

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HEIMSTÄTTENWEG"
STADT DRENSTEINFURT

Stand : Juli 1995

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Rechtsgrundlagen
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Bestand innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes
7. Bestand außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes
8. Städtebauliches Konzept
9. Grün- und Freiraum-Konzept
10. Erschließung
11. Emissions- und Immissionsschutz
12. Ver- und Entsorgung
13. Bodenverhältnisse/Altlasten
14. Bergbau, Denkmalschutz und Bodenfunde
15. Flächenbilanz
16. Anlage

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll für den unter Ziffer 4 genannten Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zur Bereitstellung von rechtskräftig ausgewiesenem Bauland als Wohnbaufläche.

In der Funktion als Träger der Maßnahme ist die Fa. Bauideen Dieckmann und Partner GmbH & Co. KG bereit und in der Lage auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Stadt Drensteinfurt abgestimmten Planes die geplante Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich die Fa. Bauideen Dieckmann und Partner GmbH & Co. KG zu einer Durchführung innerhalb einer angemessenen Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)..

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466).

Landschaftsgesetz NRW (LG)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV. NW. S. 734), zuletzt geändert am 28.09.1993 (GV. NW. S. 740).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan ist vorhanden. Das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Die Grenze bildet im:

Norden: teils die südl. Straßenbegrenzungslinie des Heim-

stättenweges und zum größten Teil fiktive und

bestehende Grenzen von bestehenden bebauten

Flurstücken Nr. 438, 321-323, 494, 593, 594 und 460.

Osten: die Flurstücksgrenze des Gewässers Nr. 275.

Süden: die südl. Grundstücksgrenzen des Flurstücks 682

bis zur Straße "Lindenweg"

Westen: die fiktiven Grenzen von bestehenden bebauten Flurstücken 324-335 und 354 parallel verlaufend zur Straße "Lindenweg".

Ein Lageplan mit genauer Abgrenzung des Plangebietes liegt dieser Begründung bei.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Firma Bauideen Dieckmann und Partner GmbH & Co. KG wird ca. 2/3 der Wohnbauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes erwerben und selbst bebauen.

Das ca. restliche Drittel verbleibt im Eigentum der derzeitigen Eigentümer und wird von diesen selbst bebaut. Diese Grundstücke liegen im westl. Bereich des Plangebietes. Mit diesen Grundstückseigentümern schließt die Firma Bauideen Dieckmann und Partner GmbH & Co. KG Verträge über die anteilige Übernahme und Sicherung der Erschließungskosten ab und legt diese der Stadt rechtzeitig und vollständig vor.

Weiterhin verpflichten sich die Grundstückseigentümer mit diesem Vertrag, das Grundstück innerhalb einer Frist zu bebauen.

Die im Planentwurf ausgewiesenen öffentlichen Flächen werden der Stadt im Wege der freiwilligen Umlegung kostenlos übereignet. Die Übertragung erfolgt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

6. Bestand innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gewässer: Nr. 272 und Nr. 275. Das Gewässer Nr. 272 fließt von Süden nach Norden mitten durch das Plangebiet. Das Gewässer Nr. 275 fließt von Norden nach Süden entlang der östlichen Plangebietsgrenze und mündet in das Gewässer Nr. 272. Die Gewässer sollen in die Planung integriert werden. Entlang des Gewässers Nr. 275 steht eine Obstbaumreihe.

Überwiegend wird die Fläche innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt.

Im westlichen Bereich befinden sich zur Zeit Ziergärten.

7. Bestand außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird von der Nordseite und der Westseite durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern in der Ausführung von Einzel- und Doppelhäusern.

Östlich und südlich des Plangebietes liegen Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept schließt unter anderem an den Bebauungsplan Nr. 1.22 Ossenbeck I und Nr. 1.25 Ossenbeck II an.

Da die bestehende Ortslage, sowohl nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, als auch faktisch ein Wohngebiet im Sinne der BauNVO darstellt, ist eine Einbindung des geplanten Wohngebietes in die vorhandene städtebauliche Struktur problemlos möglich. Wo eine bauliche Einbindung nicht erfolgen kann, soll ein verträglicher Übergang von Bebauung zum Freiraum geschaffen werden.

Es wird in dem Plangebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie im Ziel der Planung. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist zusätzlich dadurch begründet, neben der Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes auch Nahversorgungseinrichtungen zugunsten des Wohngebietes zu ermöglichen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke

und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Der Ausschluß der baulichen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig nur die Nutzung zu Wohnzwecken zuzulassen. Darüber hinaus sind für die intensiven Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in dem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Nachbarbebauung im Umfeld des Plangebietes und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für vorwiegendes Wohnen zu schaffen.

Zulässig sind in dem Plangebiet als Allgemeinem Wohngebiet (WA) eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoß in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Die so festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40 % der Grundfläche zuzulassen.

Mit der getroffenen Festsetzung zur offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes wird Einfluß auf die Baudichte genommen.

Über die Festsetzung der GRZ 0,4 hinaus, sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen passen sich ebenfalls der Ortsüblichkeit an. Sie sollen einerseits verunstaltende Elemente ausschließen, aber andererseits einen Spielraum für eine attraktive und verschiedene Gestaltung offen lassen.

Für die Dächer der baulichen Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur bestimmte Dachneigungen zugelassen. Diese Festsetzungen erfolgen mit der Begründung, einen positiven Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und so mögliche Verunstaltungen zu vermeiden. Die zulässigen Dachneigungen sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes anzusehen.

Die Dachneigung paßt sich der Ortsüblichkeit an. Für Nebenanlagen und Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich hierfür kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt. Hier soll es den Bauherren freigestellt sein, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garagen wählen.

Die Festsetzung bezüglich der Höhe der Grundstückseinfriedung ist in dem Ziel der Planung begründet und paßt sich der vorhandenen Gestaltung an. Die verbleibende Auswahl der zulässigen Einfriedungen ist dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke individuell zu gestalten und voneinander abzugrenzen.

Die Firma Bauideen Dieckmann + Partner GmbH & Co. KG sieht

hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, sowie gegebenenfalls kleinere Reihenhäuser. Bei der Gestaltung der Bebauung wird eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes erzielt, jedoch ist die Erstellung nach individueller Planung und Gestaltung in konventioneller Bauweise vorgesehen.

9. Grün- und Freiraum-Konzept

Da das Plangebiet im Übergangsbereich von Bebauung und freier Landschaft liegt sind gemäß BNatSchG und des Landschaftsgesetzes NRW natürliche und ökologische Belange in die Planung mit eingeflossen.

Daher wird im Osten des Plangebietes im Übergangsbereich von Bebauung zum Freiraum ein 5,00 m breiter Grünstreifen auf den privaten Grundstücksflächen angelegt, in dem die bestehenden Obstbäume zum Erhalt festgesetzt werden und ergänzende Obstbaumbepflanzungen vorgenommen werden müssen. Nördlich wird diese Obstbaumreihe zu einer Obstwiese auf öffentl. Grünfläche erweitert.

Weiterhin wird entlang des Gewässers Nr. 272 beidseitig ein Grünstreifen angelegt. Auf der westlichen Seite erhält der Grünstreifen eine Breite von 5,00 m und wird als gewässerbegleitender Gehölzstreifen (bodenständige Gehölze) ausgeführt. Auf der östlichen Seite erhält der öffentliche Grünstreifen eine Breite von 3,00 m und dieser wird seiner natürlichen Bepflanzung überlassen.

Der 3,00 m breite Grünstreifen erhält eine Fortführung auf privaten angrenzenden Grundstücken durch einen 2,00 m breiten Streifen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von bodenständigen Gehölzen.

Hier muß je angefangene 20 m² ein Gehölz entsprechend der Artenliste gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Die westlich gelegenen Grundstücke erhalten an der rückwärti-

gen Grundstücksgrenze einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von bodenständigen Gehölzen.

Hier muß je angefangene 20 m² ein Gehölz entsprechend der Artenliste gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Eine weitere Grünfläche wird im Süden des Gebietes angelegt. Dort wird entlang der Straße ein einseitiger ca. 3,00 m breiter Grünstreifen geplant, einschl. Baumbestand.

Hier muß je angefangene 20 m² ein Gehölz entsprechend der Artenliste gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Die aufgeführten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen gehören zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Plangebietes gemäß § 8 a-c BNatSchG. Der Eingriff durch dieses Vorhaben erhält durch die dargestellten Maßnahmen seinen Ausgleich.

Die Ausgleichsflächenbilanz mit der dazugehörigen Bestandsaufnahme, sowie ein landschaftspflegerisches Zielkonzept sind in dem landschaftspflegerischen Begleitplan erläutert.

Im Januar 1994 sowie im Mai 1994 hat ein Abstimmungsgespräch bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Herrn Müller von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf stattgefunden.

Die in diesem Gespräch vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Planung berücksichtigt worden. Ebenfalls hat ein Gespräch diesbezüglich mit Herrn Aschebrenner vom Kreis Warendorf im April 1995 stattgefunden, auch seine Vorschläge sind in die Planung mit einbezogen worden.

Weiterhin wurden Gespräche mit Herrn Berger vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft geführt, in dem die zu berücksichtigenden Belange abgestimmt wurden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die einzuhaltenden Abstände entlang der vorhandenen Gewässer, die in der Planung aufgenommen worden sind.

10. Erschließung

Die Straße des neuen Baugebietes wird an den Heimstättenweg und den Lindenweg angebunden.

Ausgehend vom Heimstättenweg führt die 5,50 m breite geplante Erschließungsstraße in Richtung Süden über das Gewässer Nr. 272 und zweigt dann in zwei Straßen Richtung Norden und Süden ab. Am Ende der nördlichen Straße, die eine Stichstraße ist, ist eine Wendeanlage geplant, die südliche Straße mündet auf den Lindenweg.

Alle Erschließungsstraßen werden mit einem Mischprofil ausgebaut. Dabei sollte darauf geachtet werden, daß die Fahrgassen und die überwiegend als Gehflächen genutzten Bereiche durch unterschiedliche Oberflächen (Material, Struktur und Farbe) gekennzeichnet werden.

Um eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten müssen alle Straßenraumnutzer die gemeinsam genutzten Flächen im Nahbereich gut übersehen können.

Bei der Gestaltung der Erschließungsstraßen wird sich weiterhin an der Ausführung der Mecklenburger Strasse und der Görlicher Strasse orientiert.

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sollen nur für den Besucher- und Lieferantenverkehr vorgesehen werden, da die privaten Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen sind.

Bei den im Ausbau der Straße vorgesehenen Pflastersteinen handelt es sich um sickerfähige bzw. wasserdurchlässige Steine.

Detaillierte Angaben zum Straßenentwurf werden von einem Ingenieurbüro erarbeitet und der Stadt vorgestellt und mit ihr abgesprochen.

11. Emissions- und Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine störenden Immissionen ein, so daß hier keine Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der öffentlichen Fläche zu verlegen. Die Leitungen können an die vorhandenen Leitungen anschließen.

Ein Ver- und Entsorgungskonzept wird detailliert nach der Beteiligung der örtlichen Versorgungsträger erarbeitet.

13. Altlasten

Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung liegen erwartungsgemäß keine Altlasten und Altstandorte vor.

14. Bergbau, Denkmalschutz und Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich oberflächennaher Grubenbaue und wird gem. § 9 Abs. 5 (2) BauGB als Fläche, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist gekennzeichnet.

Im Falle archäologischer Bodenfunde sind die Bauarbeiten einzustellen und das Westfälische Museum für Archäologie in 48159 Münster ist unverzüglich zu benachrichtigen.

15. Flächenbilanz

Alle Flächenangaben sind ca. Maße und sind bei der Vermessung korrekt festzustellen.

Bruttoland: 20.209 m²

Verkehrsfläche: 2.700 m²

Öffentliche Grünfläche: 2.750 m²

Nettobauland: 14.759 m²

davon mit Bepflanzungsauflage 1.635 m²

Anzahl der Baugrundstücke: 39

Unterschrift

Ort/Datum

16. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes "Am Heimstättenweg"

Im Offenlegungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Heimstättenweg" (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden Anregungen und Bedenken geltend gemacht.

Die Anregungen und Bedenken wurden mit allen Eigentümern von Grundstücken im Planbereich am 12.12.1994 und am 13.12.1994 besprochen. In Einzelgesprächen in der Stadtverwaltung - an denen alle Eigentümer teilnahmen - wurden die beabsichtigten Planänderungen erläutert und diskutiert.

Alle Eigentümer erklärten sich mit den Planänderungen einverstanden und nahmen ihre Anregungen und Bedenken diesbezüglich zurück.

Dabei handelt es sich um folgende Änderungen:

1. Der Weg, welcher von der Zufahrtsstrasse nach Westen abzweigt, wurde um ca. 3,00 m auf die Ursprungsgrundstücksgrenze gelegt.
2. Die Erschließungsstraße, welche den Lindenweg an das Baugebiet anschließt, wurde um ca. 1,50 m auf die südliche Grenze des Flurstückes verlegt, damit im nördlichen Bereich eine geschlossene Ausgleichsfläche geschaffen werden kann.
3. Das Grundstück 254 erhält eine Zuwegung zur unter 2. genannten Erschließungsstrasse.
4. Die Dachgeschosse sollen nicht mehr als Vollgeschosse, sondern als Dachgeschosß unterhalb der Grenze des Vollgeschosses ausgebaut werden können.

Andere als die beteiligten Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sind durch die Änderungen oder Ergänzungen nicht betroffen. Lediglich die Untere Landschaftsbehörde war als Träger öffentlicher Belange von diesen Änderungen und Ergänzungen berührt. Die Untere Landschaftsbehörde hat nach mündlicher Information hierzu am 11. April 1995 ihre Zustimmung erteilt.

Insgesamt werden durch die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfes die Grundzüge der Planung (§ 3 Abs. 3 BauGB) nicht berührt.