Stadt
Drensteinfurt

B-Plan Nr. 2.03 „Kernbrock“
1. Änderung der 1. Erweiterung

14.09.2000

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DER 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.03 „KERNBROCK“

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung vom 07.06.1998 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 „Kernbrock“ als Satzung beschlossen. Durch diese Erweiterungsplanung sind Garagen auf dem Flurstück 110 (alte Parzelle, heute Flurstück 1557) überplant worden. Die Eigentümer der Garagen möchten diese erhalten und stimmen einer weiteren Planrealisierung nur zu, wenn eine entsprechende Umplanung erfolgt. Aus diesem Grunde wird die 1. Änderung der 1. Erweiterung erforderlich. Die vorliegende Änderungsplanung wurde mit den Eigentümern abgestimmt und fand deren Zustimmung.

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Walstedde, einem Ortsteil der Stadt Drensteinfurt in einer Höhe von rund 75 m NN. Es wird im Norden und Osten von der i. d. R. zweigeschossigen Bebauung an der Dorfstraße sowie im Süden und Westen von den Wohnhäusern an der Straße Kernbrock umrahmt (s. Abb. 1). Im Osten tangiert die Grünfläche mit Ehrenmal „Plattendieks Garden“ das durch Gartennutzung geprägte Plangebiet. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die südlich gelegene Straße Kernbrock.

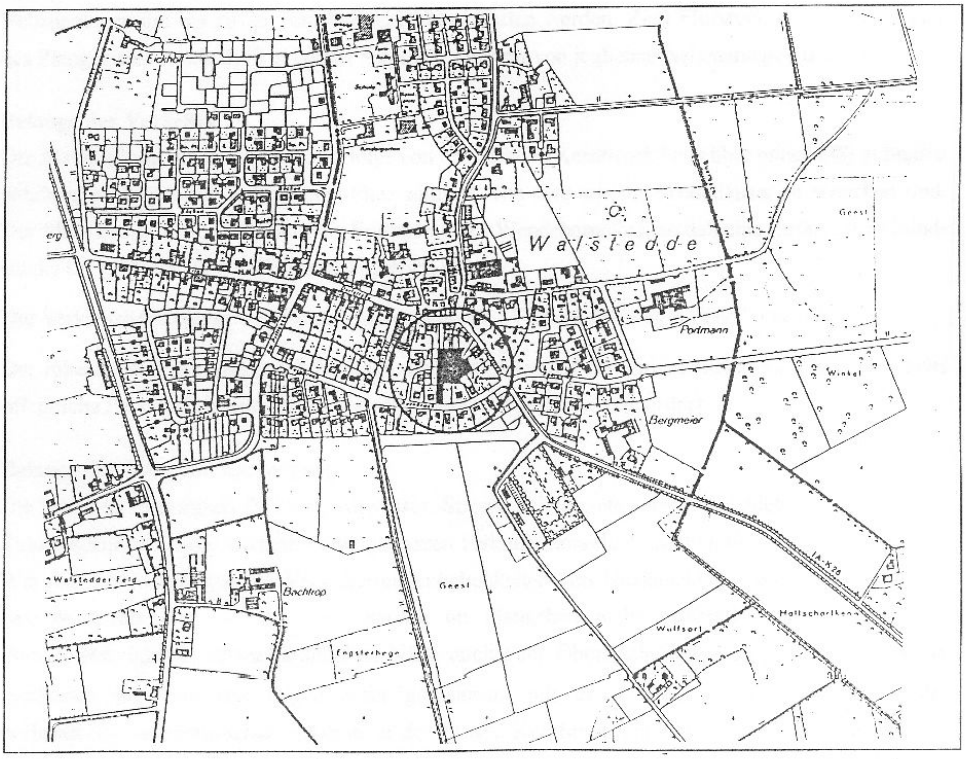


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1 : 10.000; Quelle: DGK 1 : 5.000, Blatt Walstedde)

3 Planungsgrundsätze und Abwägung

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet greift nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Siedlungsstruktur der umgebenden Wohnbebauung auf. Die Verdichtung der Wohnbebauung im Kern von Walstedde führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Schaffung neuen Wohnraums in räumlicher Nähe zu den örtlichen Geschäften.

Für das 2.295 m² Plangebiet ergibt sich insgesamt folgende Gliederung:

Zulässige Grundfläche (1.610 m² Nettobauland x 0,4 GRZ)	645 m²
Zulässige Fläche für Nebenanlagen, Garagen etc. (780 m² x 0,25)	160 m²
Wohnweg	520 m²
öffentliche Grünfläche	90 m²
private Grünfläche und Gärten	880 m²

Belange des Wohnens

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die GRZ von 0,4 und eine festgesetzte Baugrenze bestimmt. Diese verläuft jeweils in einem Abstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen. Lediglich zur südöstlichen Plangebietsgrenze zu den Häusern „Kernbrock" 2, 4 und 6 sowie zur Grünanlage in „Plattendieks Garden" beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze bis zu 10 m, um hier die Anordnung der künftigen Hausgärten im Südosten der neuen Wohnhäuser festzulegen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden. Zum Flurstück 605 im Nordosten des Plangebietes ist ein 3,00 m breiter Streifen vom Bau von jeglichen Nebenanlagen freizuhalten.

Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Kernbrock" aus über einen 4,00 m breiten befahrbaren Wohnweg, der in einen Platz mündet, von dem aus die Wohnhäuser zu erreichen sind. Der Platz übernimmt gleichzeitig die Funktion eines Wendehammers, so daß eine Zufahrt der Grundstücke für LKW (z. B. Müllfahrzeug) möglich ist.

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

Der ruhende Verkehr wird durch Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken aufgenommen; zwei öffentliche Parkflächen sind östlich der öffentlichen Grünfläche angeordnet.

Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc.) des Plangebietes erfolgt über die Straße Kernbrock. Alle internen Leitungstrassen verlaufen innerhalb des befahrbaren Wohnweges.
Wie das Gutachten über die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser gezeigt hat, ist eine dezentrale oder zentrale Versickerung im Plangebiet nicht realisierbar Da innerhalb des Plangebietes oder in seiner räumlichen Nähe auch kein Oberflächengewässer für eine Einleitung vorhanden ist, wird das Regenwasser gemeinsam mit dem Abwasser der Wohnhäuser der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Straße Kernbrock zugeführt, die hierfür ausreichend

dimensioniert ist.

Belange des Ortsbildes

Zur Einbindung in das durch die bereits vorhandene Bebauung geprägte Ortsbild wird neben der Festlegung der Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen auch die Form der Dächer vorgeschrieben und auf Sattel- und Pultdach festgelegt.

Entlang des Wohnweges werden insgesamt 13 Winterlinden *(Tilia cordata „Greenspire")* gepflanzt, deren Standorte durch Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert werden. Die westlich gelegene, 1,00 bis 1,50 m breite, öffentliche Grünfläche wird genau wie die Baumscheiben mit Bodendeckern und/oder naturnahen Stauden bepflanzt.

Belange von Natur und Landschaft

Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt ergeben sich primär durch die Neuversiegelung von max. 1.325 m² Boden und die Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen. Ihnen wird durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet, die in den flächigen und textlichen Festsetzungen enthalten sind (vgl. auch Gutachten zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung).

Neben den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Anlage einer Obstbaumreihe auf einem 5 m breiten und mind. 100 m langen Ackerstreifen als externer Ausgleich erforderlich. Die Maßnahme wird südlich von Waldstedde in Herrenstein westlich des Wirtschaftsweges zwischen Hof Vogt im Norden und Hof Brinkötter im Süden realisiert (Flur 31, Flurstück 76tlw).

Belange des Umweltschutzes

Im Geltungsbereich des B-Planes liegt nach Angaben des Altlastenkatasters des Kreises Warendorf keine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort, Altablagerung). Auch die geologischen Sondierungen zur Ermittlung der Möglichkeiten einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erbrachten keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes.

Belange des Denkmalschutzes

Ebenso sind im Plangebiet 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.

Belange des Bergbaus

Das Gebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Darsbeck III". Bei dem Änderungsbereich handelt es sich gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB um eine Fläche, unter der der Bergbau umgeht.