzeption ist unter Mitwirkung der an der Umlegung Beteiligten entstanden, so daß mit einem Abschluß dieses privaten Bodenordnungsverfahrens gerechnet werden kann.

  
(Pasler)