BP 2.07 „Böcken II“ - Begründung

Stadt D r e n s t e i n f u r t
Bebauungsplan Nr. 2.07 "Böcken II",
Stadtteil Walstedde

Begründung zum Entwurf

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 02.11.1982 beschlossen, für einen Bereich im Nordwesten des Stadtteils Walstedde, nördlich im Anschluß an die vorhandene Wohnsiedlung "Böcken", einen Bebauungsplan gem. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 BBauG mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG aufzustellen. Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BBauG und § ~~103~~ BauO NW/84.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 232 sowie den östlichen Teilbereich des Flurstückes 226 der Flur 26.

Planungsanlaß/ Planungsziel

Die im Stadtteil Walstedde vorhandenen Wohnbauflächenreserven im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.03 "Kernbrock" und Nr.2.02 "Böcken" sind weitestgehend erschöpft, bzw. stehen dem Bodenmarkt aufgrund fehlender Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer noch nicht zur Verfügung. Mit der Aufschließung des Plangebietes "Böcken II" soll der anhaltenden Nachfrage insbesondere nach Eigenheimgrundstücken Rechnung getragen werden.

Planungsziel ist die Bereitstellung von Grundstücken in der Größenordnung von 500 - 600 m². Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem reinen Wohncharakter des zu entwickelnden Baugebietes als Wohnwege zu dimensionieren.

Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die hierin enthaltene zeichnerische Darstellung der zusätzlichen Baufläche trägt dem abschätzbaren mittel- bis längerfristigen Bedarf der ortsteilansässigen Bevölkerung Rechnung. Zur Anpassung an die landesplanerischen Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes ist die beabsichtigte Reihenfolge der Planrealisierung im Bebauungsplan dargestellt. Im ersten Abschnitt wird lediglich die Fläche östlich der im Bebauungsplan dargestellten Markierungslinie bebaut, während die Baugrundstücke im westlichen Bereich erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Bebauung anstehen. Die im ersten Abschnitt enthaltene Fläche entspricht ca. 1/3 der in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächenerweiterung.

Das Bebauungsplanverfahren wird bis zur Satzungsreife für den Gesamtbereich durchgeführt. Der Rat beabsichtigt jedoch, zunächst nur den östlichen Teilbereich als Satzung gem. § 10 BBauG zu beschließen, während der westliche Teilbereich erst zu einem späteren Zeitpunkt - bei Vorliegen eines konkreten Wohnbaubedarfs - als Satzung beschlossen werden soll.

Derzeitige Nutzung/Planungsvorgaben	Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Besondere naturräumliche und daher zu berücksichtigende Gegebenheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nördlich wird das geplante Wohngebiet von einer Wallhecke begrenzt, die jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.
Geplante Nutzung - Art der baulichen Nutzung	Entsprechend der o. g. Zielsetzung wird für den gesamten Planbereich Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die gleiche Festsetzung enthält auch der direkt südlich anschließende Bebauungsplan Nr. 2.02 "Böcken".
- Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoß begrenzt, wobei die nach § 103 BauONW festgesetzte Dachneigung von 35-42° einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses bis zu 2/3 der Grundfläche ermöglicht. Die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß ermöglicht eine gute Einbindung in die Landschaft, da hiermit die Baukörper von der am Nordrand des Baugebiets verlaufenden Wallhecke optisch wirksam gegenüber dem Landschaftsraum abgeschirmt werden. Die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die festgesetzte überbaubare Fläche erlauben die nach der BauNVO höchstmögliche Grundstücksausnutzung. Die festgesetzte Bauweise läßt lediglich Einzelhäuser zu, so daß der angestrebte und auch dem realen Bedarf entsprechende Charakter eines Einfamilienhausgebietes gesichert wird.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 103 BauONW

Als wichtige Elemente der städtebaulichen Gestaltung werden die Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) und die Dachneigung durch eine Gestaltungssatzung gem. § 103 BauONW festgesetzt. Ziel dieser gestalterischen Rahmenfestsetzungen ist die Sicherstellung eines gestalterischen Grundkonzeptes innerhalb der Wohnsiedlung und die Verhinderung gänzlich orts- und landschaftsfremder Bauweisen.

Die Hauptfirstrichtung ist jeweils abschnittsweise entsprechend dem Straßenverlauf wechselseitig trauf- und giebelständig festgesetzt, um eine optische Abwechslung des Siedlungsbildes zu erreichen.

Die zwischen 35-42° festgesetzte Dachneigung erlaubt dem einzelnen Bauherrn einen individuellen Spielraum zur sinnvollen Nutzung des Dachgeschosses.

Firstrichtung und Dachneigung sind bestimmende Elemente des städtebaulichen Ensembles und entsprechen den ortsbildtypischen Bauweisen, so daß sie in Abwägung mit den zu berücksichtigenden Belangen des Orts- und Landschaftsbildes keine unzumutbare Einschränkung des Einzelnen darstellen.

In die architektonischen Ausgestaltungsmöglichkeiten des Einzelbaukörpers greifen diese Festsetzungen nicht ein.

Die gestalterischen Zielsetzungen der textlichen Gestaltungsfestsetzungen werden gesondert begründet.

Erschließung
- Anbindung

Das Wohngebiet wird an die östlich verlaufende Straße "Böcken" angebunden. Eine Verknüpfung mit dem Erschließungsnetz des südlich angrenzenden Wohngebietes "Böcken I" erfolgt lediglich über einen Fuß- und Radweg, um eine zusätzliche und unnötige Verkehrsbelastung dieses Wohngebietes auszuschließen. Der Anbindungspunkt ist im Bebauungsplan Nr. 2.02 "Böcken" vorgegeben.

- verkehrsberuhigter Bereich

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Ringweg, bzw. im Ostteil über einen Wohnstichweg. Sowohl die Wegeführung über platzartige Versätze mit jeweils kurzen überschaubaren Abschnitten, als auch die Verkehrsbelastung, die mit Sicherheit unter 150 KFZ pro Spitzenstunde liegen wird, erlauben einen Ausbau des gesamten Wegenetzes als verkehrsberuhigten Bereich i. S. d. § 42 (4a) StVO*). Die öffentlichen Verkehrsflächen sind daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr) festgesetzt.

Die genaue Verkehrsflächengestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern obliegt einem besonderen Ausbauplan, der mit der Genehmigungsbehörde (Regierungspräsident) abzustimmen ist.

---

*)
Zu den Anforderungen und Voraussetzungen für die Festlegung verkehrsberuhigter Bereiche vgl. "Hinweise für die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen mit Zeichen 325/326 StVO" des Regierungspräsidenten Münster vom 22.04.82, Aktenzeichen 53.1.3.04.

- ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind jeweils in den Platzbereichen in kleinerer Anzahl vorgesehen. Darüber hinaus erlaubt der Straßenquerschnitt zumindest ein Kurzzeitparken zwischen den vorgesehenen Baumstandorten.

Im übrigen wird pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz auf dem Privatgrundstück vorausgesetzt.

Grüngestaltung/ Einbindung in die Landschaft

Das Wohngebiet wird nach Norden durch eine am Südrand der Parzelle 234 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) verlaufende Wallhecke gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt. Die Festsetzung einer Schutzpflanzung im Norden des Wohngebietes ist daher nicht notwendig. In westliche Richtung stößt das Wohngebiet allerdings in den Freiraum hinein, so daß hier das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1), Nr. 25 a) erforderlich wird.

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der relativ geringen baulichen Verdichtung und dem damit verbundenen hohen privaten Grünflächenanteil nicht vorgesehen. Wichtig für die Durchgrünung des Plangebietes sind die im Straßenraum festgesetzten Einzelbäume. Das Anpflanzen großkroniger Bäume im öffentlichen Straßenraum ist erforderlich, da die Grüngestaltung der privaten Flächen erfahrungsgemäß überwiegend nur niedrig wachsende Gehölze (Ziersträucher) umfaßt, deren optische Wirkung und ökologischer Nutzen jedoch sehr begrenzt ist.

Wohnfolge-einrichtungen

Das Plangebiet liegt standortgünstig zu wichtigen Wohnfolgeeinrichtungen des Stadtteils Walstedde.

Grundschule, Kindergarten, Sporthalle, Sportplatz und Spielplatz mit Bolzplatz liegen direkt östlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung. Die Straße "Böcken" hat keinen Durchgangsverkehr und ist nur gering befahren, so daß die o. g. Einrichtungen auch von Kindern gefahrlos erreicht werden können.

Die Vorhaltung eines weiteren Spielplatzes im Plangebiet selbst ist aufgrund der angestrebten Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit großem Freiflächenanteil) und dem vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau des Wegenetzes nicht erforderlich.

Ausdrückliches Ziel der Gestaltung des Straßenraumes i. S. d. § 42 Abs. 4 a StVO ist es, Kinderspiele im gesamten Straßenraum zu ermöglichen.

Immissionsschutz
- Verkehrslärm

Das Plangebiet ist keinen nennenswerten Immissionsbelastungen ausgesetzt.
Die von der Bundesstraße 63 ausgehende Lärmbelastung hat sich an der Westgrenze des Baugebietes bereits soweit abgebaut, daß die Planungsrichtpegel für WR-Gebiete nicht überschritten werden (vgl. Schallschutznachweis im Anhang).

- Landwirtschaft

Der westlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb wird nur noch als Nebenerwerbsbetrieb geführt und hat nur geringe Viehbestände, so daß eine Beeinträchtigung des Wohnens nicht zu erwarten ist.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW, die Wasserversorgung durch die Gelsenwasser AG. Zur Stromversorgung des Wohngebiets ist die Vorhaltung einer Trafostation notwendig, deren Standort in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Anfallende Abwässer werden dem direkt östlich des Plangebietes gelegenen Pumpwerk zugeführt. Von dort erfolgt die Weiterleitung der Abwässer zur Kläranlage Drensteinfurt.

Die Entwässerung des südwestlich des Plangebietes gelegenen Baugebietsteiles muß über das neu zu erstellende Kanalnetz im Plangebiet "Böcken II" erfolgen. Im südwestlichen Planbereich ist daher ein Fußweg Richtung vorhandenes Wohngebiet festgesetzt, um gleichzeitig die Kanaltrassierung im öffentlichen Verkehrsraum zu sichern.

Belange von Betroffenen/ Durchführung der Planung

Die Planung greift nicht unzumutbar in die Belange Dritter ein.
Landwirtschaftliche Nutzfläche wird nur in dem zur Deckung des örtlichen Wohnbaubedarfs notwendigem Umfang in Anspruch genommen und geschieht im Einverständnis mit den betroffenen Eigentümern.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG werden daher nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt:	3,932 ha -	100 %
davon:		
WR-Gebiet	3,465 ha -	88,12 %
Verkehrsflächen	0,467 ha -	11,88 %

Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten für die Stadt Drensteinfurt entstehen:

- Straßenbau :	583.000,-- DM
- Beleuchtung:	68.000,-- DM
- Kanalbau :	345.000,-- DM
	996.000,-- DM

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt

Coesfeld, im April 1984

W O L T E R S P A R T N E R
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Stadt Drensteinfurt - Stadtteil Walstedde

Bebauungsplan Nr. 2.07 "Böcken II"

Schallschutznachweis (Anlage zur Begründung)

1. Aufgabenstellung

Durch die nachfolgende Untersuchung ist festzustellen, inwieweit die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Bauflächen durch den von der Bundesstraße B 63 hervorgerufenen Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Die Bauflächen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung als Reines Wohngebiet festgesetzt.

2. Untersuchungsgrundlagen

Die Belastungszahlen für die B 63 wurden der Verkehrsstärkenkarte 1980 des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes NW entnommen.

Berechnung und Beurteilung des Lärms erfolgen nach DIN 18005, Blatt 1 (Vornorm 1971).

3. Berechnung

Belastung lt. Verkehrsstärkenkarte 1980: 6.060 Kfz/24 h.
Hieraus ergeben sich mittlere Verkehrsmengen von 341 Kfz/h tags (6 bis 22 Uhr) und 76 Kfz/h nachts (22 bis 6 Uhr). Unter Ansatz eines LKW-Anteils von 10 % und v = 70 km/h ergeben sich Mittelungspegel von 59/52 dB(A) tags/nachts im Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund der Pegelabnahme über die Entferung (220 m i.M.) und unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie der relativen Bodennähe von Emissions- und Immissionsort ergeben sich

Mittelungspegel von 40/33 dB(A) tags/nachts an der westlichen Planbereichsgrenze.

Die empfohlenen Planungsrichtpegel betragen für Reines Wohngebiet 50/35 dB(A) tags/nachts.

4. Ergebnis

Es ist festzustellen, daß die in DIN 18005, Blatt 1 (Vornorm 1971) empfohlenen Planungsrichtpegel unterschritten werden.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher für das Bebauungsplangebiet nicht notwendig.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt

Coesfeld, im Januar 1983

W O L T E R S P A R T N E R
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Exemplar hat am Offenlegungsverfahren gem. § 2a Abs. 6 BBauG teilgenommen.

Drensteinfurt, den 17.5.1984