



**36. Änderung des B-Planes Nr. 1.22  
„Ossenbeck I“**

03.05.1999

## BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 1.22 „OSSENBECK I“

### 1 Planungsanlaß und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Erschließung neuer Bauflächen erfolgt in Drensteinfurt im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsverfahrens. Die verkehrliche Erschließung der nordwestlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ ist bislang noch nicht realisiert worden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stimmen die bisherigen Darstellungen des geltenden B-Planes nicht mehr mit den heutigen Anforderungen an den Flächenbedarf für Erschließungsanlagen und Bebauung überein. Gleichzeitig decken sie sich auch nicht mehr mit den Interessen der Eigentümer, wie sie in verschiedenen Abstimmungsgesprächen dargelegt wurden. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. §§ 1 und 2 BauGB beabsichtigt die Stadt Drensteinfurt daher, den B-Plan im nordwestlichen Bereich zu ändern.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am (25.05.1999) den erforderlichen Aufstellungsbeschluß für den Änderungsbereich beschlossen.

Der ca. 16.900 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich ist in Abb. 1 dargestellt und umfaßt in der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, die Flurstücke 237, 236, 235, 234, 220, 219, 218, 217, 473, 472, 699 tlw., 222 tlw., 223 tlw., 224 tlw., 225 tlw. und 238 tlw.. Die Grundstücke werden derzeit überwiegend als Garten bzw. als Pferdeweide genutzt; tlw. sind sie von Hecken umgeben.

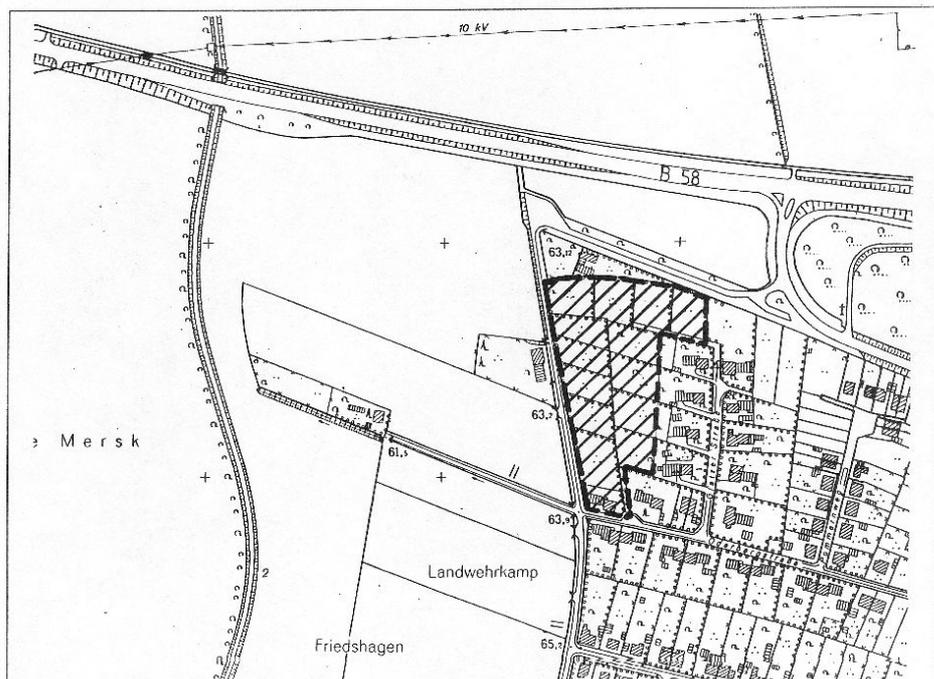


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (M. 1 : 5.000; Quelle: DGK 1 : 5.000, Blatt Bauerschaft Rieth-Nord)

Der Änderungsbereich wird im Westen durch den Heuweg begrenzt, an den sich großparzellierte landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Im Norden befindet sich ein Kfz-Händler, der an den Heuweg angebunden ist. Im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet.

## 2 Planungsvorgaben

### Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist die Stadt Drensteinfurt als Grundzentrum aus. Für das Plangebiet werden keine entgegenstehenden Aussagen getroffen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – vom 01.09.1998 stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dar.

### Städtische Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der B-Plan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ sieht bislang im Änderungsbereich eine an die Oderbergstraße angebundene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende, 7,00 m breite Erschließungsstraße mit Wendehammer im Norden vor. Die Baugrenze der westlich gelegenen Wohnbauflächen verläuft parallel zur Erschließungsstraße. Östlich der Straße ist eine giebelständige Bebauung festgesetzt. Mit Ausnahme der zweigeschossigen Wohnbebauung Ecke Heuweg / Oderbergstraße gelten darüber hinaus i. W. folgende Festsetzungen:

- Größe der Gebäudefläche: 150 m<sup>2</sup>
- Größe der Geschoßfläche: 240 m<sup>2</sup>
- Mindestgrundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>
- Bauweise: offen, eingeschossig
- Dachform und -neigung: überwiegend symmetrisches Satteldach 30° - 35°; zum Heuweg vorgelagert ein 6 m breiter Ausbaustreifen mit Flachdach bis 5° Neigung

## 3 Planungsgrundsätze und Abwägung

Die vorgesehene Bebauung schließt innerhalb des Änderungsbereiches den Ortsrand von Drensteinfurt. In der geplanten Änderung sind die Wünsche der Eigentümer berücksichtigt worden.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird eine – auch aus energetischen Gründen vorteilhafte – Südausrichtung der künftigen Bebauung erreicht. Die verkehrliche Anbindung an den Heuweg über eine max. 5 m breite Erschließungsstraße im Norden und zwei weitere, max. 4 m breite Stichwege im Süden bewirkt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Planung greift nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Siedlungsstruktur der umgebenden Wohnbebauung auf.

### **Kenndaten der Planung**

Für den Änderungsbereich ergibt sich insgesamt folgende Gliederung:

Größe des Änderungsbereiches	16.900 m <sup>2</sup>
davon	
Nettobauland	10.690 m <sup>2</sup>
Zulässige überbaubare Grundfläche (10.690 m <sup>2</sup> Nettobauland x 0,4 GRZ)	4.276 m <sup>2</sup>
Zulässige Fläche für Nebenanlagen (4.276 m <sup>2</sup> x 0,25)	1.069 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (einschl. 3 öffentliche Stellplätze)	1.035 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	305 m <sup>2</sup>
private Grünfläche (Garten)	10.215 m <sup>2</sup>

### **3.1 Belange des Wohnens**

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor, wobei für Satteldächer die Firsthöhe auf 6,50 m und die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt wird. Die First- und Traufhöhe wird als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes bzw. bei der Traufhöhe bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut definiert. Für Pultdächer wird die Traufhöhe als Abstandsmaß Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt der höheren Außenwand mit Oberkante Dachhaut auf max. 6,00 m festgesetzt. Die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden darf nicht höher liegen als 0,50 m über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage.

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von max. 12° zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die GRZ von 0,4 und eine festgesetzte Baugrenze bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

Die Änderung der überbaubaren Fläche auf dem östlich angrenzenden Flurstück 233 bleibt einem späteren Verfahren vorbehalten.

### **3.2 Belange des Verkehrs**

Im Norden wird das Plangebiet über eine 5,00 m breite Erschließungsstraße an den Heuweg angebunden. Die Straße mündet im Osten in einem Platz, der gleichzeitig die Funktion eines Wendehammers übernimmt, so daß eine Zufahrt der Grundstücke für LKW (z. B. Müllfahrzeug) möglich ist.

Von dem Platz führt in östliche Richtung ein 3,00 m breiter Fußweg, der an den bestehenden Weg anknüpft, so daß eine fußläufige Verbindung zur Glatzer Straße besteht.

Die südlichen Grundstücke werden durch zwei 4 m breite Stiche ebenfalls an den Heuweg angebunden.

Die Verkehrsberuhigung wird durch Ausweisung als „Verkehrsberuhigte Zone“ erreicht.

Der ruhende Verkehr wird durch Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken aufgenommen; drei öffentliche Parkplätze sind östlich des Wendehammers vorgesehen.

### **3.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc.) des Plangebietes erfolgt über den Heuweg, wobei die Verbindungen von den Erschließungswegen innerhalb des Gebietes bis zu den Anschlüssen in der Oderbergstraße ebenfalls hergestellt werden müssen. Alle internen Leitungstrassen verlaufen innerhalb der Verkehrsflächen.

Wie das Gutachten über die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser gezeigt hat, ist im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Da innerhalb des Plangebietes oder in seiner räumlichen Nähe auch kein Oberflächengewässer für eine Einleitung vorhanden ist, wird das Regenwasser dem Regenwasserkanal im Heuweg / Anschlußstelle Oderbergstraße zugeführt, der hierfür ausreichend dimensioniert ist. Das Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

### **3.4 Belange des Ortsbildes**

Zur Einbindung des Stadtrandes in die umgebende Landschaft wird neben der Festlegung der eingeschossigen Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser auch die Dachform als Sattel- oder Pultdach vorgeschrieben. Weiterhin ist eine Einfriedung der Grundstücke nur mit Hecken aus Laubgehölzen ggf. in Kombination mit einem max. 1,00 m hohen Maschendraht zulässig.

Als grüne Leitlinie werden an der Erschließungsstraße in der 1,50 m breiten öffentlichen Grünfläche bzw. an dem Fußweg insgesamt 11 Winterlinden (*Tilia cordata* „Greenspire“)

gepflanzt. An den beiden Stichwegen werden ebenfalls innerhalb der öffentlichen Grünflächen jeweils 3 Rotdorne (*Crataegus laevigata* „Paul Scarlet“) gepflanzt. Die Baumstandorte werden durch Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Die öffentlichen Grünflächen werden mit Bodendeckern und/oder naturnahen Stauden (Efeu – *Hedera helix*, Storchschnabel – *Geranium macrorrhizum*, Johanniskraut – *Hypericum calycinum*) bepflanzt oder mit einer Landschaftsrassenmischung mit Kräutern (RSM 7.1.2) eingesät.

### **3.5 Belange von Natur und Landschaft**

Ein Vergleich des B-Planes vom 1.6.1981 mit dem vorliegenden Entwurf vom 3.5.1999 zeigt, daß sich insbesondere durch die Verringerung der max. möglichen Versiegelung um 1.865 m<sup>2</sup>, die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Pflanzung von 17 Laubgehölzen die ökologische Situation für den Änderungsbereich nach der neuen Planung günstiger darstellt als für den bislang geltenden B-Plan. Kompensationsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

### **3.6 Belange des Umweltschutzes**

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt nach den Angaben des Altlastenkatasters des Kreises Warendorf keine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort / Altablagerung). Auch die geologischen Sondierungen zur Ermittlung der Möglichkeiten der Niederschlagsversickerung im Plangebiet erbrachten keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes.

### **3.7 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen gelegen. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15, 16 DSchG NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Drensteinfurt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.