B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zur 6. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 "Brockamp" und gem. § 103 Abs. 1 BauO NW

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 3.01 "Brockamp" der Stadt Drensteinfurt wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 15. Oktober 1974, Az.: 34.4.1-5207, gem. § 11 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG genehmigt und durch Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Die Überprüfung der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, die bei der Genehmigung ausgeschlossen wurden, zeigte bezüglich des tatsächlichen Bedarfes die Notwendigkeit einer Reduzierung der vorgesehenen Flächen auf.

Die Lage der für den Gemeinbedarf nicht erforderlichen Flächen im Innenbereich der Ortslage verlangt ihre Verfügbarmachung für den Wohnungsbau.
Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat daher am 19.06.1979 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.01 "Brockamp" um diesen Bereich mit der Festsetzung als Wohnbauliche Nutzung zu erweitern.
Gleichzeitig sollen aufgrund der Nutzungsänderungen die öffentlichen Verkehrsflächen dem künftigen Bedarf entsprechend ausgewiesen werden.

2. Plangebiet

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich ist parzellenscharf im Bebauungsplan durch Zeichen festgesetzt und im Erweiterungsbeschluß eindeutig beschrieben.
Die Größe der Ergänzungsfläche beträgt ca. 10.000m^2.

3. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage bildet der Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt, der am 27. Januar 1982 vom Regierungspräsidenten genehmigt wurde.

Durch eine vom Rat der Stadt Drensteinfurt beschlossene und gemäß § 18 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmte Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche für Gemeinbedarf, die für die Grundschule nicht mehr benötigt wird, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 16.02. - 16.03.1982 gemäß § 2 a (6) BBauG offengelegen.

Damit wird die Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Beabsichtigte Nutzung

Die durch eine sinnvolle Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Ergänzung des Plangebietes um die seinerzeit von der Genehmigung ausgenommenen Flächen für Gemeinbedarf verfügbaren freien Flächen sollen der Wohnbebauung zugeführt werden und einen Kinderspielplatz aufnehmen.

Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden und einem zugeordneten Kinderspielplatz.

5. Gestaltung

Entlang der östlichen Grenze der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße war in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise mit Flachdach festgesetzt. Wünschen der Grundeigentümer zufolge, sollte dieser Bereich geändert werden, so, daß statt des

Flachdaches eine Dachneigung ermöglicht wird. Eine solche Festsetzung ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, zumal das übrige Plangebiet ebenfalls Satteldächer vorsieht. Die vorgesehene Dachneigung von 30° bis 35° entspricht den übrigen Festsetzungen des Plangebietes und sollte aufgrund gleicher Bauweisen beibehalten werden.

Die festgesetzten Firstrichtungen entsprechen einer sinnvollen städtebaulichen Regelung und sind für die Nutzung der betroffenen Grundstücke optimal ausgelegt.

Die Fußbodenoberkante ist wegen einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude einheitlich festgesetzt.

Drempel sind zugelassen, um die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten, weil oftmals Einliegerwohnungen erstellt werden sollen.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sind, wie in dem übrigen Plangebiet, keine Dachaufbauten zugelassen. Sie könnten, werden sie nur vereinzelt errichtet, störend wirken.

Flachdächer für freistehende Garagen und Nebenanlagen sollen zu dem übrigen Plangebiet nicht in Konkurrenz stehen und sind deshalb auch für diesen Planbereich vorgeschrieben.

Um eine aufgelockerte Außenwandgestaltung zu erreichen, sind außer Mauerziegel oder Klinker auch andere Materialien zugelassen.

Vorgärten sind nicht mit festen Einfriedigungen zu umfassen, weil in diesem Bereich unterschiedliche Einfriedigungen, sowohl in Art und Form als auch in der Gestaltung, vermieden werden sollen. Zur Erreichung einer durchgrünenden Gestaltung sind die Vorgartenflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und höchstens bis zu 20 cm Höhe von der öffentlichen Fläche gesehen abzugrenzen.

Diese gestalterischen Festsetzungen schränken die Grundeigentümer in der baulichen Nutzung der Grundstücke ein. Die Festsetzungen sind aber zu treffen, um aus der Sicht der Allgemeinheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ohne diese Einschränkungen könnte sich ein Erscheinungsbild entwickeln, das der gewollten Ordnung erheblich entgegenstehe.

Sowohl beim vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahren als auch beim Offenlegungsverfahren sind die gestalterischen Festsetzungen Inhalt des Planänderungsverfahrens gewesen. Da von Grundeigentümern Bedenken und Anregungen zu diesen gestalterischen Festsetzungen nicht erhoben wurden, ist von der Annahme des Einverständnisses auszugehen.

6. Immissionen

Aus einer der Stadt Drensteinfurt vorliegenden Stellungnahme zu den erwarteten Verkehrs-Geräuscheinwirkungen durch die Landstraße - L 850 - geht hervor, daß Festsetzungen oder Empfehlungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen für die Ergänzung bzw. Änderungsbereiche nicht erforderlich werden.
Die Ermittlungen werden der Begründung beigefügt.

7. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Ergänzungs- bzw. Änderungsflächen stehen im privaten Eigentum.
Soweit möglich, sind bestehende Grundstücksgrenzen bei der Planung berücksichtigt worden.
Da die Grundstückszuschnitte eine Veränderung ohne vorherige Umlegung kaum zulassen, wird davon ausgegangen, daß zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen des BBauG notwendig wird.
Bei der Sicherung der Flächen für die öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, soweit sie im Bebauungsplan festgelegt werden, findet § 24 BBauG - allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - seine Anwendung.

Nachteilige Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie sonstige Schwierigkeiten sind bei der Verwirklichung des Ergänzungs- bzw. Änderungsplanes nicht zu erwarten.

8. Erschließung

a) Verkehr:

Die verkehrsmäßige äußere Erschließung des Ergänzungsbereiches ist durch den rechtswirksamen Bebauungsplan gewährleistet.

Die innere Aufschließung des Baulandes erfolgt durch zwei Wohn-Stichstraßen, die durch einen Fußweg im Bereich des Kinderspielplatzes miteinander verbunden werden.

b) Ver- und Entsorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch entsprechende Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen.
Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz NW (AbfG) zental gesammelt und nur der dafür zugelassenen Deponie zugeführt.

Die Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW-.

9. Kostenübersicht und Finanzierung

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

- Entwässerung	ca.	100.000,-- DM
- Verkehrsflächen	ca.	300.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	15.000,-- DM
- Kinderspielplatz	ca.	30.000,-- DM
Summe:	ca.	445.000,-- DM

Das Straßengelände wird erschließungsbeitragsfrei im Umlegungsverfahren an die Stadt aufgelassen.

Die von der Stadt Drensteinfurt zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BBauG und Anschlußbeiträge nach § 8 KAG) sowie um Zuschüsse Dritter, soweit diese erlangt werden.

Zur Finanzierung der für die Verwirklichung des Ergänzungs- bzw. Änderungsplanes alsbald zu treffenden kommunalen Maßnahmen sind die erforderlichen Mittel im Finanz- und Investitionsplan der Stadt Drensteinfurt ausgewiesen.

10. Geländebeschaffenheit

Das Gelände ist nahezu eben, so daß Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht notwendig werden.

11. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

12. Das Plangebiet berührt das frühere Münsterländische Strontianitabbaugebiet. Das Antreffen von verlassenen oberflächennahen Grubenbauen kann nicht ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Drensteinfurt, den 09.11.1982

Stadt Drensteinfurt
Der Stadtdirektor
I. A.

(Pasler)