

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock"
der Stadt Drensteinfurt, Ortsteil Walstedde

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan "Kernbrock" wurde mit Verfügung des
Regierungspräsidenten vom 16.09.1966, Az. 34.3a Gü 5206,
genehmigt und durch Bekanntmachung vom 14.11.1966 rechts-
verbindlich.

Auf Wunsch des überwiegenden Teiles der Grundeigentümer
sollen die bisher noch nicht bebauten Grundstücke über-
plant und den heutigen städtebaulichen Erfordernissen
sowie den derzeitigen Bauwünschen angepaßt werden. im
einzelnen ist beabsichtigt

- die öffentlichen Verkehrsflächen teilweise neu zu
konzipieren,
- die Bauweise teilweise von Zwei- auf Eingeschossigkeit
herunterzuzonen,
- die bestehenden Grundstückszuschnitte weitgehendst
zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umlegung stellte es sich durch straßenbau-
liche Maßnahmen als zweckmäßig heraus, das Plangebiet
im Osten zu erweitern.

Die im mittleren Planbereich seinerzeit von der Genehmi-
gung ausgeschlossene Fläche der ehemaligen Hofstelle
Henneberg-Schick soll ebenfalls in die Planung einbezogen
werden.

Die das Plangebiet tangierende bisher geplante Südumge-
hung von Walstedde wurde inzwischen aufgegeben, da nach
dem Ausbau der Landstraße L 671 südlich von Walstedde ein
entsprechender Bedarf nicht mehr gegeben ist. Die durch
das Plangebiet führende K 26 dient heute vorwiegend nur
noch dem örtlichen Verkehr.

Bestandteil der Planänderung muß damit auch die teilweise Neutrassierung der Kreisstraße - K 26 - mit Anbindung an die Bundesstraße - B 63 - werden.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat daher am 27.04. 1978 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock" gemäß §§ 1, 2, 2a, 4, 8.12 BBauG mit den Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BBauG unter Einbeziehung aller planungsrelevanten v.g. Kriterien beschlossen. Die Aufhebung der jetzt rechtswirksamen Bebauungsplanes "Kernbrock" gemäß § 2 (6) BBauG erfolgt gleichzeitig auf Beschluß des Rates der Stadt Drensteinfurt vom 18.12.1979.

Die nach der Genehmigung des Bebauungsplanes im Jahr 1966 durchgeführten Änderungen finden grundsätzlich Berücksichtigung in der jetzigen Neufassung des Planes.

2. Plangebiet

A. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet "Kernbrock" erfaßt die südöstliche Ortslage von Walstedde. Es grenzt im Norden an die südlich der Straßen 'Brink' und 'Dorfstraße' (K 26) bestehende Bebauung, im Osten an die 'Dorfstraße', im Westen an die Bundesstraße - B 63 - und im Süden an die Neuführung der K 26 (ehem. geplante Trasse der Südumgehung) bzw. an die freie Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich ist parzellenscharf im Bebauungsplan durch Zeichen festgesetzt und im Aufstellungsbeschluß eindeutig beschrieben.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11 ha.

B. Bereich aus dem Gebiet "Schulze-Wischeler-Biermann"

Die seinerzeit vorgesehene südliche Umgehung ist aus Gründen der Neukonzeption der früheren L 671 und K 26 (Umstufung aufgrund von Vereinbarungen der jeweiligen

Träger der Straßenbaulast - Landschaftsverband und Kreis-) aufgegeben worden. Die durch die Bebauungspläne "Kernbrock" und "Schulze-Wischeler-Biermann" vorgesehen straßenmäßige Anbindungen an die südliche Umgehung sind aufgrund einer Vorgabe der jetzigen Straßenbaulast-trägers (Kreis) aufgegeben und anders gelöst worden. Während die westliche Anbindung durch den Bebauungsplan "Kernbrock" geregelt wurde, enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.05 "Schulze-Wischeler-Biermann" Festsetzungen über die östliche Anbindung.

Die Änderung der östlichen Anbindung macht somit eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.05 "Schulze-Wischeler-Biermann" erforderlich. Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Drensteinfurt vom 18.12.1980 ist der betreffende Bereich aus dem Bebauungsplan "Schulze-Wischeler-Biermann" herauszunehmen und durch den Bebauungsplan "Kernbrock" neu zu regeln.

Durch die Änderung des Anbindungspunktes sind Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten, denn die planmäßige Verlegung der Trasse, es soll die heute vorhandene Führung beibehalten werden, schränkt angrenzende Anlieger in der Nutzung ihrer Grundstücke nicht wesentlich ein. Durch andere Ausweisung bzw. durch Ausweisung von überbaubaren Flächen wird eine gleichwertige bzw. eine zusätzliche wohnbauliche Nutzung gewährleistet.

3. Planungsgrundlagen und -vorgaben

Die Stadt Drensteinfurt hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 27.01.1982, Az. 35.2.1 - 5105, genehmigt und mit Bekanntmachung vom 19.02.1982 wirksam geworden ist. Der Bebauungsplan "Kernbrock" wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem gültigen Flächennutzungsplan bzw. gemäß § 8 Abs. 3 BBauG entwickelt.

Im übrigen liegt diesem Bebauungsplan der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.03 "Kernbrock" aus 1966 mit seinen Änderungen zugrunde.

Die im Rahmen der erfolgten Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG vorgetragene Anregungen und Bedenken haben soweit möglich und vertretbar im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden.

4. Beabsichtigte Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Flächennutzungsplan Bauflächen ausschließlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen fest.

Am Westrand des Plangebietes, wo aufgrund der Immissions-situation durch die Bundesstraße 63 ein Schutzstreifen freizuhalten war, weist der Bebauungsplan wie auch bisher ein Kleinsiedlungsgebiet - WS - gemäß § 2 BauNVO mit entsprechend großen Grundstücken aus.

Im übrigen ist die Nutzung des Plangebietes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Reinen Wohngebiete - WR - konnten aufgrund des durch Verkehrslärm vorherrschenden Immissionsmilieus nicht beibehalten werden.

Soweit das Plangebiet bereits bebaut ist, berücksichtigen die getroffenen Festsetzungen den vorgegebenen Bestand. Aufgrund des Bestandes sind im Ortsteil des Plangebietes - unter Berücksichtigung des Bestandes im Ortskern - im Kleinsiedlungs- und im Mischgebiet ausgewiesen.

Vorwiegend setzt der Bebauungsplan die am meisten gefragte Bungalow-Bauweise - eingeschossige freistehende Gebäude mit geneigten Dächern - fest. Gruppen von zweigeschossigen Baukörpern wurden aus städtebaulichen Gründen dort ausgewiesen, wo diese Bauweise durch teilweise vorhandene Bebauung bereits vorgegeben war.

ndliche

Nach der vorliegenden Planung können rd. 80 Wohneinheiten - WE - innerhalb des Plangebietes neu errichtet werden. Bei einer ausgenommenen durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3,0 Personen/WE ist ein Bevölkerungszuwachs von rd. 240 Personen zu erwarten.

Die noch bebaubaren Flächen sollen dazu dienen, ortsansässigen Familien die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen, um den Familienzusammenhalt und den gewachsenen Gemeinschaftssinn nicht zu gefährden.

Zusätzlich soll das Angebot den Beschäftigten des ortsansässigen Betriebe dienen um zu Gewährleisten, daß Beschäftigungs- und Wohnortmöglichkeit identisch sind.

An Grünflächen sieht der Bebauungsplan zwei Kinderspielplätze sowie eine Parkanlage mit bestehendem Ehrenmahl vor.

Weiter berücksichtigt der Bebauungsplan die notwendigen Verkehrs- und Versorgungsflächen.

In den Bebauungsplan "Kernbrock" sind auch baugestalterische Festsetzungen aufgenommen worden (Gestaltungssatzung gemäß § 103 Abs. 1 Bau NVO), worüber unter anderem Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen der Baukörper geregelt werden.

Der Hof Prillbach 53 ist im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet.

5. Immissionen

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Westen durch die Bundesstraße - B 63 - begrenzt. Die Kreisstraße - K 23 - begrenzt das Plangebiet im Nordosten (Dorfstraße), durchschneidet es in etwa mittig in Nord-Süd-Richtung (Am Prillbach) und begrenzt es teilweise im Süden (Planstraße) mit Anbindung an die B 63.

Zur Feststellung der aus dieser Bundes- und Kreisstraße resultierenden Verkehrsimmissionen sowie der Betriebsimmissionen von der nördlich außerhalb des Plangebietes liegenden Brennerei Northoff wurde ein Gutachten bei der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegeben. Danach bestimmt der Straßenverkehr ausschlaggebend die im Plangebiet vorherrschende Geräuschsituation. Durch die Brennerei werden nachweislich die Planungsrichtpegel für Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten. Das Gutachten ermittelt allein durch Verkehrsgeräusche hervorgerufene Richtpegelüberschreitungen von 6 dB (A) bei Tag und 15 dB (A) bei Nacht. Damit wird die nach der Vornorm Din 18005 und der RdErl. des Innenministers vom 08.11.1973 - VC2 - 870.2 - eingeräumte Toleranzgrenze von 10 dB (A) nur bei Nacht um bis zu 5 dB (A) überschritten. Dieser Bereich setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG als lärmbelastete Flächen fest mit der Maßgabe, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewährten Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB bis 34 dB eingebaut werden müssen. Die Flächen des Bebauungsplangebietes mit Planungsrichtpegelüberschreitungen innerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A) kennzeichnet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BBauG als lärmbelastet. Hierfür werden Schallschutzvorkehrungen durch geeignete Gestaltung der Grundrisse oder auch bauliche Vorkehrungen empfohlen, die mindestens 10 dB(A) abfangen.

Durch diese getroffenen Planungsweiseungen wird die Sicherstellung der im Innern von Aufenthaltsräumen höchst zulässigen Schallpegel gewährleistet und eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht.

Die vorgenommene Asuweisung von Kleinsiedlungsgebiet und Allgemeinem Wohngebiet innerhalb lärmbelasteter Flächen ist in diesem Fall notwendig und auch vertretbar, da es sich bei den betreffenden Bereichen nicht um ein noch unbebautes Neubaugebiet handelt, sondern um eine bereits überwiegend entsprechend der ausgewiesenen Nutzung bebaute Ortslage.

Durch die Neuerfassung des Gebietes in einem Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG wird ferner erzielt, daß den Bauherren außer bei Neubauvorhaben auch bei Um- und Wiederaufbauten im Baugenehmigungsverfahren Auflagen bzw. Hinweise und Empfehlungen zu notwendiger Immissions-schutzvorkehrungen gegeben werden, was nach der derzeitigen Beurteilungsgrundlage - rechtswirksamer Bebauungsplan mit WR-Gebietsflächen ohne Festsetzung oder Kennzeichnung der lärmbelasteten Flächen - nicht gewährleistet ist. Weiter darf darauf hingewiesen werden, daß nach dem Entwurf der Din 18005 vom April 1975 die Anhebung u.a. des für Kleinsiedlungsgebiete und Allgemeines Wohngebiet bei Nacht zulässigen Planungsrichtpegel von 5 dB(A) von bisher 40 dB(A) auf 45 dB(A) vorgesehen ist; hiernach würden die Überschreitungen durch Verkehrslärm grundsätzlich innerhalb der zugelassenen Toleranzgrenze von 10 dB(A) liegen.

Auf das Gutachten der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 10.03.1980 sowie die Festsetzungen - 'Text' und 'Nachrichtliche Hinweise' - auf dem Bebauungsplan wird verwiesen.

Weitere Geräusch- und Geruchsimmissionen sind für diese städtebauliche Planung nicht relevant.

6. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bereits bebauten Grundstücke wurden grundsätzlich durch bestandsorientierte Festsetzungen in die städtebauliche Neukozeption aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert. Noch unbebaute Plangebietsflächen stehen überwiegend in privatem Eigentum.

Soweit möglich, wurden bestehende Grundstücksgrenzen bei der Neuplanung des Gebietes berücksichtigt.

Eine notwendige Neuordnung der teilweise unzuweckmäßig parzellierten Eigentumsverhältnissen soll durch eine Baulandumlegung, möglichst auf freiwilliger Basis, zur Durchführung kommen.

Bei der Sicherung der Flächen für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen,

soweit sie in diesem Bebauungsplan festgesetzt sind, findet § 24 BBauG - Allgemeines Verkaufsrecht der Gemeinde - seine Anwendung.

Der Bebauungsplan "Kernbrock" bildet außerdem erforderlichenfalls die Grundlage für Umlegungsmaßnahmen nach dem Bundesbaugesetz bzw. für Grenzregelungen und Enteignungen.

Nachteilige Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie sonstige Schwierigkeiten, sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

7. Erschließung

A. Verkehr:

Ein Teil der im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Erschließungsflächen ist bereits ausgebaut; hierzu gehören insbesondere die Bereiche 'Schicks Kamp' einschließlich Wohnwege, 'Am Prillbach', 'Kernbrock' einschließlich Wohnwege und 'Kerkpatt'.

Die verkehrsmäßige äußere Erschließung des Plangebietes "Kernbrock" ist durch die den Bebauungsplan im Westen begrenzende Bundesstraße - B 63 - und durch die Kreisstraße - K 26 - gewährleistet.

Da die Kreisstraße nicht anbaufrei zu halten ist, übernimmt sie teilweise die Funktion einer Haupterschließungsstraße (Wohnsammelstraße) im Plangebiet.

Die weitere innere Erschließung erfolgt im westlichen Gebietsteil durch eine an die K 26 (Am Prillbach) angehängte Schleife ('Schicks Kamp'/'Knäppchen'). Der östliche Gebietsteil wird durch die Verbindungsstraße 'Kernbrock' und 'Kerkpatt' erschlossen.

Zu weiteren inneren Aufschließung dienen Wohnwege, die nach Bedarf als Stichstraßen für kleinere Wohngruppen (Nachbarschaften) ausgewiesen werden.

sindet
ine

Der Ausbau der Wohnwege soll, soweit noch möglich, durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen verkehrsbeunruhigt, d.h. ohne Priorität für den Fahrverkehr erfolgen.

Fußwege schaffen zusätzlich kurze Verbindungen zwischen den Wohnbereichen.

Innerhalb des Plangebietes sind Privat-Stellplätze in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind Parkstreifen in Form von Längs- und Schrägaufstellung an den Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Zur Sicherung und Leichtigkeit des Verkehrs werden im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen, soweit erforderlich und möglich, Sichtflächen festgesetzt, die von Sichtbehinderungen freigehalten werden müssen, soweit sie, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, höher als 0,60 m sind.

B. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt durch die zu erweiternden Einrichtungen der Gelsenwasser AG, worüber auch ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck sichergestellt wird. Bei der Bemessung der Löschwasserversorgung wird das Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zugrunde gelegt.

Die Abwasserbeseitigung wird über das zu ergänzende gemeindliche Mischsystem sichergestellt.

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz NW (AbfG) zentral gesammelt und nur der dafür zugelassenen Deponie zugeführt.

Zur Sicherung der Energieversorgung durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW - werden Versorgungsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Für die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, (außer Wasser), besteht Anschlußpflicht.

Bei entsprechender Anschlußbereitschaft besteht die Möglichkeit der Gasversorgung.

Der geltende Zentralabwasserplan wird überarbeitet und die ordnungsgemäße Ableitung der Gewässer zur Kläranlage nachgewiesen.

8. Kostenübersicht und Finanzierung

Der Stadt Drensteinfurt werden mit Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

- Entwässerung	ca.	185.000,--	DM
- Verkehrsflächen	ca.	476.000,--	DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	34.000,--	DM
- öffentliche Grünflächen	ca.	28.000,--	DM

Summe: ca. 723.000,-- DM

Die von der Stadt zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BBauG und Anschlußbeiträge nach § 8 KAG in Verbindung mit der jeweils gültigen Satzung) sowie um Zuschüsse Dritter, soweit diese erlangt werden. Zur Finanzierung der für die Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffenden kommunalen Maßnahmen sind die erforderlichen Mittel im Finanz- und Investitionsplan der Stadt Drensteinfurt ausgewiesen.

Drensteinfurt, den 16.04.1982

Stadt Drensteinfurt
Der Stadtdirektor

I.A.


(Pasler)

die

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 28. September 1982 wird der am 16. April 1982 gefaßten Begründung auf Seite 8 unter 6. folgender Absatz angefügt:

Das Bebauungsplangebiet berührt das frühere münsterländische Strontianit-Abbaugebiet. Das Antreffen von verlassenen oberflächennahen Grubenbauen kann nicht ausgeschlossen werden; ggf. sind von den Bauherren Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Drensteinfurt, den 12.11.1982

Stadt Drensteinfurt

Der Stadtdirektor

I.A.

Pasler
(Pasler)