Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 2.03 "Kernbrock" im Ortsteil Walstedde

Entscheidungsbegründung

Inhalt **Seite**

1.	**Allgemeine Planungsvorgaben**	1
1.1	Änderungsanlaß und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Derzeitge Situation und Planungsziel	1
2.	**Festsetzungen im Bebauungsplan**	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	3
2.4	Erschließung	3
2.5	Öffentlicher Personennahverkehr	3
2.6	Grünflächen- und Freiraumgestaltung	3
2.7	Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	4
3.	**Fragen der Durchführung**	5
3.1	Ver- und Entsorgung	5
3.2	Altstandorte und Altablagerungen	5
3.3	Immissionsschutz	5
3.4	Belange des Denkmalschutzes	6
3.5	Bodenordnung	6
4.	**Auswirkungen der Planung**	7
5.	**Flächenbilanz**	8
	Anhang	
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsanlaß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 05.11.1992 beschlossen, einen Teilbereich des Bebauungsplanes 2.03 „Kernbrock" zu ändern.

Der Bebauungsplan "Kernbrock" - südwestlich des Dorfkernes von Walstedde -, seit 1966 rechtsverbindlich, wurde 1978 geändert. In diesem Änderungsverfahren wurde jedoch 1983 ein Teilbereich aus der Genehmigung herausgenommen, der durch Immissionen der vorhandenen Brennerei und Bullenställen erheblich belastet war. Für diesen aus der Genehmigung ausgenommenen Änderungsplan gelten somit noch die Festsetzungen von 1966.

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 1966 (zwingend zweigeschossige Bebauung mit überdimensionierten Erschließungsstraßen) entsprechen nicht dem gewünschten dörflichen Bild.

Daher wird für diesen Bereich ein Änderungsplan aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für den Änderungsplan wird durch die Straßen Kernbrock im Süden, Kerkpatt im Osten und Am Prillbach K 26 im Westen begrenzt. Die nördliche Grenze bildet die rückwärtige vorhandene Bebauung der Straße Am Prillbach.

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB geändert bzw. neu aufgestellt, mit zusätzlichen Festsetzungen hinsichtlich der ortsbildtypischen und landschaftlichen Einbindung gem. § 9 BauGB.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Entlang der Straße Kernbrock ist inzwischen eine Wohnbebauung entstanden, die mit ihrer zweigeschossigen Bauweise und relativ flach geneigten Dachformen keinen ortsbildprägenden Charakter aufweist.

Der innere Bereich wird noch überwiegend als Gärten genutzt.

Als prägende Grünstrukturen sind im Planbereich die Obstbaumbestände innerhalb der Gärten zu nennen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt für diesen inneren Bereich des Ortsteils Walstedde Wohnbaufläche dar.

Die unbebaute Fläche im Planbereich stellt ein wichtiges Angebot zur baulichen Verdichtung der Ortslage dar, da auch nach landesplanerischer und allgemeiner städtischer Zielsetzung eine weitere Ausdehnung der Ortslage Walstedde nicht wünschenswert ist.

Der Nachfrage entsprechend soll im Inneren des Baugebietes eine ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen können, die möglichst die derzeitige kleinteilige Grundstücksstruktur der Gartenparzellen berücksichtigt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet, um der umgebenden Struktur Rechnung zu tragen.

Die sonst ausnahmsweise gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden, da für diese Nutzung hier ohnehin keine Standortgunst gegeben ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Wohnform wird sich aufgrund der Nachfrage in der dörflichen Situation überwiegend vor allem im Innern des Plangebietes auf das Angebot von Einzel- und Doppelhäusern konzentrieren. Entlang der Straßen Am Prillbach und Kernbrock soll jedoch die vorhandene zweigeschossige Bauweise ergänzt werden, die auch ein Angebot an Geschoßwohnungen enthalten kann.

Ca.13 neue Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser, d. h. max. 26 Hauseinheiten, können im Innern des Plangebietes und am Kerkpatt angeboten werden. Entlang Kernbrock und Prillbach entstehen 5 Baugrundstücke, die auch für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stehen.

Die Dachneigung von 40° bis 48° für die eingeschossige Bauweise erlaubt gemäß Landesbauordnung die Ausnutzung des Dachraumes bis ca. 75 % der Grundfläche.

Die Grundflächenzahl wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches mit GRZ 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. BauNVO festgesetzt. Allerdings sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten aus Gründen der Minimierung von versiegelten Oberflächen eingeschlossen.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Geschoßflächenzahl lt. BauNVO ausschließt.

Die überbaubare Fläche soll durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt werden, um privaten Gestaltungsvorstellungen der Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Vorrangige städtebauliche Gründe für die Festsetzung von Baulinien sind hier nicht erkennbar.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Als wichtiges städtebauliches Gestaltelement sollen die Stellung der Baukörper (Firstrichtung) und der Dachneigung eine Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene Struktur sicherstellen.

Auf die Festsetzung besonderer Materialien und Farben wird zugunsten einer freien Entscheidung durch den Bauherrn auch in Abwägung mit dem bereits entstandenen heterogenen Gestaltbild verzichtet.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet soll wie im bisherigen Bebauungsplan durch eine Zufahrt von der Straße Kernbrock von Süden mit einer Stichstraße erschlossen werden. Diese soll sich im Inneren des Planbereiches angerartig aufweiten und eine Wendemöglichkeit bieten.

Fußweganbindungen sind sowohl nach Westen zur Straße Am Prillbach als auch nach Osten zur Straße Kerkpatt vorgesehen.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den ausreichend großen Grundstücken angeboten werden. Der notwendige Anteil öffentliche Parkplätze (ca. 20 % des privaten Bedarfs) kann im öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang mit der Gestaltung des Wohnweges gedeckt werden.

2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Walstedde ist durch zwei Buslinien an den ÖPNV angebunden. In Richtung Ahlen/Münster fährt die Linie 354 während der Schulzeit achtmal täglich und in der Ferienzeit fünfmal täglich. In Richtung Hamm/Senden fährt die Linie 514 sechsmal täglich.

2.6 Grünflächen- und Freiraumgestaltung

Auf die mit Obstbaumbestand durchsetzten Gärten im Innern des Planbereiches wurde bereits hingewiesen.

In der Abwägung mit der Erschließung von innerörtlichen Freiflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfes und mit Hinweis auf das bestehende Planungsrecht ist dieser Freiraum jedoch nicht zu halten.

Für die privaten Grundstücksflächen werden folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur Grüngestaltung getroffen, um damit gleichzeitig einen kleinen Ausgleich für den Eingriff hinsichtlich der Freiraumanspruchnahme zu schaffen:

- Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, bzw. zu erhalten. Damit soll teilweise Ersatz für die bestehenden Obstbäume entstehen.

Des weiteren werden gem. § 86 BauONW i. V. mit § 9 (4) BauGB folgende grüngestalterische Festsetzungen getroffen:

- Eingrünung der Grundstücksgrenzen nur mit bodenständigen Laubgehölzen, um Heckenstrukturen zur Vernetzung im Baugebiet aufzubauen und ökologisch wertlose Nadelgehölzeinfassungen auszuschalten.
- Fensterlose Giebelflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihre Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstück), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

Die Gestaltung des Wohnstichweges mit Baumstandorten ist vorgesehen.

2.7 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Da die Freiraumanspruchnahme zwangsläufig zur weiteren Flächenversiegelung führt, sollen bei der Gestaltung der privaten Freiflächen nicht notwendige Versiegelungen bei Garagenzufahrten und Stellplätzen und sonstigen befestigten Wegflächen minimiert werden, indem keine versiegelnden Materialien zugelassen werden. Diese Festsetzungen begründen sich auf Maßnahmen zum Schutz der Umwelt gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch entsprechende Empfehlung wird angeregt, das angesammelte Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Die kommunale Abwassersatzung soll diese Möglichkeit bieten.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW Münster. Für die im Plangebiet am Kerkpatt liegende alte Trafostation wird, weil diese umgesetzt werden soll, eine Fläche im Bebauungsplan neu festgesetzt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG, Lüdinghausen. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird im Mischsystem durch die städtische Kanalisation über eine Pumpstation der Kläranlage in Drensteinfurt zugeführt. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Drensteinfurt flächenmäßig vollständig enthalten.

Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht auf dem eigenen Grundstück versickert oder verrieselt wird, durch die Kanalisation abgeleitet. Auf die Möglichkeit der Sammlung und Nutzung von Dachflächenwasser wurde hingewiesen. Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung zu beachten. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft außerhalb der teilweise verrohrte Prillbach. Entlang der Grabenparzelle werden in einer Breite von 5,0 m bauliche Anlagen ausgeschlossen.

3.2 Altstandorte und Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzung nicht vorhanden.

3.3 Immissionsschutz

Im Ortskern Walstedde liegen zwei Brennereien, die die Immissionssituation des Ortsbereiches beeinflussen können. In einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchseinwirkungen, die bereits 1981 erstellt wurde, wird zusammenfassend festgestellt, daß von den Brennereien, den angeschlossenen Bullenställen und auch von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemast Geruchsemissionen ausgehen. Die durch die Brennereien verursachten Geruchsemissionen sind gegenüber den von den Bullenställen verursachten vernachlässigbar.

Diese Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Planbereich sind nicht durch diese Planänderung verursacht, sondern sind auch bei Verwirklichung des Ursprungplanes möglich. Die Änderung soll lediglich eine Anpassung der vorgesehenen Wohnbebauung an die heutigen Standards mit Verringerung der Erschließungsstraßen vorsehen.

Der bestehende Rechtscharakter auf Anspruch der Erteilung einer Baugenehmigung (wenn die geplante Erschließung vorhanden ist), soll durch diese Änderungsplanung nicht aufgegeben werden. Aus der gegebenen Situation werden die Bauherren auf die möglichen Geruchsemissionen im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Nach dem Gutachten ist eine Überschreitung der Emissionswerte für belästigende Wirkungen an 4 % der Stunden eines Jahres hinnehmbar, bevor der Tatbestand einer erheblichen Belästigung erfüllt sein dürfte. Bei Berücksichtigung sämtlicher Betriebe und Anlagen (zwei Brennereien mit Bullenställen und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemast) wurde festgestellt, daß der hinnehmbare Wert für diesen Bereich um bis zu 1 % überschritten wird.

Zwischenzeitlich ist der Bullenstall der nächstgelegenen Brennerei in den Außenbereich verlagert worden. Die Schweinemast des landwirtschaftlichen Betriebes wurde eingestellt.

Wenn durch den Betrieb der Brennereien dennoch hin und wieder Geruchsemissionen verursacht werden, läßt sich diese Wirkung durch die bestehenden Rechte beider Nutzungsarten nicht verhindern. In den Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Bei der Planung bebauter Gebiete müssen modifizierte Planungsgrundsätze, Abstände und sonstige Standards gelten.

Eine Entflechtung der hier anzutreffenden unterschiedlichen Nutzungen läßt sich nicht verwirklichen. Deshalb muß die angrenzende Wohnbebauung mögliche Nachteile hinnehmen, die außerhalb solcher Grenzbereiche nicht hinzunehmen sind. Das im § 5 Nr. 1 BImSchG enthaltene Merkmal der Erheblichkeit ist hier jedenfalls nicht erfüllt.

Für die westlich des Plangebietes verlaufende K 26 (Am Prillbach) werden Verkehrsbelastungen festgestellt, die unter den Werten liegen, bei denen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden könnten.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht zu beachten.

Im Falle von möglichen archäologischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

3.5 Bodenordnung

Die Grundstücksregelung soll auf privater Basis erfolgen. Eine Bodenordnung (Umlegung) gem. BauGB ist nicht vorgesehen.

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, entsprechend der Eingriffsregelung, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidungen über Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen zu treffen.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt durch ihre Festsetzungen die geänderte Nachfrage für einzelne Wohnformen mit reduziertem Verkehrsflächenanteil und somit sowohl öffentliche als auch private Belange.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs zeigt auf, daß mit den unter Punkt 2.6 und 2.7 erläuterten Maßnahmen keine vollständige Kompensation des potentiellen Eingriffs erreicht werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 129.393 Biotopwertpunkten (siehe Anhang 1). Dieses würde in etwa der Umwandlung eines 4.200 qm großen Ackers in eine extensiv genutzte Frischwiese entsprechen.

Auf die Abwägung hinsichtlich des Eingriffs in die Freiraumstruktur mit dem Baulandbedarf wurde bereits hingewiesen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, daß es sich um einen seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt und somit Baurecht besteht. In diesem Zusammenhang ist auch die hohe ökologische Wertigkeit der Obstwiesen zu sehen. Sie konnten diesen hohen ökologischen Wert entwickeln, da unter der Voraussetzung der Bauerwartung keine intensive Pflege betrieben wurde.

Ein weiterer wichtiger Belang ist der Grundsatz, gem. § 1 (5) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Durch die Verdichtung der bestehenden Siedlung wird gleichzeitig eine weitere Freiraumanspruchnahme in Natur und Landschaft unterbunden.

Unter Berücksichtigung aller Belange kann der Eingriff als vertretbar angesehen werden.

5. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt:	1,63 ha	–	100,00 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	1,50 ha	–	92,02 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,13 ha	–	7,98 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt

Coesfeld, im August 1995

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
Mindener Straße 21, 10589 Berlin

ANHANG

Flächenbilanz der Änderung des Biotoptypenwertes*

Gesamtfläche: 16.319 qm

Biotop-typ-Nr	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert Pkt. je qm	Flächenanteil(qm) je Biotoptyp		Biotopwert	
			vor Maßn	nach Maßn	vorher 2 x 3	nachher 2 x 4
	1	2	3	4	5	6
	Bestand vor dem Eingriff					
10.510	Bestehende Versiegelung durch Bebauung	3	902		2.706	
11.223	Gärten der Wohnbebauung	20	4.523		90.460	
06.320	Wiese am Kerkpatt	27	670		18.090	
11.221	Grünfläche mit Gehölzen am Kerkpatt	14	520		7.280	
09.120	Ruderalflächen am Kembrock	23	1.500		34.500	
11.221	Vielschnittrasen	14	1.450		20.300	
03.110	Obstwiesen	92	6.490		207.680	
10.530	Weg (wassergebundene Decke)	6	264		1.584	
	Bestand nach Abschluß des Eingriffs mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen					
	Eingriffe					
10.510	Wohnbebauung (max. Versiegelung 40 %)	3		5.984		17.952
10.510	Flächen für die Verkehrserschließung (Aufwertung 5 Punkte durch Pflanzung von Bäumen)	8		1.360		10.880
	Kompensationsmaßnahmen					
10.510	Neuanlage von strukturreichen Gärten unter Sicherung möglichst vieler alter Obstbäume	25		8.975		224.375
	Summe		16.319	16.319	382.600	253.207
	Kompensationsbedarf					**129.393**

* *Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): K. Aicher, Dipl.-Ing. T. Leyser -Biotopwertverfahren-, 1991, Wiesbaden.*

ANHANG 1 (Fortsetzung)
Beispielrechnung für einen externen Kompensationsbedarf

Biotop-typ-Nr	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert Pkt. je qm	Flächenanteil(qm) je Biotoptyp vor Maßn	nach Maßn	Biotopwert vorher 2 x 3	nachher 2 x 4
	Kompensations-möglichkeit (Beispiel)					
11.191	Acker intensiv genutzt	13	4.200		54.600	
06.310	Entwicklung des Ackers zu eine extensiv genutzten Frischwiese	44		4.200		184.800
					54.600	184.800
	Wertsteigerung					**130.200**

* *Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.): K. Aicher, Dipl.-Ing. T. Leyser -Biotopwertverfahren-, 1991, Wiesbaden.*