

BP 1.25 „Ossenbeck II“ - Begründung

Begründung zum Bebauungsplan

Drensteinfurt Nr. 1.25 - Ossenbeck II

1. Das Gebiet.

Der vorliegende Plan soll die Lücke zwischen der Siedlung Ossenbeck und dem Ortskern Drensteinfurt reduzieren. Dadurch wird die Siedlung besser an den Ort angebunden und ihre Einwohnerzahl von z.Zt. rund 700 auf etwa 900 erhöht, was die Voraussetzungen für die erforderliche Infrastruktur (1 kleiner Laden, mindestens 2 Kinderspielplätze) verbessert. Zugleich wird die Situation westlich der Bahnlinie insgesamt günstiger, wo heute bei einer Grundschule und einem Kindergarten keine 1000 Einwohner wohnen. Im Verlauf der Planung mußte die Bebauung der Fläche südlich des Heimstättenweges und östlich des Kirchsteigs jedoch aufgegeben werden, letztere wegen erheblicher Lärmemissionen, die von dem dort liegenden, stark frequentierten Sportplatz, von dem östlich anschließenden Gewerbegebiet und von der Bundesbahnstrecke ausgehen, insbesondere aber, weil unter dem Gebiet früher Strontianit abgebaut worden ist, sodaß eine Bebauung nur mit kostspieligen Sicherungsmaßnahmen gegen Bergsenkungen möglich wäre. Zu beiden Punkten wurden Gütachten eingeholt.

2. Die Bebauung.

Die Häuser der Siedlung Ossenbeck sind extrem klein. Die meisten Wohngebäude besitzen eine Grundfläche von nur 6 x 8 m und 1¹/₂ Geschosse. Fenster- und Türöffnungen sind winzig und bilden stehende Rechtecke. Damit die geplanten Neubauten den erhaltenswerten Maßstab der Siedlung nicht

Blatt 2

zerschlagen, sollen sie $1\frac{1}{2}$ -geschossig wie die Siedlerhäuser werden. So läßt sich am besten der Maßstab der Siedlung mit der heute wegen der stark gestiegenen Bodenpreise gebotenen höheren Verdichtung verbinden. Die Grundstücksgröße liegt im allgemeinen zwischen 300 und 500 qm. Die sonstigen Festsetzungen über die äußere Gestaltung beschränken sich auf ein Minimum und lassen überdies weitgehende Alternativen zu (Dachneigung von ... bis ..., Sichtmauerwerk oder Putz usw).

3. Die Straßen.

Zur äußeren Erschließung der Siedlung: Es ist geplant, nach dem Bau einer Umgehungsstraße die Bahnhofstraße abzustufen, andererseits die K 31 östlich des Plangebiets bis zur Bahnhofstraße weiterzuführen. Danach soll die Ossenbeck an 2 Stellen, im Bereich Ossenbeck I und im vorliegenden Plan, neu an die Bahnhofstraße ^{er} angebunden und dafür der Heimstättenweg am Ostende abgebunden werden, vergl. den Übersichtsplan in der Ecke des Bebauungsplans rechts unten. Die Zufahrt zum Sportplatz bleibt. Begründung:

a. Die Baumreihen beiderseits des Heimstättenweges haben nur einen Abstand von ca. 4,5m im Lichten. Damit reicht die Breite dieser Straße als einzige Zufahrt zu der erweiterten Siedlung eindeutig nicht aus. Um die Bäume zu erhalten, soll die Siedlung eine neue, verkehrsgerechte Anbindung an die Bahnhofstraße im Norden erhalten, aus Gründen der Verkehrssicherheit zweifach (Straßenschleife).

b. In der Verlängerung des Heimstättenweges nach Osten ist eine Fußgängerunterführung unter der Bahnherr geplant, während der Bahnübergang an der Bahnhofstraße geschlossen werden soll. Alle Fußgänger müssen also in Zukunft über den Heimstättenweg nach Drensteinfurt gehen, während die

Blatt 3

Autos nach Norden geleitet werden. Die Trennung von Gehen und Fahren dient der Verkehrssicherheit.

Die geplanten Straßen im vorliegenden Entwurf entsprechen den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85). Folgende Ausführung wird vorgeschlagen:

Straßentyp I besteht aus einer 4m breiten Mischfläche für Gehen und Fahren, einem 2m breiten Streifen mit Bäumen, zwischen denen geparkt oder einem entgegenkommenden Fahrzeug ausgewichen werden kann, und einem 1,5m breiten Gehweg. Auch auf der Mischfläche möglichst kein Makadambelag, sondern Straßenpflaster aus Betonformsteinen.

Typ II besteht aus einer 3m breiten Mischfläche für Gehen und Fahren und einem 1,75m breiten Gehweg ohne Hochbord. Asymmetrisches Grabenprofil. Kein Makadambelag, sondern Straßenpflaster.

Typ III besteht aus einer 3m breiten Mischfläche. Kein Makadambelag, sondern Straßenpflaster.

Als Straßenbäume werden vorgeschlagen:

Kugelahorn (*Acer platanoides* "Globosum") oder Kugelakazie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera").

4. Auflagen des Amtes für Bodendenkmalpflege.

Im Plangebiet ist ein Steinbeil aus der jüngeren Steinzeit gefunden worden. Deshalb sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Plangebiet folgende Auflagen zu machen:

1. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591281) sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15,16 DenkmalschutzG NW).

2. Beauftragten des Amtes für Bodendenkmalpflege

Blatt 4

ist das Betreten der Bauflächen zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Voruntersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG).

3. Soweit das Amt für Bodendenkmalpflege Bodenuntersuchungen für notwendig hält, ist den Beauftragten Gelegenheit zu geben, Ausgrabungen durchzuführen (§19 DSchG).

4. Die Baufirmen haben die dafür benötigten Flächen für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn derselben dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

5. Strontianitbergbau.

Unter dem Gebiet östlich des Kirchsteigs ist früher Strontianitbergbau betrieben worden. Weil die Karten der Abbaustrecken zu ungenau sind, - es ist z.B. nicht einmal sicher, ob östlich des Kirchsteigs 1 oder 4 Schächte lagen; - wurde die Bebauung östlich des Kirchsteigs ganz aufgegeben. Obwohl nach allen Auskünften alle Schächte östlich des Kirchsteigs lagen, ist nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen, daß auch mal eine Abbaustrecke in das Gebiet des vorliegenden Plans westlich des Kirchsteigs vorgetrieben worden ist. Der zugezogene Bodengutachter, das Erdbaulaboratorium Essen, Prof.Dr. Schmidbauer Nachf., empfiehlt deshalb,

1. wegen der Kosten und der geringen Wahrscheinlichkeit von Bergbau unter dem Planbereich keine Kontrollbohrungen vorzunehmen, sondern
2. nur 1¹/₂-geschossige Bebauung, wie vorgesehen,
3. Vollunterkellerung für alle Baukörper,
4. die Kellerwände gegebenenfalls unter Einbeziehung der Fundamente in Stahlbeton herzustellen, sodaß die Bauwerke auf einem eingeschossigen Rahmen stehen, wobei zur Bemessung eine Muldenlage von 5,0m und eine Kraglage von 3,0m angenommen werden sollten;

Blatt 5

5. Die Kellerfußböden sollten freitragend ausgebildet und in die Fundamente eingehängt werden.

6. Die Gebäude sollten bis auf den in etwa 1,5m Tiefe beginnenden Mergel gegründet werden. Es genügt, die Gründung auf dem verwitterten Mergel. Der Mergel kompakter Zustandsform braucht nicht erreicht zu werden.

Diese Empfehlungen gelten insbesondere für die geplanten Häuser am Kirchsteig. Sie sollten bei der Erteilung von Baugenehmigungen im ganzen Planbereich empfohlen werden.

6. Bruttobaugebiet:	43'130 qm = 100%
- Straßen: Kirchsteig:	1752 qm
Heimstättenweg:	605 "
Bahnhofstr. einschl. Straßenbegleitgrün:	1960 "
geplante Straßen:	<u>3135 "</u>
	7'452 qm = 17,3%
- Nettobauland:	35'678 qm = 82,7%

Kosten:

- Straßenbau: 3135 x 100,- =	313'500,- DM
- Straßenbeleuchtung: 13 Leuchten x 5000,- (incl. 8 an Heimstätten- weg und Kirchsteig) =	65'000,- DM
- Straßenbäume: 23 x 500,- =	11'500,- DM
- Kanalbau: 5401fm x 150,- =	81'000,- DM
(incl. 130m am Kirchsteig)	<u>81'000,- DM</u>
insgesamt:	471'000,- DM

Zahl der Hauseinheiten: 58,
davon 2 Mehrfamilienhäuser,
die übrigen Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Stand: 14.2.87

Dr. Meyer