

# BP 1.24 „Sandstraße“ - Begründung

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan  
"SANDSTRASSE" der Stadt Drensteinfurt

---

## 1. Planungsanlaß

Die Entlastung der Innenstadt von den mit den Bundesstraßen 58 und 63 verbundenen Gefährdungen und Belästigungen erfordert die teilw. Neuordnung der Verkehrsführung in der Ortslage Drensteinfurt.

Durch die Kernstadt-Osttangente - K 21 - wird eine Anbindung der Innenstadt an das regionale Verkehrsnetz bei gleichzeitiger Entlastung des dort vorhandenen Straßennetzes erzielt.

Um die Weiterführung der Trasse der K 21 rechtlich abzusichern und ein evtl. erforderlich werdendes Planfeststellungsverfahren abzuwenden, hat der Rat der Stadt Drensteinfurt am 28.6.1976 beschlossen, den Bebauungsplan "Sandstraße" gem. §§ 2, 8 - 10 und 30 BBauG aufzustellen.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet "Sandstraße" liegt östlich des Stadtkernes und grenzt unmittelbar an diesen an. Die zum Ausbau der K 21 erforderlichen Flächen sind zur Sicherstellung in das Plangebiet einbezogen.

Im Osten grenzt der Planentwurf an das Bebauungsplangebiet "Ahlener Weg"; im Süden bezieht es den Kreuzungsbereich der B 58 mit der B 63 und der K 21 sowie die südlich der B 58 gelegenen Flurstücke 51 bis 58 ein; im Westen verläuft die Grenze in einer Bauplatztiefe westlich der Sandstraße und im Nordwesten nördlich des Südwalles sowie westlich der neuen K 21; im Nordosten grenzt es an die Werse und den Erlebach.

Die Plangebietesgröße beträgt 5,04 ha.

### 3. Planungsgrundlagen

Die Stadt Drensteinfurt ist nach dem derzeit noch gültigen Landesentwicklungsplan I vom 17.12.70 "Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich von 5 - 10.000 Einwohnern" und liegt nach dem LEP II auf der Entwicklungsachse 3. Ordnung Ahlen - Lüdinghausen.

Dementsprechend ist eine Entwicklung möglich und zweckmäßig.

Der Bebauungsplan wird aus dem am 28.11.74 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht mit Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Grundsatz dessen Ausweisungen.

Die im Planentwurf eingetragene gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgrenze der Werse und des Erlebaches bedarf zur Durchführung des Bebauungsplanes auf entsprechendem Antrag der Stadtverwaltung einer Neufestsetzung.

Das neu festzusetzende Überschwemmungsgebiet ist von Hecken, Zäunen, baulichen Anlagen und sonstigen, den freien Hochwasserabfluß hindernden Veränderungen freizuhalten.

Die Bestimmungen des § 76 LWG sind zu beachten.

Ein mindestens 5,00 m breiter Unterhaltstreifen entlang der Werse und des Vorfluters Erlebach ist durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen beidseits der Gewässer gewährleistet.

Aufgrund der im südlichen Plangebiet liegenden kleineren Druckerei sowie eines nördlich, außerhalb des Plangebietes bestehenden Furnierwerkes wurde zur Ermittlung der Lärm- und Erschütterungsbelastung ein Gutachten erstellt. Die meßtechnischen Untersuchungen und die entsprechenden Hochrechnungen ergeben eindeutig, daß aus schall- und schwingungstechnischer Sicht keine Einwände gegen die beabsichtigte Wohnbebauung des Plangebietes bestehen.

Da die Verkehrsgeräuscheinwirkung durch die angrenzenden Hauptverkehrsadern in die Meßergebnisse mit eingeflossen

sind, dürften auch aus dieser Sicht keine, die entsprechenden Pegelrichtwerte überschreitenden, Immissionen zu erwarten sein.

#### 4. Beabsichtigte Nutzung

Der Bebauungsplan weist überwiegend Wohnbauflächen - WR- und WA-Gebiet - aus.

Im Norden wurde für das Feuerwehrhaus eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die eine Erweiterung der bestehenden Anlage zuläßt.

Das im Südosten des Plangebietes liegende Druckereigrundstück ist als eingeschränktes Gewerbegebiet - GE E - für Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gem. § 8 Abs. 4 BauNVO, die unmittelbar anschließenden Flächen als Mischgebiet - MI - ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung der sich hieran anschließenden Wohnbauflächen - WA - durch Emissionen ist auch unter Hinweis auf das vorliegende o.g. Gutachten nicht zu erwarten.

Entlang der Welse und des Erlebaches sind teilweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzende öffentliche Grünflächen vorgesehen, durch die ein Fußweg zur Erschließung der Uferzonen für die Öffentlichkeit geplant ist (vgl. § 40 Landschaftsgesetz).

Ein Kinderspielplatz entsprechend dem Rd.Erlaß des Innenministers vom 31.07.74 - Spielbereich C - wurde im südlichen Plangebiet mit fußläufiger Erschließung ausgewiesen.

Der Entwurf sieht überwiegend ein- und zweigeschossige offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern vor.

Insgesamt können 35 Wohnungseinheiten - WE - neu geschaffen werden; bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3,5 Personen/WE ist danach mit einem Bevölkerungszuwachs von rd. 125 Personen zu rechnen.

Unter Hinzuziehung der im Plangebiet bereits bestehenden 15 WE mit rd. 50 Einwohnern - EW - wird die Siedlungsdichte nach Durchführung des Bebauungsplanes rd. 35 EW/ha Bruttobauland und rd. 68 EW/ha Nettowohnbauland betragen.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 5,04 ha = 100 % (Bruttobauland) werden genutzt als:

a) öffentliche Verkehrsflächen	= 1,56 ha = 30,9 %
(Straßenverkehrsflächen = 1,48 ha)	
(Verkehrsgrünflächen = 0,09 ha)	
b) öffentliche Grünflächen	= 0,32 ha = 6,4 %
(Grünanlagen = 0,28 ha)	
(Kinderspielplatz = 0,04 ha)	
c) Wasserflächen	= 0,16 ha = 3,2 %
d) Gemeinbedarfsflächen	= 0,30 ha = 6,0 %
e) eingeschr. Gewerbeflächen	= 0,09 ha = 1,8 %
f) WR-, WA- und MI-Flächen	= 2,61 ha = 51,7 %
<hr/>	
Summe:	= 5,04 ha = 100,0 %

##### 5. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

a) nach dem BBauG  
Einzelne Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits bebaut. Dabei handelt es sich um 15 WE mit rd. 50 Einwohnern, die in die städtebauliche Konzeption aufgenommen worden sind. Die unbebauten Grundstücke stehen in privatem Eigentum und weisen eine zur Verwirklichung des Bebauungsplanes unzureichende Parzellierung auf. Deshalb wird die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse durch Bodenordnung erforderlich.

b) nach dem LWG

Die Errichtung der Wohnbebauung auf der Westseite des Erleaches erfordert die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebietsgrenze auf 15,00 m.

## 6. Erschließung

a) Verkehr

Vom Anschluß an die B 58 und den Südwall aus wird das Baugebiet durch die Sandstraße und eine angehängte Stichstraße nach Osten erschlossen. Einige Grundstücke müssen eine Zu- und Ausfahrt zur Kreis- bzw. Bundesstraße erhalten.

Mit einem öffentlichen Fußwegenetz wird das Plangebiet fußläufig an die Innenstadt angebunden.

Innerhalb des Baugebietes sind Privat-Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken anzulegen; für den öffentlichen ruhenden Verkehr wurden 26 Parkplätze in Form von Senkrecht- und Längsaufstellung vorgesehen.

b) Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt durch die zu erweiternden gemeindlichen Einrichtungen.

Feste Abfallstoffe werden gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

Zur Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW - werden Umspannstationen nach deren Maßgabe im Bebauungsplan ausgewiesen.

7. Kostenübersicht

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

Grunderwerb	ca.	400.000,--	DM
Entwässerung	ca.	110.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	./.	DM
Verkehrsflächen	ca.	220.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	30.000,--	DM
Grünflächen	ca.	100.000,--	DM
Summe	ca.	860.000,--	DM

Dieser Betrag wird um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger verringert.

8. Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist nahezu eben, so daß keine Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden. Bestehendes Großgrün außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen soll erhalten werden.

Warendorf, den 7.10.1976

Kreis Warendorf  
Der Oberkreisdirektor  
Planungsabteilung  
Im Auftrage:

*Brandhofs*  
(Brandhofs)  
Kreisplaner

*di*