

## Stadt Drensteinfurt

### B. P. Nr. 2.01 „Ameke-Süd“ · 6. Änderung und 2. Erweiterung

#### Entscheidungsgründung

Inhalt	Seite
<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>2</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel	2
<b>2. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.2.1 Bauweise / Geschossigkeit	3
2.2.2 Überbaubare Fläche	3
2.2.3 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl	4
2.3 Ortsbild – Belange des Denkmalschutzes	4
2.4 Erschließung	4
2.4.1 Straßenanbindung	4
2.4.2 Ruhender Verkehr	4
2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.5 Grün- und Freiflächen	5
<b>3. Fragen der Festsetzung</b>	<b>5</b>
3.1 Ver- und Entsorgung	5
3.2 Altlasten	5
3.3 Immissionsschutz	6
3.4 Bodenordnung	6
3.5 Belange des Bergbaus	7
<b>4. Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Die Stadt Drensteinfurt hat am 20.10.1997 beschlossen, für einen Bereich am südöstlichen Rand der Ortslage Ameke einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um ein weiteres Angebot an Baugrundstücken für die ansässigen Bewohner zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die östliche Verlängerung der mit der 1. Erweiterung festgelegten Begrenzung
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 213, 105 und 143
- im Süden durch die Straße „Am Kämpken“
- im Westen durch die bereits vorhandene Bebauung beidseitig des Heitkamp

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die westliche Begrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes erfaßt die beiden Parzellen 107 und 117, die im damaligen Bebauungsplan Ameke-Süd die Verkehrsvorbehaltsfläche für eine Neuführung der K 32 enthielten. Die K 32 verläuft als mehrfach abgeknickte Ortsdurchfahrt durch die Siedlung. Eine östliche Umgehungsstraße wird jedoch nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr verfolgt. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Straßenplanung (im Parallelverfahren) aufgegeben. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt die Aufhebung der Festsetzung mit Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan.

### **1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel**

An der Straße Ameker Geist liegen zwei Einfamilienhäuser. Im übrigen ist das Plangebiet unbebaut. Die Nutzung zeigt eine durchgehende Ackerparzelle von der Straße Ameker Geist zum Weg Am Kämpken. Die übrigen Parzellen sind Obstweiden (Brachwiesen), während die Freiflächen der bebauten Parzellen als Gärten genutzt werden. Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine alte Weißdornhecke begrenzt.

Der Planbereich ist noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Ergänzung, die fast als „Lückenschließung“ zwischen der bereits verstreut vorhandenen Ansiedlung von Einfamilienhäusern bezeichnet werden kann, ist die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche gem. Verfügung der Bezirksregierung vom 02.11.1994 nach landesplanerischen Grundsätzen abgestimmt. Die geringfügige Erweiterung, ca. 15 Baugrundstücke, soll ausschließlich zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die im Ortsteil Ameke ansässige Bevölkerung dienen, da für diese z. Z. kein Angebot gemacht werden kann.

## 2. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### - Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der künftigen Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (3) NVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind jedoch unzulässig, um dem städtebaulichen Ziel, für die Amecker Bevölkerung hier Baugrundstücke anzubieten, Rechnung zu tragen. Unabhängig davon wird für derartige Einrichtungen hier weder Bedarf noch Standortgunst gesehen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Bauweise / Geschossigkeit

Entsprechend der Struktur von Ameke und der auch weiterhin voraussichtlichen Nachfrage wird im Plangebiet eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Bauordnungsrechtlich ist eine zweigeschossige Ausnutzung zulässig. Um eine optisch ein-einhalbgeschossige ortstypische Bauweise sicherzustellen, soll die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,5 m und die Dachneigung die Höhenentwicklung begrenzen. Bezugshöhe ist das derzeit gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben. Zudem schließen die als gestalterische Festsetzungen begrenzten Sockel- und Drempelhöhen, insbesondere auch die festgesetzte Traufhöhe (max. 4,5 m), eine übermäßige Höhenentwicklung aus.

Insgesamt können im Plangebiet noch ca. 15 Baugrundstücke in der für Ameke angemessenen Größenordnung angeboten werden. Die als Bauweise vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht somit auch eine flächensparende Bauweise in Doppelhausform.

Die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, d. h. Einzelhaus oder zwei Doppelhaushälften, ist mit der sparsamen Erschließung (s. Pkt. 2.4) begründet. Eine dichtere Bebauung entspräche nicht der Struktur von Ameke und nicht der von den Anliegern und Grundstückseigentümern ausdrücklich gewünschten minimalen Erschließung ohne entsprechendes öffentliches Stellplatzangebot.

#### 2.2.2 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen wurde großzügig gefaßt, um den privaten Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit auf den einzelnen Grundstücken offenzuhalten.

Die als baugestalterische Festsetzung vorgegebene Firstrichtung ermöglicht eine optimale Ausrichtung nach Süden. Für die Grundstücke nördlich der Straße Amecker Geist wurde eine Nordsüd-Firstrichtung festgesetzt, entsprechend der angrenzenden Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebau-

ungsplan, um hier ein einheitliches Straßenbild zu sichern.

### **2.2.3 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, u. ä. wird ausgeschlossen, um die Bodenversiegelung einzugrenzen. Aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Grundstücksstruktur ist im übrigen eine Erreichung der zulässigen Obergrenze der GRZ nicht zu erwarten.

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 – Belange des Denkmalschutzes**

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW sollen sich auf städtebaulich relevante Mindestfestsetzungen beschränken, die jedoch im Sinne der Einheitlichkeit aus dem Bebauungsplan Ameke-Süd entwickelt werden. Festsetzungen beziehen sich auf Außenwand- und Dachdeckungs-materialien, Dachausrichtung und -neigung sowie Baukörperhöhenentwicklung. Die gestalterischen Festsetzungen begründen sich mit der Ortsrandlage dieser dörflichen Siedlung.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von archäologisch interessanten Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Straßenanbindung**

Die Erschließung der Wohnbauflächenergänzung erfolgt durch die drei vorhandenen Straßen, die im Westen an die K 32 angebunden sind.

- im Norden Ameker Geist  
Hier wird eine Baulückenergänzung entlang der Straße vorgesehen. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers wird lediglich eine weitere Verdichtung der Parzelle 106 im rückwärtigen östlichen Bereich vorgesehen.
- Im mittleren Bereich soll die Straße Heitkamp in einem kleinen Wendehammer enden, der lediglich jedoch die Parzellen 107, 117 und 194 erschließt.
- Im Süden verläuft die Straße Am Kämpken zur Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die tiefen Parzellen 142 und 143 können durch eine private Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ggf. geteilt werden.

### **2.4.2 Ruhender Verkehr**

Im Sinne der von den Anliegern gewünschten sparsamen Erschließung ist davon auszugehen, daß ein öffentlicher Anteil an Stellplätzen im Plangebiet nicht gedeckt werden kann, so daß der erforderliche Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nachweislich sichergestellt werden muß.

### 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Herberner Straße L 671 verläuft eine Busverbindung von Ahlen Richtung Herbern über den 1 km entfernten Bahnhof Mersch ist die Anbindung an das Oberzentrum Münster und Mittelzentrum Hamm optimal gegeben.

## 2.5 Grün- und Freiflächen

Durch die weitere Freirauminanspruchnahme für die Bauflächen erfolgt ein Eingriff in den Naturraum, der gem. § 8 a BNatSchG auszugleichen ist. Eine Bilanzierung der Eingriffs- und der möglichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gesondert.

- Die textliche Festsetzung, daß pro 250 qm private Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen ist, soll einen gewissen Anteil zum Ausgleich bieten.
- Im Norden wird als Übergang zur freien Landschaft eine 3,0 m breite Gehölzplanung festgesetzt, wie in der im angrenzenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung.
- Die im südwestlichen Bereich vorhandene Weißdornhecke wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die Festsetzungen des § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan, bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Öffentliche und private Grünflächen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich und nicht festgesetzt.

## 3. Fragen der Festsetzung

### 3.1 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW Münster. Eine vorhandene 10-kV Freileitung wird unterirdisch verlegt. Dazu wird ein 2,0 m breites Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Mischsystem über die Pumpstation Walstedde zur Kläranlage in Drensteinfurt.

Zur Berücksichtigung des § 51 a Landeswassergesetz wurden die Möglichkeiten der Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer geprüft\*. Eine Niederschlagswasserversickerung ist wegen des zu hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Da auch ortsnahe Oberflächengewässer zur Einleitung nicht vorhanden sind, wird das Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet. Die Abfallbeseitigung wird durch ein von der Stadt beauftragtes Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

---

\*) Büro Weil, Winterkamp, Knopp, Warendorf

### **3.2 Altlasten**

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

### **3.3 Immissionsschutz**

Immissionen, weder Straßenlärm noch gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen, sind für den Planbereich zu erwarten.

### **3.4 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung gemäß BauGB wird nicht erforderlich. Die angebotene Grundstückneuordnung erfolgt auf privater Basis.

### **3.5 Belange des Bergbaus**

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Das gesamte Plangebiet gilt somit gem. § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Im Sinne des § 1 a (2) BauGB werden die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach demBNatSchG) als umweltschützender Belang in die Abwägung eingestellt.

Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so sind gemäß § 8a BNatSchG die Städte und Gemeinden verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidung über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Der Bebauungsplan bereitet durch die weitere Inanspruchnahme von Freiraum konkret Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. BNatSchG vor.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird das verbleibende Restdefizit von 0,26 WE / ha im Kompensationspool der Stadt Drensteinfurt in der Wersseae umgesetzt. Das entspricht einer Fläche von ca. 4.300 qm im Kompensationspool (siehe Anhang). Da sich diese externen Flächen im Eigentum der Stadt Drensteinfurt befinden, werden die Maßnahmen über eine Erklärung im Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan gesichert.

## 5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,53 ha	-	100,0 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet	1,44 ha	-	94,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09 ha	-	5,9 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt  
Coesfeld, im Juli 1999 / Dezember 1999

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA und Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 8653 Coesfeld

### Umsetzung von Maßnahmen im Kompensationspool

Externe Kompensationsmaßnahme in der Werseae\*) 2,25 ha

#### KOMPENSATIONSPOOL WERSEAUE

Kompensationspool	Biotopwert- steigerung in WE	Flächengröße in ha
Flächen in der Werseae nördlich der B 58 an der Werse	1,36	2,25

#### KOMPENSATIONSDEFIZITE – BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungsplan	Kompensations- defizit in WE	Flächenanteil an der Kompen- sationsfläche in ha
Nr. 1.33 Nördlich der Schützenstraße	0,13	0,22
Nr. 1.34 Konrad-Adenauer-Straße	0,75	1,24
Nr. 2.01 Ameke Süd	0,26	0,43
<b>noch verfügbares Kompensationsguthaben im Pool</b>	<b>0,22</b>	<b>0,36</b>

\*) Wolters Partner (Stadt Drensteinfurt Hrsg.): Entwicklung eines Kompensationspool. Coesfeld 1997.