

Bebauungsplan Nr. 1.28 Entscheidungs-
»Beckkamp« begründung

Stadt Drensteinfurt

1. Planungsanlass	3	3 Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2 Derzeitige Situation	3	
1.3 Planungsziel und planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4 Städtebauliches Gesamtkonzept	4	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4	
2.1 Art der baulichen Nutzung	4	
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	4	
2.1.2 Mischgebiet	5	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1 Geschossigkeit	5	
2.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6	
2.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6	
2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	7	
3. Verkehrliche Erschließung	7	
3.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung	7	
3.2 Fuß- und Radwegenetz	8	
3.3 Ruhender Verkehr	8	
3.4 Öffentlicher Personennahverkehr	8	
4. Grün- und Freiflächenkonzept	8	
4.1 Grünzone entlang des Erlebaches	9	
4.2 Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung	11	
4.3 Eingriffsregelung	11	
4.4 Belange der Forstwirtschaft	11	
4.5 Belange der Wasserwirtschaft	12	
5. Ver- und Entsorgung	12	
5.1 Energie- und Wasserversorgung	12	
5.2 Entsorgung	12	
5.2.1 Abfallbeseitigung	12	
5.2.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	12	
6. Altlasten	13	
7. Immissionsschutz	13	
8. Bergbau	14	
9. Richtfunktrasse	14	
10. Bodenordnung	14	
11. Belange des Denkmalschutzes	14	
12. Flächenbilanz	15	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Lageplan der Ersatzaufforstung



1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 01.07.1993 beschlossen, am südöstlichen Rand der Ortslage Drensteinfurt zwischen dem Erlebach und der Kleiststraße einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um den weiteren Wohnbauflächenbedarf sicherzustellen.

Die Grenzen des ca. 10 ha großen Plangebietes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Begrenzung bildet

- im Nordosten die Kleiststraße,
- im Osten der Wirtschaftsweg zum Freibad ,
- im Süden das Gewässer Nr. 66 a und die Straße „Im Erlfeld“ sowie
- im Westen der Erlebach mit folgenden angrenzenden Bebauungsplänen: Nr. 1.01 „Am Erlebach I“, Nr. 1.16 „Am Erlebach II“, Nr. 1.18 „Dahlgasse“

Mit Satzungsbeschluss vom 06.11.2000 wurde der nördlich der Parzelle 652 liegende Bereich aus der Satzung ausgenommen. Die sich im folgenden auf diesen Bereich beziehenden Begründungstexte verbleiben hinweislich zu Erläuterung im Gesamtzusammenhang.

1.2 Derzeitige Situation

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche. Die Spitze des im Norden keilförmig zulaufenden Planbereiches wird bereits baulich durch einen KFZ-Betrieb und zwei Wohnhäuser genutzt. Der südliche Planbereich, überwiegend landwirtschaftliche Fläche (Acker und Weide), wird durch einen mittleren, ca. 50 m breiten Waldstreifen von dem KFZ-Betrieb im Norden getrennt.

Prägend für das Landschaftsbild ist vor allem der westlich verlaufende Erlebach mit Gehölzgruppen. Am südlichen Plangebietsrand verläuft von Ost nach West ein Graben, der in den Erlebach mündet.

Im Westen jenseits des Erlebaches beginnen die Einfamilienhausgebiete der Ortslage Drensteinfurt. Im Nordosten schließt der Freiraum an, der jedoch durch großflächige Gartenbaubetriebe und den hier liegenden Bauhof der Stadt Drensteinfurt genutzt wird. Im Süden, südlich der Straße „Im Erlfeld“, liegt das Sportzentrum der Stadt mit dem Freibad.

1.3 Planungsziel und planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist in dem seit 1982 wirksamen Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Realisierung war bisher aufgrund der Eigentumsstruktur (eine Vielzahl von Einzelparzellen) nicht möglich.

Aufgrund der im folgenden zu erläuternden Detailfestsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die sich insbesondere aus dem Erhalt der Waldfläche im Norden des Plangebietes und der nachrichtlichen Übernahme des neu festgestellten Überschwemmungsgebietes des Erlebaches ergibt.

1.4 Städtebauliches Gesamtkonzept

Entsprechend dem Gesamt-Planungsziel und vorhandenen Restriktionen gliedert sich das Plangebiet von Norden nach Süden künftig in drei Nutzungszonen:

- Im Norden eine Mischgebietsnutzung mit dem vorhandenen und hier planungsrechtlich zu sichernden KFZ-Betrieb.
- Eine ca. 50 m breite Waldzone mit anschließenden Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung.
- Die als Wohnbaufläche zu entwickelnde Acker- und Wiesenzone bis zum querenden Graben.

Das städtebauliche Grundkonzept zeigt eine Erschließungsstruktur auf, die mit Grundstückstiefen von 25 bis max. 30 m unterschiedliche Grundstücksgrößen – je nach Vermarktungsanforderungen – ermöglichen kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ausschließlich eine Eigenheimbebauung als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung entsprechend der in Drensteinfurt vorherrschenden Nachfrage realisiert wird. Bei ca. 80 Baugrundstücken wird das Angebot auf max. 110 Wohneinheiten, je nach Anzahl der Einliegerwohnungen oder Doppelhäuser geschätzt.

Die Baustrukturen sind überwiegend nach Südwesten angeordnet und ermöglichen somit die Ausnutzung eines hohen Besonnungsanteils zur passiven Energiegewinnung, können aber gleichzeitig auch noch einen morgendlichen Besonnungsanteil aus Nordosten (Grundrisse zum „Durchwohnen“) sichern.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der aufgrund der Nutzungsrestriktionen im Norden und der Immissionssituation des Freibades im Süden verbleibende Bereich zwischen Wald im Norden und Graben im Süden wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für weitere Einrichtungen, die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO zur Nahversorgung zulässig wären, ist voraussichtlich keine Standortgunst gegeben. Es sollen jedoch planungsrechtlich keine wohnverträglichen Nutzungen ausgeschlossen werden, falls sich hier die Tragfähigkeit und die Standortgunst erweist. Das gilt insbesondere für den Bereich entlang der Kleiststraße.

Ausgeschlossen werden jedoch die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da hier vorrangig der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden soll und die Wohnqualität nicht durch sonst ausnahmsweise zulässige (z. B. gewerbliche) Nutzungen beeinträchtigt werden soll.

2.1.2 Mischgebiet

Der KFZ-Betrieb einschließlich der beiden Wohnhäuser im nördlichen Dreieck des Plangebietes wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um die derzeitige Nutzungsstruktur planungsrechtlich abzusichern. Erweiterungen Richtung Erlebach sollen jedoch ausgeschlossen werden.

Die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige und gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird ausgeschlossen, um die Wohnqualität der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass kein weiterer Bedarf derartiger Einrichtungen für Drensteinfurt erkennbar ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Für die Einzel- und/oder Doppelhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet wird eine max. zweigeschossige Bebauung hinsichtlich der Ausnutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht festgesetzt.

Wurde mit Satzungsbeschluss vom 06.11.2000 aus der Satzung ausgenommen. (s. Pkt. 1.1.)

Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhe gem. § 86 BauONW soll jedoch optisch ein eingeschossiges Wohnquartier entsprechend der Umgebung und der Nachfrage entstehen. Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe (max. 9,5 m) und Traufhöhe (max. 4,20 m) ist das derzeitige Geländeneiveau. Wird eine Veränderung des Niveaus im Rahmen der Detailplanung für die Erschließungsanlagen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße wie die Erschließungsanlage. Die Höhenangabe erfolgt durch die Stadt Drensteinfurt.

Für den Bereich der Kfz-Werkstatt wird bestandsorientiert eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

2.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der Nachfrage „Einzelhäuser“ und/oder „Doppelhäuser“ festgesetzt. Bei Einigkeit der Grundstückseigentümer ist zudem eine einseitige Grenzbebauung der Einzelhäuser möglich.

Insgesamt ermöglicht die Grundstückstiefe von 25-30 m bei unterschiedlichen Breiten auch eine Grundstücksgröße unter 400 qm, die den derzeitigen Förderbestimmungen entspricht.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) beschränkt, um nachträgliche negative Auswirkungen von Verdichtungen, z. B. aus dem Stellplatzbedarf im sparsam auszubauenden Straßenraum, zu vermeiden. Voraussetzung für die Errichtung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude ist jedoch eine Mindestgrundstücksgröße von 380 qm. Diesem Ziel zur Regelung einer vorhersehbaren künftigen Bebauungsdichte entspricht auch die Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite in der Front von 11,0 m. Insgesamt wird jedoch sichergestellt, dass jedes Eigenheim eine Einliegerwohnung schaffen kann. Angeboten werden ca. 80 Baugrundstücke als Einzel- und/oder Doppelhäuser. Falls ca. 30 % der Einzel- und/oder Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten errichtet werden, wird die Zahl der Wohneinheiten auf ca. 110 Wohneinheiten geschätzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen gesichert werden, sollen eine möglichst großzügige Gestaltung der privaten Bauherrn auf den einzelnen Grundstücken offenhalten. Jedoch werden die rückwärtigen Baugrenzen so festgesetzt, dass zusammenhängende Gartenräume erhalten bleiben, auch im Hinblick auf den Schutz der Nachbarn untereinander.

Daher werden außerhalb der überbaubaren Flächen keine Garagen und Nebengebäude zugelassen, soweit sie nicht nach Landesbauordnung im seitlichen Grenzabstand ohnehin zulässig sind.

Für den Bereich des Kfz-Betriebes an der Kleiststraße wird entsprechend der bestehenden Situation offene Bauweise festgesetzt.

2.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet mit GRZ 0,4 und für das Mischgebiet mit GRZ 0,6 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination aus überbaubarer Fläche und festgesetzter Geschossigkeit auf den privaten Flächen eine Überschreitung der Obergrenze lt. BauNVO ohnehin nicht erreicht.

2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen

Die Einfügung des Wohngebietes in das Ortsbild soll durch die Festsetzung der ortsbildgemäßen Baukörperhöhenentwicklung und der Festsetzung zur baulichen Gestaltung gesichert werden.

Zur baulichen Gestaltung werden gem. § 86 BauO NW für das Plangebiet städtebaulich relevante Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig zum gegenseitigen Vertrauensschutz der Nachbarn beitragen, ein homogenes Wohnquartier sichern, ohne Individualität unzumutbar einzuengen. Dazu gehört insbesondere die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken, sowie Dachneigung und Dachform zur Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft. Außerdem werden mit der gleichen Begründung eines einheitlichen Ortsbildes u.a. Aussagen zu Material und Farbwahl von Außenwänden und Dacheindeckungen getroffen. Die Festsetzungen lassen alle regional-typischen Möglichkeiten offen, sollen aber regional-untypische „modische“ Ausrutscher ausschalten, um eine seitliche Eingrünung zu gewährleisten.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem die im Straßenraum wirkenden Faktoren wie Garagen und Vorgartengestaltung, für die Regelungen getroffen werden. So ist mit der Längsseite von Garagen und sonstigen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünfläche einzuhalten.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung

Von der Kleiststraße (ehem. B 63) im Nordosten des Plangebietes aus erfolgt eine zentrale Anbindung, um eine eindeutige städtebauliche Orientierung und „Torwirkung“ für das neue Wohnquartier zu erhalten. Eine mögliche „Notausfahrt“ wird zum Wirtschaftsweg nach Osten offengehalten. Außerdem kann im Norden eine weitere Ausfahrt erfolgen, die insbesondere bei einer abschnittswisen Erschließung der Steuerung des Baustellenverkehrs dienen kann. Die relativ geringe Größenordnung des Quartiers lässt jedoch die Konzentration auf eine Zufahrt im Sinne der städtebaulichen Orientierung durchaus vertretbar erscheinen.

Die zur Kleiststraße orientierten Grundstücke erhalten hier ihre Einzelzufahrten, die jedoch im Hinblick auf den hier noch auszubauenden Fuß- und Radweg entlang dieser ehemaligen B 64 möglichst konzentriert werden sollen.

Die Mischgebietsgrundstücke im Norden behalten ihre Zufahrten von der Kleiststraße.

Das Wohnquartier erhält eine innere zentrale Erschließungsstraße, die über platzartige Versätze verkehrsberuhigt geführt wird. Im Norden und Süden werden an die zentrale Erschließung Wohngruppen als Stichstraßen angehängt, die miteinander als Überfahrten zu Schleifen verbunden werden.

3.2 Fuß- und Radwegenetz

Für Fußgänger und Radfahrer entstehen durchgehende Wegebeziehungen zwischen Kleiststraße und Erlebach. Am Erlebach verläuft eine wichtige Fuß-/Radwegverbindung, die von der Stadtmitte über die Hammer Straße bis zum Freibad im Süden führen wird.

Entlang der Kleiststraße ist – wie erwähnt – der Ausbau eines Rad- und Fußweges vorgesehen.

Somit wird im Wohnquartier eine größtmögliche Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Stadtmitte und Freizeiteinrichtungen sowie den Wohngruppen gewährleistet.

3.3 Ruhender Verkehr

Da nicht davon auszugehen ist, dass zentrale Abstellmöglichkeiten für PKW angenommen werden, ist der ruhende Verkehr jeweils auf den eigenen privaten Grundstücken zu decken, um die Wohnstraßenverkehrsflächen möglichst zu reduzieren.

Der Anteil der öffentlichen Parkplätze (20 % des privaten Bedarfs, d. h. maximal 35 öffentliche Parkplätze) wird im Rahmen der Gestaltung der Verkehrsflächen nachgewiesen.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Drensteinfurt ist an das Bahnliniennetz optimal angebunden. Der Bahnhof liegt allerdings in einer Entfernung von ca. 1.500 m. Park- und Ride-Parkplätze sowie Fahrräderabstellplätze werden hier in ausreichender Zahl angeboten.

Für das Baugebiet Beckamp befindet sich die nächste Bushaltestelle 500 m entfernt am Markt.

4. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Konzept berücksichtigt die vorhandenen Biotopstrukturen

- Erlebach im Westen,
- Wald zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und der Entwicklungsfläche im Süden sowie
- Graben als südliche Begrenzung des Wohngebietes.

Im Rahmen des Konzeptes erfährt der Erlebach besondere Beachtung. Neben einer Aufwertung der unmittelbar bachbegleitenden Gehölzstrukturen wird eine parallel verlaufende, ca. 35 m breite Grünzone gesichert, in der ergänzende ökologische Aufwertungsmaßnahmen festgesetzt werden.

4.1 Grünzone entlang des Erlebaches

Mit den im folgenden erläuterten Maßnahmen ist die Entwicklung einer den Erlebach am Ostufer begleitenden Grünzone beabsichtigt, deren Dimension in etwa aus dem Verlauf der Überschwemmungsgrenze resultiert. Die Grünzone setzt sich aus Flächen unterschiedlicher Ausprägung bzw. Nutzung zusammen, welche fließgewässertypische Begleitbiotope darstellen – bzw. bezüglich der südlich gelegenen Obstwiese der Ortsrandgestaltung dienen – und in ihrer Gesamtheit das Fließgewässer Erlebach strukturell bereichern.

- Da eine bauliche Erweiterung der Mischgebietsfläche in westliche Richtung nicht vorgesehen ist, wird zur Sicherung der Bestandssituation der heute als Wiese genutzte Bereich gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese/Weide“ festgesetzt.

- Südlich an die Wiese grenzt eine Waldfläche an, die entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt wird. Ein Teilbereich des Waldes wird für die Wohnbebauung bzw. die Anlage von Feuchtbereichen in der Regenwasserversickerungsfläche (s. Pkt. 5.2.2) in Anspruch genommen. Die notwendige Umwidmung und die externe Ersatzaufforstung ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Waldfläche selbst ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Pflegeschnitten in den Hainbuchen- und Weißdornheckenbereichen zu durchforsten und durch Zusatzpflanzungen von Stieleichen, Hainbuchen und Weißdorn zu ergänzen. Entlang der südlichen Waldkante wird ein 10 m breiter Waldsaum entwickelt, der einerseits den ökologischen Wert des Waldes erhöht, andererseits dem Schutz des Waldes vor eventuellen Beeinträchtigungen seitens des Wohngebietes dient. Hier ist gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Anpflanzung von Gehölzen II. Ordnung festgesetzt. Als Strauch- und Baumarten werden empfohlen: Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schneeball.
- Vor diesen Gehölzstreifen wird ein 10 m breiter Streifen, der gleichzeitig der Regenrückhaltung und -versickerung dient (s. Pkt. 5.2.2), zur Entwicklung eines krautreichen Saumes festgesetzt. Der Bereich soll einer Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen bleiben.
- Westlich angrenzend an das Wohngebiet verläuft ein ca. 35 m breiter, gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzter Grünstreifen. Im Norden ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. In den mit dem Planzeichen „M“ versehenen Bereichen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Anlage von temporär wasserführenden Kleingewässern (Gesamtfläche 1.100 qm) vorgesehen, so dass ein wechsel-feuchter Biotop in Ergänzung zum Fließgewässer Erlebach entsteht. Zur Eingrünung der anschließenden Wohnbebauung und zur Vermeidung eventueller Beeinträchtigungen seitens des Wohngebietes wird im östlichen Randbereich eine 5 m breite Anpflanzung bodenständiger Gehölze vorgenommen. Südlich an den Feuchtbereich angrenzend – außerhalb der Überschwemmungsgebietsgrenze – erfolgt die Anlage einer extensiv genutzten Wiese.
Insbesondere in den Uferzonen der Feuchtbereiche sowie die Grenzverläufe der öffentlichen Grünfläche begleitend ist die Pflanzung von Kopfweiden als traditionelle Nutzungsform von gewässerbegleitenden Gehölzen vorgesehen.

Entlang der Grenze zum Wohngebiet wird im Bereich des Spielplatzes eine Obstbaumreihe angepflanzt. Diese im Unterschied zu den anschließenden dichten Pflanzstreifen lockere Bepflanzung gewährleistet eine offene Gestaltung des Spielplatzes in Richtung Wohngebiet und damit die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

- Der südlichste Bereich der Grünzone – im Übergang zum Freiraum – wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Obstwiese entwickelt. Dadurch kann eine ansprechende Gestaltung des Randbereiches des Wohngebietes erreicht werden. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass hier pro 100 qm Fläche 1 Obstbaum aus regionaltypischen Sorten zu pflanzen ist, um eine angemessene Dichte an Gehölzen auf der Obstwiese zu gewährleisten.
- Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang des Erlebaches werden gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand gesichert und durch weitere Anpflanzungen in ihrer ökologischen Wertigkeit erhöht.

4.2 Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung

Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen:

- Die im allgemeinen Wohngebiet, in der öffentlichen Grünfläche sowie in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens ein Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn (Pflanzperiode) durchzuführen.
- Die Pflanzfestsetzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach bzw. im Zuge der Fertigstellung des Straßenkörpers durchzuführen.

4.3 Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG verbunden, der nach § 1a BauGB auszugleichen ist.

Da durch die Festsetzungen des Mischgebietes im nördlichen Geltungsbereich lediglich der Bestand gesichert wird, wird hier kein Eingriff im Sinne des § 8 a BNatSchG vorbereitet. Dieser Bereich wird somit aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgenommen.

* Landschaftsverband Westfalen-Lippe: Kreis Warendorf (Hrsg.): Landschaftsplan „Drensteinfurter Platte“. Warendorf, 1984

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) zeigt auf, dass durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich kein vollständiger Ausgleich des Eingriffes erreicht werden kann.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird das verbleibende Restdefizit von 0,22 Biotopwertpunkten im Kompensationspool der Stadt Drensteinfurt in der Werseaeue umgesetzt. Das entspricht einer Fläche von 0,36 ha im Kompensationspool. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

Gem. § 9 (1a) BauGB sind die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsfläche zugeordnet.

4.4 Belange der Forstwirtschaft

Die auch im Landschaftsplan „Drensteinfurter Platte“* als „Wald“ gesicherte Fläche zwischen dem KFZ-Betrieb im Norden und der neuen Wohnbebauung wird gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB als „Wald“ erhalten und mit einem nach Süden hin 30 m breiten, nicht überbaubaren Abstand gesichert. Die Unterschreitung des gem. Waldabstandserlass* zwischen Bebauung und Wald geforderten Mindestabstandes von 35 m begründet sich dadurch, dass möglicher Windbruch aufgrund der Hauptwindrichtung aus West-Südwest keine Schäden für die geplante Bebauung erwarten lässt.

Die Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung im nördlichen Mischgebiet erfasst den baulichen Bestand und lässt keine bauliche Erweiterung Richtung Wald mehr zu.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

Der Erlebach im Westen ist ein Gewässer 2. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet** wird im Bebauungsplan von einer Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche gesichert. Der Erlebach und der südliche Graben erhalten als Gewässer jeweils einen 5 m breiten Streifen von der Böschungsoberkante als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB, der von jeglicher Bebauung und intensiver Nutzung freizuhalten ist.

* Gem. RdErl. d. Innenministers u. d. Ministers f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf, 1975

** Ingenieurbüro Hauer, Hartmann und Partner: Stadt Drensteinfurt: Überschwemmungsgebiet des Erlebaches im Bereich des B-Planes „Beckkamp“ bei einem hundertjährigen Abflussereignis (HQ100). Münster, 1999

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster, die Stromversorgung durch die VEW.

Vorhandene 10 kV Kabel im Plangebiet werden eingetragen.

Die Wasserversorgung wird durch die Gelsenwasser AG Lüdinghausen sichergestellt.

5.2 Entsorgung

5.2.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen von der Stadt Drensteinfurt beauftragten privaten Entsorger.

5.2.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Drensteinfurt erfasst. Ein Ergänzungsantrag zum Zentralabwasserplan wird vorgelegt.

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schacht in der Kleiststraße angeschlossen. Eine Kellerentwässerung ist nicht vorgesehen, um aus Kostengründen den Kanal nicht in der dann erforderlichen Tiefe verlegen zu müssen. Eine Kellerentwässerung ist dann nur über eine rücklaufsichere Hebeanlage möglich.

Die Oberflächenwasserbeseitigung hat nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes dezentral zu erfolgen, d. h. möglichst Versickerung und Verrieselung vor Ort. Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ungünstig* (weitgehend undurchlässige Bodenschichten). Daher wird für zwei Drittel des Plangebietes (südlicher Teil) ein herkömmliches Rohrleitungssystem vorgesehen, das das Regenwasser auf kürzestem Wege dem Vorfluter zuführt.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes wird das Regenwasser über ein Mulden- und Rinnensystem in den Grünbereich vor der Waldkante geleitet und der nicht versickerte Anteil in einer Mulde dem Erlebach zugeführt. Die Fläche wird als Fläche für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung (Fläche für Ver- und Entsorgung) gesichert.

* Hinz Geotechnik: Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser sowie Verlegung von Kanalisationsleitungen sowie Bodenuntersuchungen für das Bebauungsplangebiet Beckkamp in Drensteinfurt. Münster, 1996

6. Altlasten

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

7. Immissionsschutz

Entscheidend für das Bebauungsplankonzept sind die Immissionen, die von der im Süden liegenden Sportanlage und dem Freibad ausgehen. Vom RW TÜV Essen wurde im Jahre 1994 ein Gutachten* zu den Geräuschimmissionen der bestehenden Sport- und Gewerbeanlagen im Bebauungsplan Beckkamp erarbeitet. Danach sind die Überschreitungen der zulässigen Richtpegel für den ohnehin nicht zu schützenden privaten Freiraum im wesentlichen auf die Geräusche des Freibades zurückzuführen, auch wenn diese sich auf besonders warme Wochenenden und Ferientage im Sommer reduzieren.

Unter der Voraussetzung, dass der Spitzenpegel im Freibad nur im Sommer, gleichzeitig bei gutem Wetter und am Wochenende auftritt, ist in der Abwägung das Heranrücken der Wohnbebauung von Norden bis an den zu erhaltenden Graben gerechtfertigt. Dieser Graben bildet ohnehin eine natürliche Begrenzung.

Nach Aufgabe der B 63 (jetzige Kleiststraße) sind für das neue Wohngebiet keine Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen ebenfalls nicht vor.

Von der nördlich des Plangebietes liegenden KFZ-Werkstatt entsteht durch den zu erhaltenden „Wald“ eine Abstandsfläche von ca. 100 m, so dass nach dem genannten Gutachten für das neue Wohngebiet hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Von den östlich des Plangebietes liegenden Großgärtnereien gehen laut Gutachten keine Immissionen aus. Auch „Licht“-beeinträchtigungen können in der Entfernung nicht mehr gesehen werden.

Der östlich der Kleiststraße gelegene Bauhof weist ebenfalls aufgrund seiner Tätigkeitsmerkmale für das neue Baugebiet keine unzumutbaren Immissionen auf.

8. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des verliehenen Bergwerkfeldes der RAG (Ruhrkohle Westfalen AG). Ein Abbau ist noch nicht umgegangen. Der LEP 5 (Entwurf) sieht die Fläche als abbauwürdige Steinkohlenlagerstätte vor. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB.

* RW TÜV: Gutachten - Geräuschimmissionen der bestehenden Sport- und Gewerbeanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 1.28 „Beckkamp“. Essen, 1994

9. Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse überquert. Die geplanten Baukörperhöhen bedeuten keine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs.

10. Bodenordnung

Da mehrere Grundeigentümer im Plangebiet betroffen sind, wird auf Grund der Grundstückszuschnitte eine Umlegung erforderlich. Das Einvernehmen für eine freiwillige Bodenordnung liegt vor.

11. Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	9,86 ha	-	100,00 %
davon			
• Allgemeines Wohngebiet	4,57 ha	-	46,4 %
• Mischgebiet	0,97 ha	-	9,9 %
• Öffentliche Grünfläche	1,68 ha	-	17,0 %
• Private Grünfläche	0,35 ha	-	3,6 %
• Waldfläche	1,03 ha	-	10,4 %
• Fläche für Ver- und Entsorgung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	0,21 ha	-	2,1 %
• Verkehrsfläche	0,89 ha	-	9,0 %
• Wasserfläche	0,16 ha	-	1,6 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, 29. Mai 2000

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 12 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Kompensationsberechnung – Tabellen 1 bis 3 – erfolgt mit Hilfe des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)*.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller Biotopwerte ergibt den Eingriffsflächenwert. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und dem Endzustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist. Tabelle 4 gibt die Größe der externen Ausgleichsfläche im Ausgleichsflächenpool „Werseae“ wieder.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet wird gem. Festsetzung die Grundflächenzahl von 0,4 zugrundegelegt. Die Erfahrungen der Stadt Drensteinfurt zeigen, dass bei einer Einzelhausbebauung i.d.R. die Obergrenze lt. BauNVO einer GRZ 0,4 nicht erreicht wird. Beim Bau von Doppelhäusern kann diese jedoch geringfügig überschritten werden. Im Mittel ist daher von einem insgesamt durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 40 % auszugehen.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans (9,86 ha) reduziert:

- Das Mischgebiet im Norden (0,97 ha) und die südwestlich an das Mischgebiet angrenzende private Grünfläche (0,35 ha) werden lediglich in ihrem Bestand gesichert, ein Eingriff findet nicht statt.
- Die Waldfläche wird ebenfalls in ihrem Bestand gesichert (1,03 ha). Waldflächen, die gem. Landesforstgesetz NW durch eine Ersatzaufforstung im Umfang 1 : 1,5 ersetzt werden und die Flächen, die in der ehemaligen Waldfläche als öffentliche Grünfläche (0,21 ha) und als Fläche zur Ver- und Entsorgung (0,21 ha) festgesetzt werden, sind nicht Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Größe des eingriffsrelevanten Bereichs: 7,09 ha

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), 1995.

Tabelle Nr. 1: **Biotopwert vor dem Eingriff**

Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (ha)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	2,79	0,3	0,84
9.	Intensive Grünlandnutzung	3,97	0,4	1,59
o.A.	Acker- und Wiesensaum mit Vegetation nährstoffreicher Standorte	0,05	0,8	0,04
18.	bestehender Gehölzstreifen am Erlebach	0,12	0,7	0,08
25.	Graben im Süden	0,16	1,5	0,24
Summe G1		7,09		2,79

Tabelle Nr. 2: **Biotopwert nach dem Eingriff**

Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (ha)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)		4,57		0,82
1.	Versiegelte Flächen	1,83	0,00	0,00
6.	Gartenflächen, private Grünlandfl. in Misch- und Wohngeb. (Hausgärten)	2,74	0,30	0,82
Verkehrsfläche		0,89		0,00
1.	Versiegelte Fläche	0,89	0,00	0,00
Öffentliche Grünfläche		1,47		1,51
17.	Erhalt u. Aufwertung des Gehölzstreifens am Erlebach durch Anpflanzung	0,21	1,20	0,25
18.	Gehölzstreifen westlich des Wohngebietes	0,09	0,70	0,06
o.A.	Entwicklung von extensivem Grünland mit temporär wasserführenden Stillgewässern und Kopfweidenpflanzungen	0,40	1,20	0,48
o.A.	Entwicklung von extensivem Grünland mit Kopfweidenpflanzungen	0,12	0,70	0,08
7.	Kinderspielplatz	0,09	0,40	0,04
10.	Extensive Grünlandnutzung (Grünstreifen entlang des südlichen Grabens)	0,16	0,70	0,11
12.	Streuobstwiese	0,40	1,20	0,48
Wasserfläche		0,16		0,24
25.	Graben im Süden	0,16	1,50	0,24
Summe G2		7,09		2,57

Tabelle Nr. 3: **Biotopwertdifferenz**

D (in Punkten/ha) = G2 - G1	2,57	-	2,79	=	-0,22
Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von	-0,22		Biotopwertpunkten.		

lich in ihrem Bestand gesichert, ein Eingriff findet nicht statt.

- Die Waldfläche wird ebenfalls in ihrem Bestand gesichert (1,03 ha).

Tabelle Nr. 4: **Umsetzung von Maßnahmen im Kompensationspool***

Kompensationspool „Werseae“		
Kompensationspool	Biotopwert- steigerung in WE	Flächengröße in ha
Flächen in der Werseae nördlich der B 58 an der Werse Größe des eingriffsrelevanten Bereichs: 1,09 ha	1,36	2,25
Kompensationsdefizite aus Bebauungsplänen		
Bebauungsplan	Kompensations- defizit in WE	Flächenanteil an der Kompensa- tionsfläche in ha
Nr. 1.28 Beckkamp	0,22	0,36
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
Summe	1,36	2,25

* Wolters Partner, Coesfeld (1997):
Stadt Drensteinfurt (Hrsg.): Ent-
wicklung eines Kompensations-
pools.

Lageplan der Ersatzaufforstung

Lage: Gemarkung Drensteinfurt, Flur 54, Flurstück 61

Gesamtflächengröße: 36.004 qm

davon Ersatzaufforstung einschließlich Waldsaum

im Umfang 1 : 1,5: 6.000 qm

Maßnahme: Aufforstung eines Eichenwaldes im südlichen Anschluss an bestehenden Wald „Pastors Busch“

- Aufforstung: Pflanzung von *Fagus sylvatica*, 2j, v, 1/1 50-80 h im Verband 1 x 1,50 m auf 4.800 qm, Pflanzbedarf 3.200 Stück; Verwendung von Pflanzgut gem. des forstlichen Saat- und Pflanzgutgesetzes
- Waldsaum: Anlage eines 6-8 m breiten Waldrandes aus bodenständigen Sträuchern 50-80 h und Bäumen 2. Ordnung im Verband 1 x 1 m, Pflanzbedarf 1.200 Stück
- Errichtung eines Schutzzaunes: z. B. Schnellbaugatter Knotengeflecht 1,50 m / 13 / 15 / L.

Maßstab 1 : 10.000