



**Änderung des B-Planes Nr. 1.18
„Dahlgasse“**

10.05.2000

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 1.18 „DAHLGASSE“

1 Planungsanlaß und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Auf dem ehemaligen Gelände der Baufirma Mussenbrock möchte der heutige Eigentümer, Herr Günther Haaler, 14 Wohnhäuser errichten. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB hierzu die Änderung des B-Planes Nr. 1.18 „Dahlgasse“ und des Flächennutzungsplanes der Stadt Drensteinfurt erforderlich. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 20.10.1997 den erforderlichen Aufstellungsbeschluß für den Änderungsbereich beschlossen.

Der Entwurf zur 11. Änderung des B-Planes Nr. 1.18 „Dahlgasse“ hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger vom 26. April 1999 bis zum 21. Mai 1999 öffentlich ausgelegen. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Energie und Planung vom 09. August 1999 wurde über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten. In den vorliegenden Entwurf zur 11. Änderung des B-Planes Nr. 1.18 „Dahlgasse“ sind die Beschlüsse aus dieser Sitzung eingearbeitet.

Der ca. 4.700 m² große Änderungsbereich ist in Abb. 1 dargestellt und umfaßt in der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4, die Flurstücke 2168, 2169, 2212, 2502, 2931 und 2932. Die Fläche ist heute mit zwei Hallen und einer befestigten Hoffläche zu ca. 80 % versiegelt; randlich befinden sich mit Brennesselfluren, Brombeergebüschen und einigen wenigen Gehölzen bestandene Grünflächen.

Der Änderungsbereich wird über die ehemalige Betriebszufahrt der Fa. Mussenbrock an die Schützenstraße im Norden angebunden. Er wird im Westen und Osten überwiegend von Wohnbebauung umrahmt. Im Nordosten grenzt das Firmengelände der Fa. H. Dortmann, Landtechnik-Gartenmöbel-Fahrräder an. Südlich des Plangebietes befinden sich ein Fichtenbestand, Kleingärten sowie die Friedhofsgärtnerei und der Friedhof von Drensteinfurt.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (Maßstab 1 : 5.000; Quelle: DGK 1 : 5.000, Blatt Drensteinfurt)

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich als Gemischte Baufläche dar und muß insofern im Rahmen eines parallelen FNP-Änderungsverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepaßt werden.

In dem B-Plan Nr. 1.18 „Dahlgasse“ ist der Änderungsbereich bislang als Mischgebiet mit folgenden Festsetzungen dargestellt:

- „ Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- „ Geschößflächenzahl (GFZ): 0,8
- „ Bauweise: offen, zweigeschossig
- „ Dachform und –neigung: überwiegend Satteldach; kleinflächig westlich der ehemaligen Betriebszufahrt Satteldach 35° - 50°

3 Planungsgrundsätze und Abwägung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umwandlung einer bislang gewerblich genutzten, derzeit brachliegende Fläche in Wohnbebauung geschaffen.

Die Anlage von zentrumsnahen Wohnbauflächen entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für Drensteinfurt. Gleichzeitig beinhaltet die Wiedernutzbarmachung bereits vorhandener Bauflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet 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	4.700 m ²
davon	
Nettobauland	3.590 m ²
Zulässige überbaubare Grundfläche einschl. Nebenanlagen (Garagen)	1.400 m ²
Verkehrsflächen (befahrbarer Wohnweg, Fußweg)	880 m ²
öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz	230 m ²
private Grünfläche (Garten)	2.190 m ²

3.1 **Belange des Wohnens**

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit max. zwei Geschossen vor, wobei die Firsthöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 4,50 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. Die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden darf nicht höher liegen als 0,50 m über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage.

Der Investor hat für das Gebiet im ersten Beteiligungsverfahren einen Gestaltungsplan vorgelegt, der bezüglich Gebäudeanordnung und -gestaltung der geplanten städtebaulichen Situation gerecht wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die GRZ von 0,4 und eine festgesetzte Baugrenze bestimmt. Der Verlauf der Baugrenze orientiert sich an dem og. Gestaltungsplan. Der Bau von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Für die Garagen sind Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Südlich der Erschließungsstraße sind Doppel- und Reihenhäuser zugelassen, während der nordwestliche Bereich des Plangebietes dem Bau eines Einzelhauses vorbehalten ist. Östlich der Einzelhausbebauung ist ein Doppelhaus und östlich der Erschließungsstraße sind Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36° bis 45° zulässig. Die Fassaden sind aus Verblendmauerwerk herzustellen.

In der Anlage sind die vom Investor geplanten Haustypen dargestellt. Insgesamt sind in dem Gebiet 13 Wohneinheiten geplant, die sich auf ein Einzelhaus (im Nordosten), drei Doppelhäuser und zwei Hausgruppen aus jeweils drei Reihenhäusern verteilen.

Die Baugrenze außerhalb des Plangebietes wird in gleicher Weise wie bislang durch die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen bestimmt.

Im Westen des Änderungsbereiches ist ein Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre vorgesehen, um den entstehenden Bedarf abzudecken.

3.2 **Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet ist über einen 4,00 m breiten Stichweg an die Schützenstraße angebunden. Auf den ersten 10 m von der Einmündung wird diese Straße für den Begegnungsfall LKW/PKW 5,50 m breit ausgebaut. Die einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über einen 5,00 m breiten befahrbaren Wohnweg erschlossen, der im Westen in einen Platz mündet. 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, in der lediglich Schrittgeschwindigkeit zulässig ist.

Der ruhende Verkehr wird durch Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken aufge-

nommen, insgesamt sind fünf öffentliche Parkplätze vorgesehen, davon drei nördlich des Wendehammers und zwei auf der östlichen Seite des 4 m breiten Stichweges.

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc.) des Plangebietes erfolgt über die Schützenstraße. Alle internen Leitungstrassen verlaufen innerhalb der Verkehrsflächen. Eine vorhandene Gasleitung befindet sich unter dem geplanten Spielplatz.

Wie das Baugrundgutachten zeigt, wäre im Plangebiet aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nur eine Muldenversickerung möglich¹. Die Versickerungsleistungen liegen im Bereich der Auffüllungen an der unteren Grenze der zulässigen Durchlässigkeiten. Nach Aussage des Gutachtens zu Schadstoffbelastungen des Bodens ist weiterhin generell bei Erdarbeiten auf ehemals gewerblich genutzten Flächen mit kleineren Nestern von Verunreinigungen oder auffälligen Anschüttungen zu rechnen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht erfaßt werden können².

Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet aus Gründen der Umweltvorsorge auf das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser verzichtet. Da innerhalb des Plangebietes oder in seiner räumlichen Nähe auch kein Oberflächengewässer für eine Einleitung vorhanden ist, wird das Regenwasser dem Regenwasserkanal in der Schützenstraße zugeführt, der hierfür ausreichend dimensioniert ist. Das Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

3.4 Belange des Ortsbildes

Zur Einbindung in das durch die bereits vorhandene Bebauung geprägte Ortsbild wird neben der Festlegung der Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen auch die Dachform als Satteldach sowie die Fassadengestaltung mit Verblendmauerwerk vorgeschrieben. Zur optischen Aufweitung der Erschließungsflächen ist die Einfriedung der Vorgärten nur mit Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Als grüne Leitlinie werden östlich der Erschließungsstraße in der öffentlichen Grünfläche bzw. auf den Grundstücken insgesamt 7 Baumhaseln (*Corylus colurna*) gepflanzt. Im Nordwesten des Plangebietes werden der Spielplatz und der Wendehammer mit 8 Zieräpfeln (*Malus Hybride „Rudolph“*) eingefaßt. Die Baumstandorte werden durch Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Die öffentlichen Grünflächen werden genau wie die Baumscheiben mit Bodendeckern und/oder naturnahen Stauden bepflanzt.

¹ Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster: Baugrundgutachten – Gelände Mussenbrock, Schützenstraße, Drensteinfurt – vom 18.12.1997

² Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster: Gutachten – Gelände Mussenbrock, Schützenstraße, Drensteinfurt – vom 28.01.1998

3.5 **Belange von Natur und Landschaft**

Mit der Umwandlung einer bislang zu ca. 80 % versiegelten gewerblich genutzten Baufläche in Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen wird eine Abnahme der Versiegelung innerhalb des Plangebietes um ca. 1.485 m² erreicht. Die Pflanzung von insgesamt 15 Laubbäumen sowie die Anlage von Gartenflächen trägt weiterhin zur Gliederung der Fläche bei, so daß der Natur- und Landschaftshaushalt und hier insbesondere der Boden und Wasserhaushalt eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erfährt. Nach Aussage der Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung zur Änderung des B-Planes Nr. 1.18 „Dahlgasse“ ist somit eine planinterne Kompensation erreicht³.

3.6 **Belange des Umweltschutzes**

Um mögliche Schadstoffbelastungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände zu erkunden, wurden von dem Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Im westlichen Änderungsbereich, nördlich der Fahrzeughalle, wurden neben dem Ölabscheider und im Bereich der Waschgrube Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe und untergeordnet durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Die Verunreinigungen konnten lokal eingegrenzt werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers konnte nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten wird der ölverunreinigte Boden unter gutachtlicher Aufsicht ausgehoben und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt, so daß dieser Bereich im Zuge des Abbruchs saniert wird.

Nach Aussage des Bodengutachtens können bei Erdarbeiten kleinere Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anschüttungen angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend der Kreis Warendorf – Amt für Umweltschutz – zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

3.7 **Belange des Immissionsschutzes**

Da sich in dem verbleibenden Mischgebiet in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich das Firmengelände der Fa. Dortmann befindet, wurde ein Immissionsschutzgutachten von dem Schalltechnischen Büro A. Pfeifer, Ehringshausen⁴ erstellt. Das Gutachten berücksichtigt bereits mögliche, aus einer betrieblichen Erweiterung der Fa. Dortmann resultierende Lärmimmissionen sowie die durch den Verkehr der umliegenden Straßen und durch die westlich verlaufende Bahnlinie verursachten Geräuschbelastungen.

In dem Gutachten wird festgestellt, daß für die Bebauung im Nordosten des Plangebie-

³ Büro WWK, Warendorf: Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung zur Änderung des B-Planes Nr. 1.18 „Dahlgasse“ vom 16.03.1998

⁴ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen: Immissionsschutzgutachten Nr. 419 vom 4.2.1998 und Immissionsschutzgutachten Nr. 418 / II vom 31.08.1998

tes die Orientierungswerte von 55 dB tagsüber überschritten werden. Grundsätzlich gelten diese Werte auch für den Außenbereich eines Wohngrundstückes. Zur Minderung der Geräusche im Freien in Erdgeschoßhöhe unter diesen Orientierungswert wird daher eine 2,50 m hohe, begrünte Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Fa. Dortmann (südlich des Flurstücks 2165) errichtet.

Die der Lärmschutzwand zugewandte, nordexponierte Außenwand darf einen Fensterflächenanteil von 50 % nicht überschreiten. Die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 (übliches Isolierglas) entsprechen. Das für die Außenwand erforderliche Schalldämmmaß ist dem Schallgutachten zu entnehmen.

3.8 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.

3.9 Belange des Bergbaus

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“ liegt, so daß es sich um Flächen handelt, unter denen der Bergbau umgeht bzw. umgehen wird.