

**Stadt Drensteinfurt**

**Bebauungsplan Nr. 1.21 "Heester II"**

---

**Begründung zur 1. Änderung**

---

**Inhalt**

---

<b>1. Aufstellungsbeschluß und Änderungsanlaß</b>	<b>2</b>
<b>2. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1 Baufläche für den Gemeinbedarf	2
2.2 Allgemeines Wohngebiet	2
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	3
2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	3
2.4 Erschließung	3
2.5 Grün- und Freiflächengestaltung	4
<b>3. Fragen der Durchführung</b>	<b>4</b>
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	4
3.2 Immissionsschutz	5
3.3 Sonstige Belange	5
<b>4. Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>6</b>

## **1. Aufstellungsbeschluß und Änderungsanlaß**

---

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 7.3.1994 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Heester II nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

Änderungsanlaß ist die den Städten und Gemeinden auferlegte Verpflichtung zur Schaffung von Kindergartenplätzen.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Heester II" im südlichen Stadtbereich ist eine Fläche an der Goethestraße bisher als Allgemeines Wohngebiet für die Bebauung mit eingeschossigen Eigenheimen vorgesehen, mit ergänzenden Festsetzungen zu versiegelten Flächen wie Stichstraßen, Garagen und Stellplätzen.

In diesem Bereich, der hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ("Stadt") zur Verfügung steht, soll der benötigte Kindergarten errichtet werden. Der Änderungsbereich umfaßt die Fläche zwischen der Goethestraße und dem östlich angrenzenden Friedhof.

Das Gelände ist als Brachfläche bisher noch baulich ungenutzt.

## **2. Festsetzungen im Bebauungsplan**

---

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Baufläche für den Gemeinbedarf**

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Fläche für den Gemeinbedarf ("sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen") als Kindergartenstandort festgesetzt.

#### **2.2 Allgemeines Wohngebiet**

Die verbleibende Fläche zwischen dem Kindergartenstandort und der Goethestraße wird wie im bisherigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausgeschlossen bleiben hier sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB (z. B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen u. ä.), die hier ohnehin keine Standortgunst hätten und die Wohnqualität beeinträchtigen würden.

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisherigen Baukörperhöhenentwicklung wird sowohl für den Kindergarten als auch für die Wohngruppe entlang der Goethestraße nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Für die als Einzel- oder Doppelhäuser geplante Baugruppe bleibt gem. Landesbauordnung der Dachraum bis zu 75 % der Grundfläche ausbaufähig.

Die Grundflächenzahl wird nach zulässiger Obergrenze gem. BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt. Für den Kindergarten erfolgt eine Reduzierung auf GRZ 0,3 entsprechend dem vorliegenden Bauentwurf unter Berücksichtigung einer möglich geringen Flächenversiegelung (s. Pkt. 4).

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet, da die Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit ausschließt, daß die zulässige Obergrenze der GFZ erreicht bzw. überschritten wird.

Die für das Gemeinbedarfsgrundstück festgesetzten Baugrenzen erfassen die überbaubare Fläche, die nach vorliegendem Entwurf für den Kindergartenbau erforderlich ist.

Entlang der Goethestraße wird die überbaubare Fläche so festgesetzt, daß sie ausreichende Möglichkeit für die individuelle Entwicklung der Einzel- und Doppelhaustypen anbietet und sich der Struktur der angrenzenden Bebauung anpaßt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen.

### 2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Als städtebaulich wirksames Gestaltungselement wird die Baukörperstellung (Firsrichtung) und Dachneigung für die zu ergänzende Wohnbebauung festgesetzt, um die angrenzende Baustruktur aufzunehmen.

### 2.4 Erschließung

Anstelle der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche, die die bisher vorgesehene Baugruppe erschließen sollte, wird am nördlichen Rand des Änderungsbereiches eine Stichwegerschließung für den Kindergarten als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 16 m endet und die Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge ermöglicht.

Am Ende der Stichstraße sind 10 Stellplätze vorgesehen, die auch die Wartemöglichkeit für abholende Eltern bieten.

Der Stichweg wird durch eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Stellplatzanlage und dem Kindergarten mit dem östlich des Ände-

ungsbereiches in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rad- und Fußweg entlang des Friedhofes verbunden.

Damit ist die optimale Erreichbarkeit des Kindergartens auch aus anderen Wohnbereichen gesichert.

## 2.5 Grün- und Freiflächengestaltung

Entlang der Grenzen des Kindergartengrundstückes ist umlaufend eine mindestens 2-3 m breite Fläche zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Diese soll außer einem Sichtschutz auch der ökologischen Aufwertung vorhandener Strukturen dienen. Das gleiche Ziel hat die Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen, die feuchte bis nasse Standortbedingungen benötigen, auf der Fläche hinter den geplanten Stellplätzen. Diese Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf den Umweltfaktor – Boden – zu minimieren, wird festgesetzt, daß alle befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken (auch Kindergartengrundstück) wie Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen nur mit unversiegelter, d.h. regendurchlässiger Oberfläche auszuführen sind.

Als textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sollen die folgenden Festsetzungen zum Ausgleich für den Eingriff in den Freiraum beitragen:

- Auf den Stellplatzflächen sind anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur als geschnittene Hecken oder mit sonstigen bodenständigen Lauhgehölzen zulässig.
- Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 3. Fragen der Durchführung

---

### 3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW Münster.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG, Lidinghausen.

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage in Drensteinfurt zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht auf dem eigenen Grundstück versickert, verregnet oder verrieselt wird, durch die Kanalisation abgeleitet.

Die kommunale Abwassersatzung ermöglicht die Regenwassersammlung und Nutzung als Brauchwasser. Ob die Versickerung des Kindergartendachflächenwassers in der nördlich kleinen Grünfläche möglich ist, wird geprüft. Ebenso wird zur Zeit geprüft, ob der Kindergarten ein Gründach erhalten kann.

Die Abfallentsorgung wird nach den Satzungsbestimmungen der Stadt Drensteinfurt vorschrittsmäßig durchgeführt.

Altlasten sind im Planbereich aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht bekannt und nicht zu vermuten.

### 3.2 Immissionsschutz

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich der Immissionen der Bundesbahnlinie. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Heester II" setzt entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) voraus.

Der Bereich gilt somit als lärmvorbelastete Fläche. In der Abwägung mit dem auch im Änderungsbereich bestehenden Baurecht werden keine weitere Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, zumal Schallschutzfenster der Klasse II ohnehin aus Wärmeschutzgründen vorschrittsmäßig einzubauen sind.

### 3.3 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht erkennbar betroffen.

## 4. Auswirkungen der Planung

Da der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan, nach dem 21.05.19980 genehmigt wurde, wird in Anlehnung an die Änderung zum Landschaftsgesetz NRW vom 28.09.1993 davon ausgegangen, daß die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung berücksichtigt wurden. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes hat gem. § 8 a BNatSchG keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.

Die neue Planung beinhaltet eine teilweise Verringerung der GRZ von 0,4 auf 0,3 bezogen auf die Fläche für Gemeinbedarf. Dieses bedeutet eine Verminderung der max. möglichen Versiegelung des Plangebietes. Während die bisherige rechtsverbindliche Planung eine max. Versiegelung von 3318 qm zuließ, wird durch die Änderung nur eine max. Versiegelung von 2864 qm möglich sein.

Aus diesem Grund besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Bei der aktuellen Planung wurden aber trotzdem die Belange von Natur und Landschaft gem. § 4 LG NW berücksichtigt, um mögliche negative Auswirkungen auf die folgenden Faktoren zu minimieren:

• **Boden und Grundwasser**

Abgesehen von der Festsetzung, daß die Oberflächen der Baugrundstücke (Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen) im gesamten Plangebiet nicht versiegelt zu gestalten sind, d. h. regenwasserdurchlässig bleiben, wird in der kommunalen Abwassersatzung ermöglicht, daß das Dachflächenwasser entweder als Brauchwasser genutzt oder versickert, bzw. dezentral gem. kommunaler Abwasserplanung abgeleitet wird. Auf die Möglichkeit, daß der Kindergarten ein Gründach erhält, wurde hingewiesen.

• **Flora und Fauna**

Ein aus ökologischer Sicht wertvoller Grünbestand liegt in der für die Baufläche in Anspruch zu nehmenden Fläche in Abwägung mit dem Bedarf für die bauliche Nutzung nicht vor. Auf die ökologische Aufwertung der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung wurde bereits hingewiesen.

• **Orts- und Landschaftsbild**

Orts- und Landschaftsbild werden durch die künftige Bebauung nicht nachteilig verändert. Die Einfügung ist durch die ortsbildgeroichte Höhenentwicklung und durch die festgesetzten Grüngestaltungsmaßnahmen gesichert.

Die Festsetzungen zur Pflanzung einheimischer Obstbäume und bodenständiger Laubbäume pro 250 qm Grundstücksfläche dienen der Verdichtung und vielseitigen Gestaltung der Biotopstrukturen der entstehenden Gärten und Freianlagen.

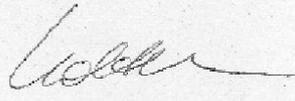
Die genannte eventuelle Dachflächenwassernutzung könnte einen funktionalen Ausgleich für Boden und Grundwasser bedeuten.

Unter Berücksichtigung der Verringerung der max. möglichen Versiegelung und der Einbindung der ökologischen Belange in die Planung kann die Durchführung als vertretbar betrachtet werden.

**5. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,75 ha	-	100 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	0,22 ha	-	29,33 %
• Fläche für den Gemeinbedarf	0,46 ha	-	61,33 %
davon Stellplatzfläche	(0,05 ha	-	10,87 %)
• Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	-	9,34 %

Coesfeld, im April 1994

WOLTERS PARTNER 

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