

**BP 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ -
Begründung**

STADT
DRENSTEINFURT

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 1.34
„KONRAD-ADENAUER-STRASSE“

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.34 „KONRAD-ADENAUER-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Aufstellungsbeschluß	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitige Situation	1
1.4 Planungsanlaß	2
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	2
1.6 Städtebauliches Planungsziel	2
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	3
2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Bauweise / Geschossigkeit	4
2.2.2 Überbaubare Fläche	5
2.2.3 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl	6
2.3 Ortsbild – baugestalterische Festsetzungen	6
2.4 Verkehrliche Erschließung	7
2.4.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung	7
2.4.2 Rad- und Fußwege	8
2.4.3 Ruhender Verkehr	8
2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.5 Grün- und Freiflächen	9
2.5.1 Erhaltung und Entwicklung von Strukturen	9
2.5.2 Öffentliche Grünfläche	10
2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
2.6 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	11
2.7 Wasserwirtschaftliche Belange	13
3. Fragen der Durchführung	13
3.1 Ver- und Entsorgung	13
3.2 Altlasten	14
3.3 Immissionsschutz	14
3.4 Bodenordnung	15
3.5 Belange des Bergbaus	15
3.6 Belange des Denkmalschutzes	16
4. Auswirkungen der Planung	16
5. Flächenbilanz	18
Anhang:	
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 28.10.1996 beschlossen, für ein ca. 22 ha großes Gebiet am Westrand der Ortslage Drensteinfurt / westlich der Konrad-Adenauer-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, als Schwerpunkt der zukünftigen Wohnbauentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 30 BauGB mit ergänzenden Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere hinsichtlich der ortsbildgerechten Einbindung und zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten von der Konrad-Adenauer-Straße (K 31), im Westen vom Lindenweg, im Süden von der Riether Straße. Im Norden wird der Sport- und Spielbereich am Heimstättenweg mit in den Planbereich eingeschlossen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Ratsbeschuß vom 20.10.97 beschrieben und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Angrenzende Bebauungspläne:

- im Nordwesten: Bebauungsplan Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“ (Wohngebiet)
- im Norden werden die Parzellen der Bolzplatzanlage einschl. der angrenzenden nördlichen Parzelle einbezogen
- im Süden: Bebauungsplan Nr. 1.10 „Riether Straße II“ (Wohngebiet)
- im Osten besteht für den Bau der K 31 der Bebauungsplan Nr. 1.30 „Westtangente K 31“.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftlich genutzte Zone zwischen den Wohngebieten Ossenbeck im Norden und dem baulichen Ansatz an der Riether Straße im Süden. Hier besteht beidseitig der Riether Straße eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Außer der großflächigen Ackernutzung weist das ebene Plangebiet nur im südlichen Bereich eine Weidennutzung auf, ergänzt mit wertvolleren Gehölzstrukturen, u. a. Obstbaumreihe. In der Örtlichkeit der weiten Ackerflächen nicht wahrnehmbar ist eine in Süd-West / Nord-Ost verlaufende Reihe von ehemaligen Strontianitabbauschächten von historischer Bedeutung (s. Ausführung in Pkt. 3.5 und 3.6).

Im westlichen Bereich verläuft das Gewässer Nr. 272 und im Nordwesten bildet das Gewässer Nr. 275 die Grenze des Bebauungsplanes. (s. weitere Ausführungen Pkt. 2.5 der Begründung und Ökologischer Fachbeitrag)

1.4 Planungsanlaß

Das Plangebiet (– zwischen dem als abgetrennter Siedlungsansatz langsam gewachsenen Ossenbeck und der Straßenrandbebauung Riether Straße –) stellt jenseits der Konrad-Adenauer-Straße das entscheidende Entwicklungspotential für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Drensteinfurt. Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Standortgunst dieses Entwicklungsgebietes ist der ca. 300 m entfernt liegende Bahnhof Drensteinfurt mit optimaler Anbindung zu benachbarten Ober- und Mittelzentren.

Der konkrete Planungsanlaß ist die stetige Nachfrage nach Bauland in Drensteinfurt, die standortgünstige Lage des Plangebietes auch aus landesplanerischer Sicht und die Tatsache, daß das überwiegende Plangebiet im Besitz eines Eigentümers ist und somit zügig realisiert werden kann.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der noch gültige Gebietsentwicklungsplan stellt für den westlichen Rand des Plangebietes (zwischen Graben und Lindenweg) keinen Wohnsiedlungsbereich dar. Mit Verfügung vom 27.2.1997 hat die Bezirksplanungsbehörde keine landesplanerische Bedenken gegen die Einbeziehung in den Wohnsiedlungsbereich erhoben.

In dem derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich erfaßt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt für das Plangebiet noch überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche dar, lediglich im Süden die beidseitige Straßenbebauung der Riether Straße ist als Wohnbaufläche erfaßt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

1.6 Städtebauliches Planungsziel

Die K 31 als westliche Verkehrstangente stellt – wie die Bahnlinie – derzeit eine Barriere zwischen Stadtkern und westlicher Entwicklung dar. Das Überspringen verlangt die Realisierung eines Wohngebietes mit eigener Identität.

Insgesamt stellt das im folgenden noch erläuterte Angebot von 400 bis 450 Wohneinheiten ein bedeutsames Angebot für die Größenordnung der Stadt Drensteinfurt dar. Ziel ist die Entwicklung bis zum Jahre 2005. Eine abschnittsweise Realisierung ist in 4 Abschnitten vorgesehen und im Bebauungsplan eingetragen.

Eine wichtige Vorgabe für die Planungskonzeption des künftigen Baugebietes und als wesentliches Merkmal für Identität ist der sich in südwestlich-nordöstlicher Richtung durch das Plangebiet ziehende ehemalige Strontianitabbau. Der nicht überbaubare Bereich bildet die optimale Möglichkeit, einen Grünzug für verschiedene Freiraumfunktionen als Rückgrad des neuen Baugebietes zu entwickeln (s. weitere Ausführungen Pkt. 2.5 der Begründung und Ökologischer Fachbeitrag)

Mit dem Ziel, die Barriere der K 31 zu überspringen, ist es von zwingender Notwendigkeit, eine „Adressenwirkung“ entlang der K 31 zu entwickeln. Insbesondere die nördliche Zufahrt, aus Richtung Münster bzw. vom Bahnhof kommend, soll mit einer marktplatzähnlichen Gestaltung und Nahversorgungseinrichtungen in Ergänzung mit einem Kindergarten entsprechende Eingangsfunktion erhalten.

Die bauliche Verdichtung soll sich im östlichen Bereich des Plangebietes konzentrieren, insbesondere auch hinsichtlich der noch zu erläuternden besonderen Erschließungsvorgaben. Der nordwestliche und westliche sowie südliche Bereich soll der weniger verdichteten Eigenheimbebauung zur Verfügung stehen, unter Berücksichtigung der im Süden und Nordwesten anschließenden Baustrukturen und dem künftigen Übergang zur freien Landschaft im Westen.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der künftigen Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet im Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind jedoch unzulässig, um dem städtebaulichen Ziel der wohnbaulichen Entwicklung hier Rechnung zu tragen und auch subjektiv die Wohnqualität durch gewerbliche Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Sonstige wohnverträgliche Einrichtungen, die gem. § 4 (2) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (z. B. freie Berufe) und die zur Siedlungsstrukturmischung beitragen würden, sind somit ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

Im nördlichen Eingangsbereich (Kreuzung Raiffeisenstraße / Heimstättenweg) soll die Möglichkeit ergänzender Nahversorgungseinrichtungen offengehalten werden. Hier bietet sich, in Kom-

bination mit bereits vorhandenen Versorgungsmärkten östlich der K 31 / nördlich Raiffeisenstraße, die optimale Möglichkeit für ergänzende Angebote, die sowohl für die Bewohner des Baugebietes Ossenbeck als auch für die Bewohner des neuen Wohngebiets unmittelbar am „Eingangstor“ auf dem Weg zum Bahnhof (Heimstättenweg) oder bei der Ausfahrt Richtung Münster liegen. Die hier anzusiedelnden Einrichtungen sollen ausdrücklich der Nahversorgung dienen. Somit sind sie im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

2.1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Mit der gleichen Begründung des optimalen Standortes wie für die genannten ergänzenden Nahversorgungseinrichtungen soll ein Kindergartenstandort am Heimstättenweg als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise / Geschossigkeit

Das neue Wohnquartier wird durch den sich aus dem ehemaligen Strontianitabbau ergebenden noch zu erläuternden Grünzug und den im Westen verlaufenden Graben sowie durch eine zu erhaltende Obstgehölzreihe im Süden deutlich in fünf unterschiedlich große Quartiere geteilt.

Das Städtebauliche Konzept zeigt eine überwiegende Süd- und Südwestausrichtung der Baukörperstrukturen, die durch eine ergänzende Festsetzung der Firstrichtung gesichert wird.

Auf die besonderen Anforderungen der Baukörperausrichtung hinsichtlich der Solarenergienutzung wird im folgenden noch hingewiesen (s. Pkt. 2.6).

Entsprechend dem genannten städtebaulichen Konzept wird im nordöstlichen Planbereich zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und dem Grünzug zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, in der Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden sollen. Im nordöstlichen Zentrum des Plangebietes wird – ebenso wie für die „Marktplatzbebauung“ – offene Bauweise festgesetzt, um alternativ auch Mehrfamilienhäuser anbieten zu können.

Die festgesetzte Firsthöhe von max. 11,0 m und Dachneigung begrenzt die Höhenentwicklung bzw. auch die Ausnutzung des Dachraumes. Bezugshöhe ist das derzeitige Geländeniveau. Wird eine Veränderung des Niveaus im Rahmen der Detailplanung für Erschließungsanlagen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße wie die zugeordnete Erschließungsanlage.

Nordwestlich des Grünzuges sowie westlich des Grabenverlaufes und im südlichen Planbereich werden ausschließlich max. zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Lediglich südlich der zentralen Erschließungsstraße sind zudem auch Reihenhäuser zulässig. Im übrigen bleibt bei Einigkeit der Grundstücksnachbarn ohnehin die Möglichkeit der einseitigen Grenzbebauung, d. h. der Verzicht auf jeweils einen Grenzabstand durch einen Garagenbau. Somit bleibt für alle Einzelhaus- / Doppelhausgrundstücke die Möglichkeit einer Grundstücksgröße unter 400 qm und damit förderungsfähig nach den derzeitigen Wohnbauförderungsbestimmungen.

Die Baukörperhöhe wird zur Vermeidung übermäßiger Höhenentwicklung mit Drempeel und Sockel durch die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,50 m beschränkt. Bezugspunkt ist auch hier das derzeitige Geländenniveau.

In Bereichen, in denen Einzel- und/oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt sind, sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit) die Zahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zu vermeiden, daß durch stärkere Verdichtung mit Kleinstwohnungen nachträgliche negative Auswirkungen z. B. aus dem Stellplatzbedarf in den sparsam auszubauenden Wohnstraßen entstehen. Andererseits besteht damit aber für jede Eigenheimform die Möglichkeit zum Bau einer Einliegerwohnung.

Für die vorhandene Bebauung an der Riether Straße werden Bauweise und Geschossigkeit entsprechend dem Bestand festgesetzt: max. zweigeschossig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die „Marktplatzbebauung“ soll durch die Festsetzung „zwingend zweigeschossig“ eine Raumbildung gesichert werden. In den Obergeschossen über dem Angebot an Nahversorgungseinrichtungen sind Wohnungen, Büros oder Praxen denkbar.

Die hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Bauweise entstehenden fünf unterschiedlichen Bereiche sind als WA 1 bis WA 5 im Bebauungsplan eingetragen und entsprechen der tabellarisch aufgeführten textlichen Festsetzung.

2.2.2 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen gesichert wird, soll eine großzügige Gestaltungsmöglichkeit der privaten Bauherren auf den einzelnen Grundstücken offenhalten. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung von Baulinien besteht im Plangebiet nicht.

Allerdings hat die großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen Auswirkungen auf die Verschattung der einzelnen Baukörper im Hinblick auf die Solarenergieausnutzung. Darauf wird in Pkt. 2.6 noch eingegangen.

Die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen sichern die Freihaltung zusammenhängender Gartenzonen aus Gründen der ökologischen Vernetzung und des Nachbarschutzes.

Mit der gleichen Begründung sind Garagen und Nebengebäude, soweit sie mit weniger als 30 cbm nicht genehmigungsfrei sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im seitlichen Grenzabstand lt. BauO NW zwischen der vorderen und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die rückwärtige/gartenseitige Baugrenze kann jedoch max. um 3,0 m überschritten werden, wenn bei Doppelhäusern ein seitlicher Hauszugang erforderlich wird.

2.2.3 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Allerdings wird die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen u. ä., bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken ausgeschlossen, um die Bodenversiegelung einzugrenzen. Bei kleineren Grundstücken ist diese Forderung nicht einzuhalten.

Eine Geschößflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination aus überbaubarer Fläche und festgesetzter Geschosshöhe eine Überschreitung der Obergrenze lt. BauNVO ohnehin ausschließt. Die für die derzeitige Förderung notwendige Mindestgeschößflächenzahl von GFZ 0,6 bleibt somit erreichbar.

2.3 Ortsbild – baugestalterische Festsetzungen

Mit dem Ziel, ein Wohngebiet mit ortsbildangemessener Struktur zu erhalten, werden bestimmte baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW erforderlich.

Städtebaulich relevant sind insbesondere die Festsetzungen zur Baukörperhöhenentwicklung, Baukörperstellung (Firstichtung) sowie Dachneigung und Dachform zur Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft.

Außerdem werden mit der gleichen Begründung eines homogenen Ortsbildes u. a. Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwänden und Dacheindeckungen getroffen.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem auf den Straßenraum wirkende Faktoren wie z. B. Garagen, Vorgarteneinfriedigungen und Mülltonnenstandorte, für die Gestaltungsaussagen getroffen werden.

Auch aus ökologischen Gründen werden Empfehlungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich der zu vermeidenden Flächenversiegelung im Vorgartenbereich ausgesprochen.

Gestaltungssatzungen dürfen jedoch nicht dazu führen, daß gute architektonische Lösungen verhindert werden, wenn sie nicht diesen Vorschriften genauestens entsprechen. Insofern sollen Ausnahmen oder Befreiungen immer zulässig bleiben, soweit sie insgesamt der städtebaulichen Intention nicht widersprechen. Vor allen Dingen sollen Gestaltungssatzungen auch im

Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander angewandt werden, um einerseits ein homogenes Wohnquartier sicherzustellen, andererseits auch mögliche oder vermeintliche nachbarliche, „Beeinträchtigungen“ auszuschalten.

2.4 Verkehrliche Erschließung

2.4.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers erfolgt über zwei Einfahrten von der K 31.

Der nördliche Einfahrtbereich, im Versatz mit der Raiffeisenstraße, wird in der K 31 durch eine Mittelinsel verbreitert, um zusammen mit einer kleinen Marktplatzausbildung die Eingangssituation in das neue Wohnquartier besonders zu betonen.

Auch die südliche Zufahrt in das Wohnquartier erhält eine Gestaltung mit Querungshilfe.

Einzelgrundstückszufahrten erfolgen von der K 31 aus nicht.

Zur inneren Erschließung des Wohnquartiers werden die beiden Anbindungen an die K 31 ringartig verbunden, um eine städtebauliche Orientierung zu sichern und eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung sicherzustellen.

Aus dem südlichen Teil des Wohnstraßenringes erfolgt eine gekoppelte Querung des Grünzuges und des Grabenverlaufes, um den Bereich zwischen Graben und Lindenweg zu erschließen.

Der Lindenweg und der Buchenweg werden Erschließungsstraßen für die anliegenden Grundstücke. Eine Überfahrt vom Buchenweg nach Osten in das neue Wohnquartier ist nicht vorgesehen, lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Von der Riether Straße aus wird eine Grundstückslücke benutzt, um den Bereich zwischen den zu erhaltenden Obstgehölzen und der bestehenden Bebauung Riether Straße zu erschließen. Außerdem wird die kleine Wohngruppe zwischen Graben und Lindenweg von der Riether Straße aus durch eine Schleife erschlossen.

Insgesamt geht das Verkehrskonzept somit davon aus, daß die Ziel- und Quellverkehre im Wohnquartier relativ gleichmäßig über die beiden Ausfahrten an die K 31 verteilt werden. Somit erhält die Riether Straße nur eine geringfügige und durchaus vertretbare Mehrbelastung aus der Randbebauung des Lindenweges.

Grundsätzlich ist durch die Führung der Wohnstraßen bereits ein temporeduziertes Fahrverhalten vorausgesetzt.

Die Breite der Wohnstraßen zwischen 5,5 m und 7,5 m erlaubt die Ausgestaltung mit Baumstandorten und Stellplatzmöglichkeiten.

Der Lindenweg muß ausgebaut werden. Vorgesehen sind eine 5,50 m Fahrgasse und ein einseitiger Fußweg auf der östlichen Seite. Auf der westlichen Seite des Lindenweges ist eine Gehölzpflanzung vorhanden.

2.4.2 Rad- und Fußwege

Von besonderer Bedeutung ist der Fuß- und Radweg, der durch den zentralen Grünzug verläuft. Mit kurzen Anbindungen an die angrenzenden Wohnquartiere ist somit ein gefahrloses Erreichen des im Norden liegenden Kindergartens, der Spiel- und Sportanlage, mit Weiterführung Richtung Bahnhof gegeben.

Entlang der Konrad-Adenauer-Straße wird auf der westlichen Seite unter Erhaltung des Grabenverlaufes und der bestehenden Bäume ein Rad- und Fußweg vom Heimstättenweg bis zur Riether Straße angelegt. Dieser erhält Querungshilfen über die K 31 Richtung Bahnhof und Innenstadt.

Zahlreiche kurze Verbindungen vernetzen die Wohnstichstraßen untereinander, so daß eine höchstmögliche Durchlässigkeit des Wohnquartieres für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den ausreichend groß bemessenen Baugrundstücken sicherzustellen, da voraussichtlich keine zentralen Abstellmöglichkeiten für PKW von den Bewohnern angenommen werden. Dies gilt insbesondere für die Einzel- und Doppelhäuser.

Um zumindest für eine kleine Gruppe ein garagen- und stellplatzfreies Quartier zu schaffen, wurde im nordwestlichen Bereich westlich der Erschließungsstraße eine Gruppe von ca. 30 Wohneinheiten nur an Wohnwegen angeordnet und zentrale Carportanlagen am Eingangsbereich vorgesehen. Unter der Voraussetzung, daß diese Wohngruppe in der ersten Phase realisiert wird, ist zu hoffen, daß eine gewisse Pilotfunktion für ähnliche Anlagen mit der Reduzierung der Ausbaubreite auf Fußwege und Stellplatzanordnung am Eingang erreicht wird.

Den möglichen Mehrfamilienhausbauten im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, zentriert um eine Kinderspielplatzanlage, werden Carportanlagen zugeordnet.

Zur Anordnung von Garagen auf den privaten Grundstücken wurden bereits in Pkt. 2.2.2 Aussagen gemacht. Dazu gehört auch die Festsetzung, daß bei Eckgrundstücken zu öffentlichen Flächen angeordnete Garagen mit ihrer Längsseite mindestens einen Abstand von 1,0 m halten, um eine seitliche Eingrünung zu gewährleisten.

Im Rahmen der weiteren Detailplanung werden innerhalb der Verkehrsflächen (– vorrangig im Bereich der Wendehämmer –) öffentliche Parkplätze angeordnet, die insgesamt zusätzlich 20 % des privaten Bedarfs decken.

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Nähe des Bahnhofs Drensteinfurt mit Bike- und Rideanlage bietet eine optimale Anbindung an die benachbarten Ober- und Mittelzentren und ist, wie bereits erwähnt, ein Faktor für die hohe Standortgunst des neuen Wohngebietes. Die optimale Erreichbarkeit über das Fuß- und Radwegenetz aus dem neuen Wohnquartier über den Heimstättenweg ist gewährleistet.

Auf der Konrad-Adenauer-Straße verläuft die Buslinie Ahlen-Münster. Künftig soll im Bereich des „Markt“ (Kreuzung Raiffeisenstraße / Heimstättenweg) eine neue Haltestelle angestrebt werden.

2.5 Grün- und Freiflächen

Dem Grün- und Freiflächenkonzept zum Bebauungsplan liegt ein Ökologischer Fachbeitrag zugrunde. Auf das städtebauliche Grundkonzept wurde in Pkt. 1.3 bereits hingewiesen.

2.5.1 Erhaltung und Entwicklung von Strukturen

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt die vorhandenen ökologisch wertvollen und kulturhistorisch bedeutenden Strukturen:

- Als wesentliches Identifikationsmerkmal des neuen Wohngebietes wird im Plangebiet entlang der Strontianitschachtanlagen ein Grünzug entwickelt, der die Möglichkeit zur Dokumentation des ehemaligen Abbaus bietet (s. Pkt. 3.5/3.6). Außerdem wird er teilweise als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt mit angegliederten Spiel- und Aufenthaltsbereichen in Anspruch genommen. Die für die Regenwasserbeseitigung benötigten Flächen gehen im Bereich des vorhandenen Grabens optisch in den Grünzug über.
- Im Westen des Plangebietes wird das genannte Gewässer erhalten, naturnah entwickelt und für die Regenwasserbeseitigung in Anspruch genommen.
- Eine Obstbaumreihe sowie eine dicht eingegrünte Weide werden im Bestand gesichert und als wichtiger Biotopverbund in Ostwestrichtung miteinander vernetzt.

2.5.2 Öffentliche Grünfläche

- Öffentliche Grünfläche – „Spielplätze“ –

Im Verlauf des Grünzuges werden Kleinkinderspielmöglichkeiten (Spielbereich C) vorgesehen; Ein weiterer Kleinkinderspielplatz liegt im Zentrum der verdichteten Bebauung.

Der Bolzplatz am Heimstättenweg nördlich des Plangebietes wird als „Spielbereich A“ erweitert (Spielbereich für alle Altersgruppen). Eine Aufteilung der detaillierten Nutzungen erfolgt im Rahmen einer Detailplanung.

- Öffentliche Grünfläche – „Dokumentation des Strontianitabbaus“

Der Grünzug soll gem. Bundesnaturschutzgesetz als Ausgleichsfläche für den künftigen Eingriff in den Freiraum in Ansatz gebracht werden; er erhält eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Um die Umsetzung und Pflege dieser Maßnahme als Extensivwiese mit Einzelbäumen zu realisieren, wird die Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

- Öffentliche Grünfläche – „vorhandenes Gewässer“

Eine weitere wichtige ökologische Maßnahme innerhalb des Plangebietes ist die naturnahe Gestaltung des vorhandenen Gewässers im Westen des Plangebietes.

Dazu wird entlang des Fließgewässers beidseitig ein mind. 5 m breiter Entwicklungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Um die Umsetzung dieser Maßnahme zu realisieren, wird der Entwicklungsbereich als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

Das für die Entwicklungsmaßnahme notwendige wasserrechtliche Verfahren gem. § 31 WHG wird umgehend eingeleitet, damit es vor der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksbehörde Münster abgeschlossen ist.

- Öffentliche Grünfläche – „Optimierung vorhandener Strukturen“

Im südlichen Teil des Plangebietes werden zwei Bereiche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in denen vorhandene Strukturen erhalten und optimiert werden, und die somit als Ausgleichsflächen zu werten sind:

- die vorhandene Obstbaumreihe und ein entsprechend breiter Sukzessionsstreifen
- die mit einer dichten Hecke eingegrünte Weide

Beide Flächen sollen aus ökologischer Sicht aufgewertet und in Ostwestrichtung mit der Ausgleichsfläche für die K 31 im Osten vernetzt werden. Eine private extensive Nutzung der Obstwiesen ist damit nicht ausgeschlossen. Diese beiden Ausgleichsflächen im südlichen Plangebiet sollen ausschließlich für die Kompensation des Eingriffs in diesem Bereich dienen.

2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollen sowohl zur Gestaltung als auch zur Optimierung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen innerhalb des Baugebietes beitragen:

- Im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Auf den größeren Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Auf weitere, zukünftig nicht kontrollierbare Festsetzungen zur ökologischen Gestaltung der privaten Flächen wird verzichtet. Es muß davon ausgegangen werden, daß das Bewußtsein der Bürger für die ökologischen Belange, z.B. Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und unversiegelte Oberflächengestaltung auch ohne Regulierung zunimmt.

Auch die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird vom Erschließungsträger möglichst sparsam hinsichtlich der Versiegelung, d. h. für Geh- und Radwege möglichst wassergebundene Decken, etc., ausgeführt.

2.6 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt – Solarenergienutzung

Die Vermarktungsgesellschaft beabsichtigt, sich am Aufruf des Landes Nordrhein-Westfalen „mit der Sonne bauen / 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ zu beteiligen.

Der Energieeinsparung kommt aufgrund des hohen Energieverbrauches in diesem Sektor eine zentrale Rolle zu. Die Sonne kann bei entsprechend geplanten Gebäuden (passiv-solares Bauen) mehr als ein Drittel des benötigten Raumwärmebedarfes liefern. Die wichtigste Voraussetzung für die Planung und erfolgreiche Umsetzung eines Solarhauses ist allerdings die Südausrichtung mit möglichst geringer Verschattung der Gebäude untereinander.

Die für den Bebauungsplanentwurf durchgeführte solarenergetische Vorprüfung*) zeigte, daß trotz der grundsätzlichen Ausrichtung der Strukturen nach Süden und Südwesten, aufgrund der relativ geringen Grundstückstiefen (sparsamer Bauflächenverbrauch) und der festgesetzten max. Baukörperhöhen (11 m zur Ausnutzung des Dachraumes), die Verschattung so stark ist, daß die passiven Solarenergiegewinne nicht optimal sein können.

*) Wortmann-Scheerer, Bochum, April 1997

Die durch die energetische Prüfung festgestellten Verschattungen beruhen somit auf untereinander abhängigen Parametern: Gebäudeabstand, Firsthöhe und Gebäudegrundfläche. Um die Verschattung zu verringern sind diese 3 Parameter zu optimieren, wobei die städtebaulichen Belange und insbesondere wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

Folgende Abwägung wurde somit zwischen den Belangen der wirtschaftlichen Ausnutzung von Bauland und Gebäuden und den Ansprüchen einer optimalen solarenergetischen Nutzung im Bebauungsplan getroffen:

- Die Ausrichtung der Strukturen nach Süden und Südwesten sowie die festgesetzten Firstrichtungen berücksichtigen optimal den passiven Solarenergieeinsatz.
- Die Grundstückstiefen (25 m bis max. 30 m) sind im Hinblick auf eine sparsame Baulandnutzung und ein sparsames Erschließungskonzept nicht zu vergrößern.
- Eine Verringerung der Firsthöhe des Satteldaches würde die Verschattungen reduzieren, das bedeutet, geringe oder keine Ausnutzung des Dachgeschosses (mit der Konsequenz einer breiteren Gebäudeeinheit für ein zweigeschossiges Reihenhaus zur Schaffung ausreichender Wohnfläche) mit längerer Erschließungsnetzlänge.

Wird jedoch ein Pultdach verwendet, so bleibt die Nettowohnfläche bei verringerter Firsthöhe gleich. Die Verschattungen werden verringert. Bei einer Südausrichtung des Pultdaches (niedrige Kante nach Norden orientiert) werden bei gleicher Baukörperhöhe weniger Verschattungen erzeugt als bei einem Satteldach, das der regionalen Bauweise entspricht.

Im Bebauungsplan verbleibt es bei der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe mit Satteldach als Angebot, die auf der Grundlage der energetischen Vorprüfung, in Abwägung mit wirtschaftlichen Belangen unterschritten werden kann. Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

- Um durch genauere Fixierung der Baukörper eine Verschattung zu reduzieren, wäre die überbaubare Fläche einzuengen. Der Gebäudeabstand kann in diesem Falle hauptsächlich nur unter Inkaufnahme einer Verkleinerung der Südgärten und einer Vergrößerung der Nordvorgärten hinsichtlich der Verschattung verbessert werden.

In Abwägung mit der individuellen Gestaltungsfreiheit wird die überbaubare Fläche jedoch großzügig gefaßt, auf der Grundlage der energetischen Vorprüfung wird bei der Realisierung die optimale Baukörperstellung als Angebot betrachtet. Allerdings ist im Rahmen der individuellen Realisierung der Einzel- und Doppelhäuser die Abhängigkeit von den Nachbarn gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Realisierung einer Bebauung mit optimaler passiver Solarenergiegewinnung ermöglichen, unter der Voraussetzung, daß die Maximal-Angebote von Firsthöhe und Dachneigung sowie überbaubarer Fläche in der Abwägung zwischen wirtschaftlichen Aspekten der Bauland- und Bauflächennutzung, individueller Realisierungsfreiheit und der Forderung nach Energieeinsparung nicht ausgeschöpft werden.

2.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gewässer im Westen des Plangebietes wird einschl. der seitlichen Schutzbereiche (5,0 m Breite) als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Für die erforderlichen Überquerungen (Fuß- und Radwege / Erschließungsstraßen) sowie insbesondere für den geplanten naturnahen Ausbau wird das entsprechende wasserrechtliche Verfahren gem. § 31 WHG eingeleitet. Hinsichtlich der Ausgestaltung erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Werse – Drensteinfurt“. Südlich des Heimstättenweges verläuft ein Nebengraben eines Gewässers, der innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung

- **Gas**
Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster.
- **Strom**
Die Stromversorgung wird durch die VEW – Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen – sichergestellt.

Die durch das Plangebiet verlaufende 10-kV-Freileitung wird zu gegebener Zeit verkabelt.

Die am Buchenweg und an der Riether Straße im Verlauf des Grabens liegenden Trafostationen werden als Fläche für die Ver- und Entsorgung gesichert. Eine weitere Umformstation wird im nordöstlichen Zentrum des neuen Wohnquartiers festgesetzt.

Für die Möglichkeit einer zentralen Wärmeversorgung konnte bisher durch die Vermarktungsgesellschaft kein Träger oder Investor interessiert werden. Probleme bereitet dabei die abschnittsweise Realisierung – kein Anschluß- und Benutzerzwang durchsetzbar.
- **Wasser**
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG
- **Abwasser**
Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird entsprechend der derzeitigen Entwässerungsplanung dem vorhandenen Sammler im Heimstättenweg zugeführt. Ein Ergänzungsantrag zum Zentralabwasserplan wird rechtzeitig eingereicht.

Die Oberflächenwasserbeseitigung hat gemäß Landeswassergesetz möglichst dezentral zu erfolgen (Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Ableitung in Gewässer). Das vorliegende Baugrundgutachten*) kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß aufgrund des nur gering durchlässigen verwitterten Kalkmergels und der hohen Kluffgrundwasserstände die

*) Dr. F. Krause, Erdbaulabor, Münster 1996

Regenwässer nicht versickert werden können. Das Oberflächenwasserbeseitigungskonzept sieht demnach eine ortsnahe Einleitung in den vorhandenen Siedlungsgraben vor. Die notwendigen Rückhaltemaßnahmen werden innerhalb des Baugebietes realisiert.

- **Abfall**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen privaten Entsorger.

Containerstandorte für Recyclingmaterial, etc., sollen im Bereich des neuen „Marktes“ vorgesehen werden.

3.2 Altlasten

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

Außerhalb des Plangebietes ist die „Halde Bertha“ als Altlastenverdachtsfläche erfaßt. Konsequenzen für das Plangebiet sind daraus nicht zu ziehen.

3.3 Immissionsschutz

– Straßenlärm

Zur Abschätzung möglicher Emissionen der K 31 sowie der möglichen Lärmeinwirkungen vom Sportplatz auf das Plangebiet liegt ein Schallgutachten vor*).

Als Ergebnis ist festzustellen, daß erst im Abstand von 61 m zur K 31, gemessen ab Fahrbahnmitte, die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit erreicht werden. Für die Bebauung in dieser 60-m-Zone sind danach für Fenster mit Sichtbeziehung zur Schallquelle Schallschutzfenster der Klasse 1 und innerhalb der 30 m Zone Schallschutzfenster der Klasse 2 festgesetzt, die somit die Nachtruhe sicherstellen.

Der Freibereich wird durch bauliche Maßnahmen insofern geschützt werden, als die Straßenfront zur Konrad-Adenauer-Straße auch aus städtebaulich optischen Gründen einer besonderen Gestaltung bedarf. Im Hinblick auf die städtebauliche Orientierung und vollständige Integration erfolgte keine Längsbebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße (die mit ihren Eingangszonen abgewandt vom übrigen Wohnquartier gelegen hätte). Vorgesehen ist daher eine giebelständige Bebauung, deren Freiräume mit Gartenmauern zur Konrad-Adenauer-Straße hin geschützt werden.

In Abwägung mit dem allgemeinen städtebaulichen Ziel werden entlang der K 31 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) vorgesehen, da dieses der gewünschten Zuwendung und Anbindung des Wohnquartiers zur Stadt widersprochen hätte. Der Bereich, in dem passive Maßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse 1 und 2) sowie entsprechend gestaltete Mauern im Gartenbereich festgesetzt bzw. angeordnet werden sollen, wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

*) Uppenkamp und Partner, Ahaus, Dezember 1996

– Bolzplatz

Der im Norden liegende Bolzplatz erfaßt mit seinem gutachterlich festgestellten Immissionsbereich die Grundstücksteile, die für Kindergarten und Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen werden. In der Abwägung mit diesen geplanten Nutzungen sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, allerdings würden für eine Wohnnutzung im Obergeschoß über den Nahversorgungseinrichtungen Schallschutzfenster der Klasse 2 erforderlich, die entsprechend festgesetzt werden. Hier handelt es sich jedoch um die Nordfassaden, so daß eine entsprechende Grundrißgestaltung mit ruhebedürftigen Räumen nach Süden sinnvoll und zu erwarten ist.

– Bahnlinie

Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung der Bahnimmissionen für ein Wohngebiet in Rinkerode*) ist von der Bahnlinie im Osten ein Abstand von mind. 140 m einzuhalten. Das Gutachten ist analog für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Der Abstand zur Bahnlinie beträgt 300 bis 400 m zum vorliegenden Plangebiet.

3.4 Bodenordnung

Der größte Teil des Plangebietes ist im Eigentum einer Vermarktungsgesellschaft, die in Abschnitten möglichst zügig den Planbereich mit privaten Investoren entwickeln wird. Im südlichen und südwestlichen Bereich liegen Einzeleigentümer, für die eine private Grundstücksneueinrichtung erforderlich wird.

Das Erschließungskonzept erfolgte jedoch so, daß eine Realisierung für den Teil der Vermarktungsgesellschaft ohne Umlegung (Bodenordnung gem. BauGB) gegeben ist.

3.5 Belange des Bergbaus

Auf den im Plangebiet erfolgten Strontianitabbau, der als Grünzug – nicht überbaubar – freigehalten wird, wurde bereits hingewiesen.

Der Abbau des Strontianit (Mineral für die vielseitige Verwendung in pharmazeutischen Laboratorien, Herstellung von Salzen, Verwendung in Glashütten und in der Zuckerindustrie) fand ein Ende, nachdem künstliche Ersatzstoffe in den verschiedenen Produktionsbereichen gefunden wurden. Strontianit ist in der Natur sehr selten und in Deutschland noch im Harz und in Sachsen, insbesondere aber auch in Schottland zu finden. Der Ortsname Strontian gab dem Mineral seinen Namen. Auf den Vorschlag, hier einen „Lehrpfad“ einzurichten, der mit relativ geringem Aufwand auf die Besonderheit der historischen Situation eingeht, wurde bereits eingegangen.

Über die Lage und Ausdehnung der Strontianitgrubenbaue liegt ein Sachverständigengutachten vor**) Das Gutachten stellt die genaue Lage des Strontianitabbaus und seiner Schächte fest und schließt Überbauung in den erforderlichen Sicherheitsbereichen aus.

Der Bebauungsplan reagiert mit der großzügigen Grünzone im Verlauf des Strontianitabbaus

*) *Institut für Schall- und Wärmeschutz, Kröger, Essen 1994*

**) *Markscheider H.-J. Schwarze, Dortmund, Juli 1996*

auf die Vorgaben des sachverständigen Gutachtens.

Das gesamte Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld und wird gem. § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet.

3.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Auf die historisch einmalige Situation des Strontianitabraum wurde bereits hingewiesen. Daher soll die im Südwesten außerhalb des Plangebietes liegende Strontianitabwurfhalde der Grube „Bertha“ als Bodendenkmal von siedlungsgeschichtlich und wissenschaftlichen Interesse eingetragen werden. Die Halde mit wenig Humusabdeckung wird heute forstwirtschaftlich genutzt. Hier hat sich jedoch eine für Strontianithalden typische, in anderen Geotopen nicht vorkommende Vegetationsgesellschaft gebildet.

Bei dem einzutragenden Bodendenkmal als Zeugnis früheren Bergbaus handelt es sich um eine Halde, auf der taubes Gestein des ehemaligen Strontianitabbaus abgelagert wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand lagen die abbauwürdigsten Strontianitvorkommen der Welt in dem Bereich zwischen Ascheberg und Drensteinfurt, so daß sie als Bodendenkmäler von überregionaler Bedeutung für die Geschichte des südlichen Münsterlandes einzustufen sind. An der Erhaltung und Nutzung des Bodendenkmals besteht ein öffentliches Interesse, da es einen außergewöhnlichen Wirtschaftszweig auf anschauliche Weise dokumentiert (Lehrpfad). Das Verfahren zur Unterschutzstellung gem. § 3 Denkmalschutzgesetz soll koordiniert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

4. Auswirkungen der Planung

Wenn gemäß § 8 a BNatSchG bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Gemeinden verpflichtet, die Eingriffsregelung in eigener Zuständigkeit mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes zu sehen. Zweifellos bedeutet die Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere hinsichtlich weiterer Flächenversiegelung.

Die Stadt Drensteinfurt strebt an, die Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu kompensieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Dieses erfüllt den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz gem. § 8 a BNatSchG.

Aus diesem Grunde werden folgende Aspekte bei der Planung berücksichtigt:

- Boden und Grundwasser

Um die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und eine Grundwasserneubildung weiterhin zu ermöglichen, soll bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

Alle vorhandenen Gewässer werden erhalten; die naturnahe Gestaltung und Anlage breiter Pufferstreifen entlang des Gewässers im Westen des Plangebietes trägt zur Regenerierung von Wasserressourcen bei.

- Arten- und Biotopschutz

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotop-Systemen.

Insbesondere die Anlage des zentralen Grünzuges, der sich von Südwest nach Nordost durch das Plangebiet zieht, trägt zu einer Vernetzung und Belebung der Biotopstruktur bei.

Durch die Anlage von Zier- und Nutzgärten wird für Flora und Fauna ein neuer, jedoch anders gearteter Lebensraum geschaffen.

- Orts- und Landschaftsbild

Die Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung, der Flächen zur Anpflanzung mit Pflanzbindung und ortsgemäßen Baukörperhöhen-Entwicklung sowie der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung gesichert werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird nach dem nordrhein-westfälischen Bilanzierungsmodell (Stand 1996) erstellt.

Hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (bezogen auf die gem. § 8 a BNatSchG eingriffsrelevanten und zu berücksichtigenden Flächen) werden die Flächen, die im Eigentum der Vermarktungsgesellschaft stehen (überwiegender Teilbereich im Norden des Plangebietes) und im Eigentum einzelner Privatpersonen (kleinerer Teilbereich im Süden und Südwesten des Plangebietes), getrennt berechnet und entwickelt.

Die Kompensation für den potentiellen Eingriff im nördlichen Teilbereich wird schwerpunktmäßig innerhalb des Plangebietes durch die Entwicklung eines Grünzuges realisiert. Zusätzlich wird im westlichen Anschluß an das Plangebiet eine Kompensationsmaßnahme an der Abraumhalde der Schachtanlage Bertha entwickelt.

Für den südlichen Teilbereich sollen die Kompensationsmaßnahmen für den potentiellen Eingriff, die nicht mehr im Plangebiet ausgeglichen werden können, im Kompensationspool in der Werseae umgesetzt werden.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	24,54 ha	-	100,00 %
davon			
• Allgemeines Wohngebiet	15,87 ha	-	64,67 %
• Grünfläche	4,41 ha	-	17,97 %
(davon: Spielbereich A Heimstättenweg)	(1,90 ha)		
• Wasserfläche	0,27 ha	-	1,10 %
• Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	0,25 ha	-	1,02 %
• Fläche für Ver- und Entsorgung	0,01 ha	-	0,04 %
• Verkehrsfläche	3,73 ha	-	15,20 %
(davon: Fuß- und Radwege sowie bestehende Straßen)	(0,21 ha) (1,00 ha)		

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Oktober 1997

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Stand: Okt.'97 Be

METHODENBESCHREIBUNG

Gemäß § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen die Entscheidungen über Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen im Planverfahren zu treffen, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die ergänzende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz – nachfolgende Tabellen – wurde nach dem Warendorfer Modell (Stand 1995)*) erstellt.

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 und den Zustand nach der Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

EINGRIFFSRELEVANTE FLÄCHEN

Hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (bezogen auf die gem. § 8 a BNatSchG eingriffsrelevanten und zu berücksichtigenden Flächen) werden die Flächen, die im Eigentum der Vermarktungsgesellschaft stehen (überwiegender Teilbereich im Norden des Plangebietes) und im Eigentum einzelner Privatpersonen (kleinerer Teilbereich im Süden und Südwesten des Plangebietes) getrennt berechnet und entwickelt. Die Flächen der Stadt Drensteinfurt, die innerhalb des Plangebietes liegen, sind nicht eingriffsrelevant:

Eigentum Vermarktungsgesellschaft		132.340 qm
Eingriffsrelevant i.S.d. § 8a BNatSchG	132.340 qm	
Andere Eigentümer		83.780 qm
Eingriffsrelevant i.S.d. § 8a BNatSchG	73.710 qm	
Stadt Drensteinfurt		29.300 qm
Gesamtfläche des Bebauungsplanes		245.420 qm

*) Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen – Biotop, Warendorf 1995.

Flächenbilanz der Änderung des Biotoptypenwertes

Bereich Vermarktungsgesellschaft 132.340 qm
Eingriffsrelevant i.S.d. § 8a BNatSchG 132.340 qm

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe ha	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE) 2 x 3
1	2	3	
Bestand vor dem Eingriff			
Ackerfläche	13,05	0,30	3,92
Gräben des Plangebietes (einschl. Uferbereich)	0,18	1,50	0,27
Summe I	13,23		4,19
Endzustand nach Ausgleich			
Versiegelung			
Allgemeines Wohngebiet (Versiegelung 40%)	3,92	0,00	0,00
Fläche für Gemeinbedarf • Kindergarten (Versiegelung 40%)	0,11	0,00	0,00
Verkehrsfläche und Fläche f. Versorgung (Versiegelung 100%)	1,59	0,00	0,00
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen			
Gärten des Allgem. Wohngebietes	5,87	0,30	1,76
Grünanlage Kindergarten	0,15	0,30	0,04
Spielplätze innerhalb des Wohngebiets	0,12	0,30	0,04
Sicherung des Grabens entlang des Heimstättenweges (einschl. eines breiten Uferstreifens)	0,13	1,50	0,20
Naturnahe Gestaltung des Grabens im Westen des Plangebiet (einschl. der Sicherung eines breiten Uferstreifens)	0,34	1,50	0,51
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
Entwicklung einer Grünzone als extensive Wiese mit Einzelbäumen – einschl. Spielbereichen – Dokumentationspfad zum Strontianitabbau in Drensteinfurt	1,00	1,00	1,00
Summe II	13,23		3,55
Biotopwertdifferenz (Summe I-II)			0,64

Ergebnis

Innerhalb der beschriebenen Fläche ist keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich.
Die Tabellen II und III (Seite 4) zeigt auf, daß durch Kompensationsmaßnahmen an der Abraumhalde eine
Kompensation im räumlichen und funktionalen Zusammenhang erzielt werden kann.

Flächenbilanz der Änderung des Biotoptypenwertes

Externe Kompensationsmaßnahme im Bereich Berthas Halde 11.000 qm

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe ha	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE) 2 x 3
1	2	3	
Bestand vor der Maßnahme			
Ackerfläche	0,19	0,30	0,06
Abraumhalde mit Pionierwald	0,91	2,00	1,82
Summe I	1,10		1,88
Zustand nach ökologischer Aufwertung			
Entwicklung einer extensiven Wiese auf der Ackerfläche	0,19	0,70	0,13
Entwicklung der Abraumhalde			
• Teilweise Substitution der Hybridpappeln			
• Entwicklung kleiner Flächen als Trockenrasen	0,91	2,70	2,46
Summe II	1,10		2,59
Ökologische Aufwertung (Summe II-I)			0,71

Tabelle III: Gegenüberstellung Tabelle I und Tabelle II

Differenzen	Werteinheit
Ökologische Aufwertung Tabelle II	0,71
Biotopwertdifferenz Tabelle I	0,64
Kompensationswert	+ 0,07

Ergebnis
Der Vergleich des Bestandes „Berthas Halde“ vor der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme mit dem potentiellen Zustand nach ökologischer Aufwertung zeigt auf, daß durch die Maßnahme eine vollständige Kompensation im räumlichen und funktionalen Zusammenhang erzielt werden kann.

Flächenbilanz der Änderung des Biotoptypenwertes

Eigentum sonstige Eigentümer 83.780 qm
Eingriffsrelevant i.S.d. § 8a BNatSchG 73.710 qm

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe ha	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	2	3	2 x 3
Bestand vor dem Eingriff			
Ackerfläche	4,92	0,30	1,48
Grünland (Pferdekoppel)	1,52	0,40	0,61
Obstbaumreihe	0,08	2,00	0,16
Obstbaumweide			
(Beweidung mit Schafen)	0,28	0,70	0,20
Weide im Westen des Teilbereiches mit dichter Eingrünung	0,29	0,70	0,20
Graben im Westen des Plangebietes (einschl. Uferbereich)	0,10	1,50	0,15
Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke	0,18	0,10	0,02
Summe I	7,37		2,81
Endzustand nach Ausgleich			
Versiegelung			
Allgemeines Wohngebiet (Versiegelung 40%)	2,01	0,00	0,00
Verkehrsfläche und Fläche f. Versorgung (Versiegelung 100%)	1,19	0,00	0,00
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen			
Gärten des Allgem. Wohngebietes	3,01	0,30	0,90
Naturnahe Gestaltung des Grabens im Westen des Plangebiet (einschl. der Sicherung eines breiten Uferstreifens)	0,18	1,50	0,27
Sicherung und Pflege der vorhandenen Obstbaumreihe und Schaffung eines Sukzessionsstreifens	0,08	2,70	0,22
Sicherung und Extensivierung der Weide im Westen sowie Pflege der Einfriedung	0,16	0,07	0,01
	0,29	0,70	0,20
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
Entwicklung einer Grünzone als extensive Wiese mit Einzelbäumen – einschl. Spielbereichen – Dokumentationspfad zum Strontianitabbau in Drensteinfurt	0,46	1,00	0,46
Summe II	7,37		2,06
Biotopwertdifferenz (Summe I-II)			0,75

Ergebnis

Innhalb der beschriebenen Fläche ist keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich, das
 Kompensationsdefizit kann durch Maßnahmen im Kompensationspool beglichen werden.

Eräuterungen siehe nachfolgende Tabelle

Tabelle V: Umsetzung von Maßnahmen im Kompensationspool

Externe Kompensationsmaßnahme in der Werseae 2,25 ha

KOMPENSATIONSPOOL WERSEAE

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. 1.34 Konrad-Adenauer-Straße	0,75	1,24
noch verfügbares Kompensationsguthaben im Pool	0,61	1,01

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