



Bebauungsplan Nr. 2.10 „Kerkpatt“

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Begründung¹ zum Bebauungsplan Nr. 2.10 „Kerkpatt“

Gliederung:

- 1. Grundlegende Entwicklungsziele und Planungsanlass**
- 2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Ziele des Bebauungsplans Nr. 2.10**
- 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Altlasten, Kampfmittel
 - 4.3 Bergbau
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege und des Bodens
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Umweltverträglichkeitsprüfung, hier UVP-Vorprüfung**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anhang (zur 1. Originalfassung):

- A.1 UVP-Vorprüfung** (Planungsbüro NT, November 2004, Nachtrag April 2005)
- A.2 Eingriffsbilanzierung** (Ing.-Büro Lutermann, November 2004)
- A.3 Städtebauliche Rahmenplanung Walstedde-Süd** (Planungsbüro NT, Dezember 2003)
- A.4 Geruchsgutachten ...** (Ing.-Büro Richters & Hüls, März 2004)
- A.5 Verkehrstechnische Untersuchung ...** (nts GmbH, September 2004)

¹ April 2005

1. Grundlegende Entwicklungsziele und Planungsanlass

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Drensteinfurt ist die angemessene **bauliche Entwicklung** der Kernstadt und der Stadtteile. Die **dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur** ist eine zentrale Planungsaufgabe gerade auch in den Ortsteilen. Erforderlich ist für deren Tragfähigkeit insbesondere eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Im Stadtteil Walstedde leben derzeit etwa 3.000 Einwohner. Die Flächenreserven des bisher wirksamen Flächennutzungsplans für Wohnbauland in Walstedde sind weitgehend ausgeschöpft. Der örtliche Flächenbedarf wird zudem durch die räumliche Lage der Stadt zwischen Münster, Hamm, Ahlen und dem Großraum Dortmund verstärkt.

In der Stadt Drensteinfurt und in den Stadtteilen besteht somit auch in den nächsten Jahren **weiterer Bedarf an Wohnbauflächen** – wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau als in den letzten 15 Jahren. Die regionaltypische Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen für Familien v.a. in Einzel- und Doppelhäusern muss weiterhin angemessen gedeckt werden können, um den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich die Entwicklung der Bauflächen mit im Einzelfall jeweils besonderen Problemen wie Erschließung, landwirtschaftlichen Konflikten, Verfügbarkeit bzw. Grunderwerb, Lärmschutz oder Altlastensanierung über Jahre erstrecken kann und daher frühzeitig bauleitplanerisch eingeleitet werden muss.

Die Stadt fördert zudem nachdrücklich Erwerb bzw. Bau von Wohneigentum durch weite Kreise der örtlichen Bevölkerung.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen hat die Stadt Drensteinfurt im Jahr 2003 zunächst eine **Städtebauliche Rahmenplanung** für das in absehbarer Zeit teilweise verfügbare Plangebiet im Süden von Walstedde im Bereich zwischen den Straßen Am Prillbach, Kerkpatt, Dorfstraße (K 26) und dem Wirtschaftsweg Am Friedhof erarbeitet (Stadt Drensteinfurt und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Dezember 2003). Neben der Wohnbaulandentwicklung sollte eine verkehrsgünstig gelegene Fläche als stadtteilbezogener Standort für Lebensmitteleinzelhandel, Kleingewerbe und Handwerk entwickelt werden, da Walstedde auch im Bereich der Grundversorgung z.Zt. einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen hat.

Die Rahmenplanung schlägt im Osten zwischen Kerkpatt und Friedhof eine Wohnbauflächenentwicklung vor. Dieses Wohngebiet soll mittel- bis langfristig über eine angelegte Querspange nach Westen zur örtlichen Haupteinfahrtsstraße Am Prillbach (K 26) erschlossen werden. Für den westlichen Bereich (Kreuzungsbereich B 63 / Am Prillbach) wurde gemäß den o.g. Zielen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und die Entwicklung kleingewerblicher Bauflächen vorbereitet. Auf Grundlage dieser Rahmenplanung und der Diskussion über die Planinhalte mit Bürgern und Fachbehörden kann das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden. Auf die Rahmenplanung wird ausdrücklich als Arbeitsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 2.10 Bezug genommen.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielen zu entwickeln.

Angesichts der Größe des Gebietes und der unterschiedlichen Aufgabenstellungen bzw. Zeitvorgaben in den Teilbereichen erfolgt die Umsetzung der im Rahmenplan formulierten städtebaulichen Ziele abschnittsweise. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat daher in seiner Sitzung am 16.02.2004 beschlossen, neben der zugehörigen 32. FNP-Änderung für den Gesamtbereich zwei Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“ (Einzelhandel und Kleingewerbe im Westen, der SB-Markt ist bereits im Bau) und für den Bebauungsplan Nr. 2.10 „Kerkpatt“ (Wohnbaufläche im Osten) gemäß § 2 BauGB einzuleiten.

2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

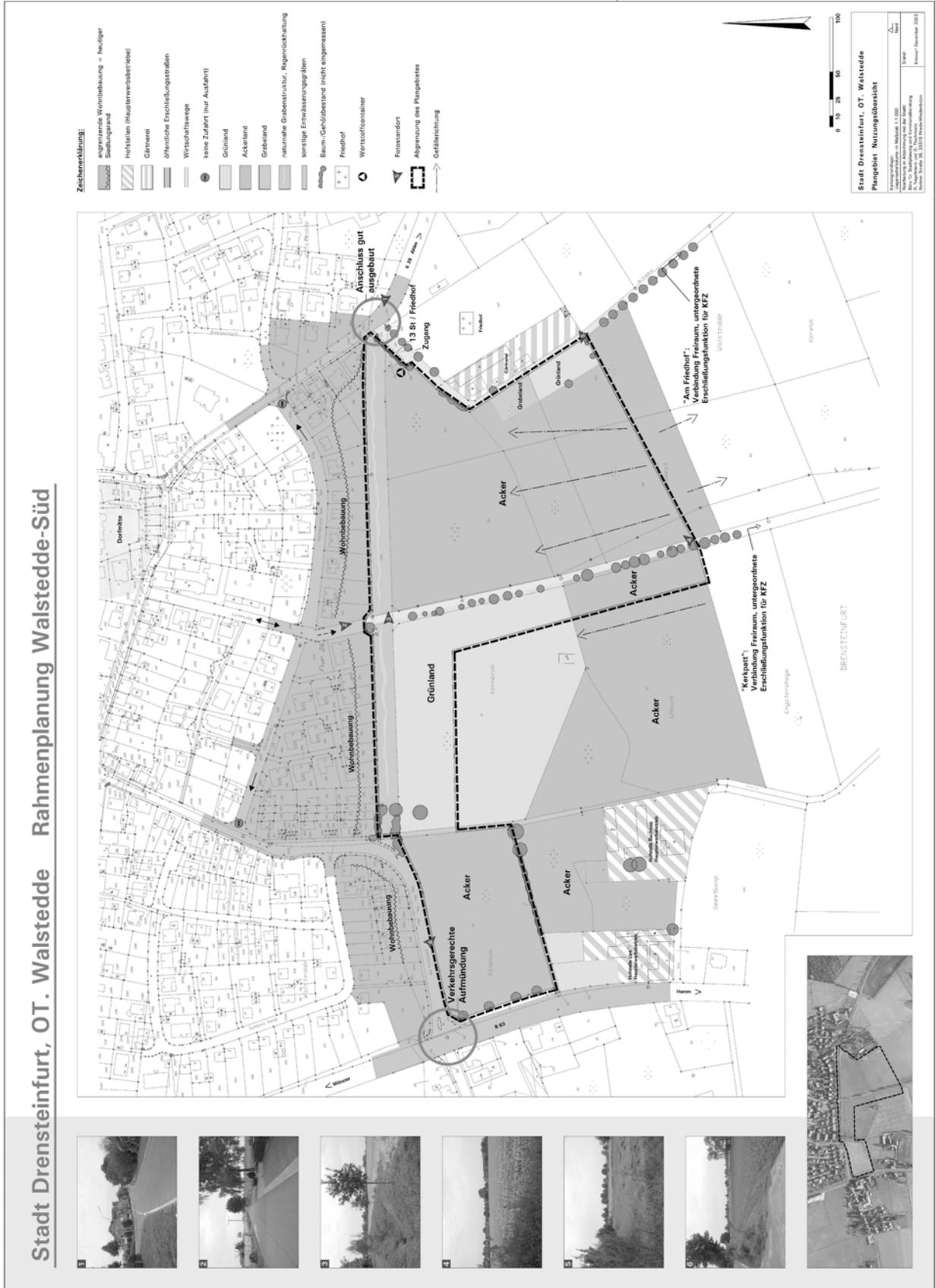
Das Plangebiet Nr. 2.10 „Kerkpatt“ liegt im Anschluss an die heutige südliche Ortsrandbebauung von Walstedde und greift nach Süden in landwirtschaftliche Flächen ein. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,3 ha und ist wie folgt begrenzt, die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich:

- im Norden wird der vorhandene Grabenzug einbezogen, das Plangebiet grenzt somit hier an die bisherige Ortstrandbebauung südlich der Straße Kernbrock an,
- im Osten bilden die Dorfstraße (K 26) bzw. Friedhof, Gärtnerei und der Wirtschaftsweg Am Friedhof die Grenzen des Plangebietes,
- im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an (Acker und Grünland),
- im Westen begrenzt der namensgebende Kerkpatt das geplante Wohngebiet und
- im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an das im Bebauungsplan Nr. 2.03 festgesetzte allgemeine Wohngebiet bzw. an den Prillbach an.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird i.W. intensiv **landwirtschaftlich genutzt**, überplant werden weitgehend Ackerflächen. Der Bereich westlich des Kerkpatts wird entlang des Ortsrandes teilweise noch als Grünland (Weide) bewirtschaftet. Erhebliche gliedernde Bedeutung für den Landschaftsraum südlich der Ortslage besitzen der Kerkpatt und der Wirtschaftsweg Am Friedhof mit jeweils wegebegleitenden Baumzeilen. Insbesondere der Kerkpatt mit der markanten Eichenzeile ist als historische Wegeverbindung in der Planung in besonderem Maße zu beachten. Verwiesen wird hierzu auf die folgende verkleinerte **Übersichtskarte** über die heutigen Nutzungen aus dem Rahmenplan (Maßstab im Original 1:1.000).

Entlang des heutigen Ortsrandes wurde Mitte der 90er Jahre ein **Grabenzug als naturnahes Gewässer** neu angelegt. Aufgrund der Breite des Grünzugs von bisher ca. 18 m (zzgl. teilweiser Erweiterung durch die Planung) können Siedlungsbestand und Neuplanung hier deutlich gegliedert werden. Ein Trampelpfad führt von Ost nach West bis zu der markanten Gehölzgruppe (mit Ruheplatz) an der Straße Am Prillbach und verdeutlicht hier den Bedarf der Bürger für einen Ortsrandweg bzw. für eine Verbindung Richtung Westen. Dieser Bedarf wird durch den bereits im Bau befindlichen SB-Markt noch steigen.



Planungsgebiet – Nutzungsübersicht

Auszug aus: Städtebauliche Rahmenplanung Walstedde-Süd, Dezember 2003
 Planungsbüro Nagelmann Tischmann

Besonders schützenswerte **Landschaftselemente oder Biotope** sind ansonsten auf den überplanten Flächen nicht vorhanden.

Die **städtebauliche Situation** in der südlichen Ortsrandlage Walsteddes ist durch die in den letzten Jahrzehnten schrittweise erfolgte Wohngebietsentwicklung geprägt. Die Bebauung besteht i.W. aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, es dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Es sind aber auch einige Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser v.a. im westlichen Bereich um die Straße Am Prillbach errichtet worden. Verwiesen wird auf den **Bebauungsplan Nr. 2.03** und auf die **Innenbereichssatzung Walstedde**. Beiderseits des Kerkpatts folgen Richtung Ortskern dorftypische, gemischte Nutzungen einschließlich Gewerbenutzungen.

Der an das Plangebiet angrenzende Gartenbaubetrieb und der Friedhof Walstedde bilden an der K 26 gemeinsam mit der östlich gelegenen Hofstelle eine dorftypische Ortseinfahrt, ragen aber heute in den südlichen Außenbereich ohne städtebauliche Einbindung hinein. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung kann hier langfristig ein städtebaulich nachvollziehbarer Ortsrandabschluss entstehen.

Im weiteren Außenbereich liegen südwestlich des Plangebietes zwei Hofstellen mit größerem Gebäudebestand, die auch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten zu beachten sind. Weitere Streubebauung im Außenbereich folgt erst deutlich weiter abgesetzt im Süden.

3. Ziele des Bebauungsplans Nr. 2.10

Der Bebauungsplan Nr. 2.10 soll auf Grundlage der in Kapitel 1 erläuterten übergeordneten Entwicklungsziele der Stadt Drensteinfurt und aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes schaffen.

Zur **Standortentscheidung** wird auf die bereits durchgeführte **32. FNP-Änderung** und auf die o.g. **Rahmenplanung** ausdrücklich ergänzend verwiesen. Für die Entwicklung des Plangebietes Nr. 2.10 als Wohnbaufläche sprechen die günstige siedlungsstrukturelle Lage in Walstedde, die vorhandene Infrastruktur, der mögliche Anschluss an die leistungsfähig ausgebaute Straße Am Prillbach Richtung B 63 (langfristig ohne Belastung der Binnenerschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete) sowie die geringe Vorbelastung des Umfeldes und die vertretbare Überplanung von Ackerflächen ohne größere Eingriffe in wertvolle Landschaftsräume.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt im Ergebnis für die aus städtebaulicher Sicht erforderliche Planung und damit auch für die v.a. durch umfangreiche Versiegelungen ausgelösten Eingriffe in den Natur- bzw. Boden- und Wasserhaushalt.

Städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung des Plangebietes „Kerkpatt“ als regional-typisches und v.a. familienbezogenes Wohngebiet, das im Hinblick auf die dörflichen Strukturen Walsteddes allenfalls maßvoll verdichtet werden soll. Der städtebauliche Entwurf soll flexibel genug sein, um die gewünschten ein- bis zweigeschossigen Bautypen bedarfsgerecht verbinden und um Grundstücksgrößen ggf. variieren zu können.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen sichern die Einbindung in das ortstypische Orts- und Landschaftsbild sowie die Quartiergliederung und die angemessene Berücksichtigung der umgebenden Bebauung. Durch diese Planvorgaben und angesichts der städtischen Federführung im Grundstücksverkehr wird die mögliche Verdichtung deutlich begrenzt. Eine stärker flächensparende Verdichtung würde weder die Lage des Baugebietes in Walstedde und die jeweilige Nachbarschaft, noch die Bedürfnisse und die vorrangig gewünschte Eigentumsbildung der Bevölkerung v.a. in Einzel- und Doppelhäusern ausreichend beachten.

Erschließungskonzept und Bebauung streben eine sehr weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südost bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Abweichende Firstrichtungen werden aus städtebaulichen Gründen lediglich in einzelnen Abschnitten entlang der Planstraße C (Raumbildung) und im Osten entlang Wirtschaftsweg bzw. Gärtnerei (Konfliktreduzierung durch eindeutige Abschirmung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes) vorgegeben.

Der Bebauungsplan entwickelt eine **Baufläche für ca. 80-90 Baugrundstücke**. Dieses übersteigt den kurz- bis mittelfristigen Bedarf in Walstedde. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird der Bebauungsplan daher zwar in einem Verfahren insgesamt geplant (Stichworte sind u.a. Gesamtkonzept und angemessene Konfliktbewältigung, kostensparende Gesamtplanung), die Planung soll dann aber bedarfsgerecht **schrittweise durch Inkraftsetzen von voraussichtlich 3 Teilabschnitten** realisiert werden (siehe Rahmenplan mit Bauabschnitten). Der erste Satzungsbeschluss im April 2005 wird daher zunächst nur für den 1. Bauabschnitt mit etwa 38-40 Bauplätzen gefasst.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** dieses Bebauungsplans Nr. 2.10 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

1. Entwicklung eines ortsgerechten Wohnquartiers, dass neben v.a. familienbezogenen Wohnformen auch eine Ergänzung durch Wohnangebote im Sinne des Mehrgenerationenwohnens erlaubt. Zur Wahrung der dörflichen Rahmenbedingungen erfolgen detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen.
2. Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebietes mit direkten Wegebeziehungen v.a. für Fußgänger und Radfahrer in die Ortsmitte und mittel-/langfristig mit einer Entlastungsstraße Richtung B 63 für den überörtlichen Verkehr, an die auch eine eventuelle spätere südwestliche Erweiterung angebunden werden kann.
3. Erhalt bzw. behutsamer Umbau des Kerkpatts mit Baumzeile als historisch und landschaftsräumlich wichtige Verbindungsstraße.
4. Prüfung der Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes als Voraussetzung für das Planverfahren und als Grundlage für die Abwägungsentscheidung über Flächenausweisung und ggf. immissionsschutzrechtliche Regelungen gegenüber Landwirtschaft und Gärtnerei / Friedhof.
5. Sicherung des Grabenzugs als Gliederung zwischen den Baugebieten sowie als Vorflut in Verbindung mit ...
6. ... Entwässerungsplanung i.S. § 51a Landeswassergesetz und Bodenbeanspruchung.

4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** - waren bisher größere Flächenpotenziale im Nordosten der Ortslage Walstedde im Anschluss an Gewerbe- und Mischnutzungen vorbereitet worden. Da diese Flächen in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung stehen und da aus heutiger Sicht aufgrund der räumlichen bzw. verkehrlichen Lage im Osten des Ortskerns Einschränkungen und städtebauliche Nachteile gesehen werden, hat sich die Stadt nach Vorgesprächen mit der Bezirksregierung entschieden, das bisherige Entwicklungskonzept auf Grundlage der in Kapitel 1 genannten Rahmenplanung Walstedde-Süd zu überdenken.

Entsprechend war das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.10 im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass auf Grundlage der Rahmenplanung für die Entwicklung eines Wohngebietes eine FNP-Änderung erforderlich wurde.

Diese **32. FNP-Änderung** ist Anfang 2004 für den gesamten Bereich der Rahmenplanung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu den Bebauungsplänen Nr. 2.10 und 2.11 eingeleitet worden. Die FNP-Änderung liegt der Bezirksregierung bereits zur Genehmigung vor. Dargestellt werden künftig für den Planbereich Nr. 2.10 i.W. *Wohnbauflächen*, für die nördliche sowie nordwestliche Teilfläche *öffentliche Grünfläche*. Die geplante Anbindung Richtung Westen zur Straße Am Prillbach wird durch die Darstellung als *Haupterschließungsstraße* vorbereitet.

Die FNP-Änderung stellt zudem die westlichen Flächen der Rahmenplanung, für die der Bebauungsplan Nr. 2.11 aufgestellt wird, als *Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel-einzelhandel“* mit maximaler Verkaufsfläche von 1.000 qm sowie als *gewerbliche Bauflächen mit Nutzungsbeschränkung* dar.

4.2 Altlasten, Kampfmittel

Der Stadt sind keine **Altlasten oder Kampfmittelfunde** im Plangebiet bekannt, das Altlastenkataster des Kreises Warendorf enthält keine Eintragungen für das Plangebiet. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls in der Plankarte aufgenommen worden.

4.3 Bergbau

Das Gebiet liegt über dem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld „Dasbeck III“. Hier kann u.U. in Zukunft Bergbau umgehen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Das Baugebiet liegt außerdem in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann, dessen genaue Lage und Ausdehnung aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt ist. Hinweise auf Maßnahmen

im engeren Plangebiet liegen nicht vor. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Entsprechende Hinweise sind ebenfalls in der Plankarte aufgenommen worden.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird bereits auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Allgemeine denkmalpflegerische Belange sind durch das Vorhaben, das durch Wohngebiete aus den letzten Jahrzehnten von der historischen Ortsmitte deutlich abgesetzt liegt, nicht berührt. Der Kerkpatt als insofern bedeutsame historische Wegebeziehung wird in der Planung ausdrücklich berücksichtigt.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.10 „Kerkpatt“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine wirtschaftliche Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen der zulässigen Nutzungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet gegenüber dem Umfeld und in der Ortsrandlage angemessen einzubinden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Möglichkeiten für ggf. wohnverträgliche, ergänzende Nutzungen werden ausdrücklich vorgesehen, um im Interesse der künftigen Bewohner und des Ortsteils Walsteddes einen gewissen Spielraum zu erhalten und da die alternative Festsetzung reiner Wohngebiete mit zwingend völlig einseitiger Nutzungsstruktur in dieser Situation im Ortsteil nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden jedoch grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und orientieren sich stark an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren wie

z.B. im Bebauungsplan Nr. 1.28 „Beckkamp“ oder im Bebauungsplan Nr. 3.07 „Im Breul“ in Rinkerode.

Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der eindeutigen Nachfragesituation eine familiengerechte Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**, überwiegend in sogenannter 1^{1/2}-geschossiger Bebauung. In unter städtebaulichen (markante Lage im Straßenzug) und nachbarschaftlichen Aspekten (geringe Verschattung nördlich liegender Flächen) festgelegten Teilbereichen wird allerdings auch die Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude optional zugelassen, um hier größeren Spielraum für familienbezogenen Wohnraum im Obergeschoss und für eine abweichende, ggf. „modernere“ Architektursprache zu eröffnen. Aufgrund der erfahrungsgemäß eher geringen Bauwünsche werden diese nur vereinzelt entstehen, aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen werden diese daher nicht allgemein, d.h. beliebig im Plangebiet verteilt, zugelassen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften.

Zur Vermeidung übermäßiger bzw. nicht erforderlicher Bodenversiegelungen wird jedoch ausdrücklich gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO abweichend vom Regelfall gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die GRZ 0,4 nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen etc. überschritten werden darf. Überschreitungen um bis zu 50% nach § 19(4) Satz 2 sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen zwecks Bodenschutz mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä.).

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen, Nachbarschaft und Ortsrand wird i.W. auf ein **Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss** abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,2 m soll bei flächensparenden Grundrissen eine sinnvolle, familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls dieses rechnerisch bereits als **2. Vollgeschoss** zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Eine **Abweichung** wird **bei Pultdächern** mit bis zu 7,5 m für die höhere „Traufseite“ (= Oberkante Pultdach) ermöglicht, da diese Bauform ansonsten nicht sinnvoll möglich wäre. Aufgrund der besonderen solarenergetischen Vorteile - gerade auch angesichts der entsprechenden Ziele des Erschließungskonzeptes von hoher Bedeutung - soll aber die ansprechende Architektur ermöglichende Variante zulässig sein, zumal aufgrund der südlichen Ausrichtung im Plangebiet hierdurch kaum nachbarschaftliche Konflikte entstehen können.

Die **Firsthöhe** bietet in diesem Rahmen ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude aufgrund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen. Hier wählt die Stadt die im Stadtgebiet häufig festgesetzte Gesamthöhe von 9,5 m. Im Einzelfall kann daher v.a. im zweigeschossigen Bereich nicht bei jeder Bauform die maximale Traufhöhe von bis zu 6,5 m mit jedem möglichen Dachaufbau kombiniert werden.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem ebenen Gelände auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Die **offene Bauweise** wird aus den o.g. Gründen im Ortsteil Walstedde auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zu Planstraßen sind v.a. im Norden der Bauzeilen und in den seitlichen Grenzabständen überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

Bei den Bauzeilen oberhalb der Planstraße wurden dagegen im Interesse einer südlichen Ausrichtung der Wohn- und Freiraumbereiche die Baugrenzen einheitlich von den Planstraßen zurückgesetzt. Dieses soll jeweils auch nachbarschaftliche Sicherheit bzgl. der zu erwartenden Bebauung der angrenzenden Grundstücke vermitteln. Nachteile sind Ausrichtung der Wohnbereiche zu den Planstraßen und ggf. etwas längere Garagenzufahrten. Diese Nachteile werden jedoch im Verhältnis zur Südausrichtung v.a. aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf den Anliegerwegen als gering bewertet.

- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen durch die o.g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben. Die festgesetzte **Mindestbreite der Baugrundstücke** von 10,5 m im Frontbereich soll ebenfalls wie in anderen Baugebieten der Stadt einer übermäßigen Verdichtung im Plangebiet entgegensteuern.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude sichert die bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem, dem Parkplatzbedarf und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Hier sind aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten der Region vorhanden.
Die für **Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften** ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf **familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen** ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein.
Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, hierdurch wäre eine Verdichtung „durch die Hintertür“ zu befürchten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt Drensteinfurt eng ausgelegt.

5.3 Belange des Verkehrs

a) Erschließung - äußeres Straßennetz und Binnenerschließung

Walstedde ist über die **überörtlichen Hauptverkehrsachsen B 63 und L 671** sehr gut Richtung Drensteinfurt sowie nach Münster, Hamm, Ahlen und zur Autobahn A 1 ange-

bunden. Die **örtliche Haupterschließungsstraße Am Prillbach** führt von der B 63 in die Ortsmitte und weiter als Dorfstraße (K 26) am Ostrand des Plangebietes vorbei Richtung Ahlen. Im Süden der Ortslage - angrenzend an das Plangebiet - sind Kerkpatt und Kernbrock zwar aufgrund Lage und Umfang der Wohngebietserweiterungen der letzten Jahrzehnte zu Wohnsammelstraßen geworden, haben aber auch angesichts der Engpässe der Dorfstraße im Ortskern verkehrliche und nachbarschaftliche Probleme zwischen K 26 im Osten und B 63 im Westen zu bewältigen und sind teilweise als Einbahnverkehr ausgelegt worden.

Die **Wege Kerkpatt und Am Friedhof** führen strahlartig nach Süden und erschließen über Ortsrand und Friedhof hinaus den weiteren Außenbereich. Beide haben aufgrund des Ausbaustandes und der landschaftstypischen Qualität mit Baumzeilen eine hohe Bedeutung für die Naherholung und sind sehr gut durch Radfahrer und Fußgänger nutzbar. Problematisch erscheinen allerdings die teilweise beobachteten (zu) hohen Geschwindigkeiten von Kfz v.a. auf dem für einen derartigen Weg relativ stark befahrenen Kerkpatt.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen soll die **äußere Erschließung** des Plangebietes **mittel- bis langfristig vorrangig Richtung Westen zur Straße Am Prillbach** erfolgen. Darüber hinaus erfolgt der Anschluss im Osten über die Dorfstraße (K 26) sowie Richtung Ortsmitte über den Kerkpatt. Die Straßen sind jeweils leistungsfähig ausgebaut. Die Mehrbelastung durch Ziel- und Quellverkehr aus dem ersten Bauabschnitt wird für den Bereich Kerkpatt und Dorfstraße zunächst für verträglich gehalten. Im Endausbau des Plangebietes mit ca. 80-90 Bauplätzen (je nach Teilung in Einzel-/Doppelhausgrundstücke) wird jedoch die Erschließung Richtung Westen zur Bundesstraße aufgrund der zu erwartenden Berufspendler etc. für geboten gehalten.

Die für die geplante Querspange zwischen dem Wohngebiet Nr. 2.10 und der K 26 (Am Prillbach) erforderlichen **Verkehrsflächen** werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und erlauben auch eine spätere Weiterentwicklung im Südwesten. Die weiteren Verkehrsflächen einschließlich Kreisverkehr werden im B-Plan Nr. 2.11 "Am Prillbach" vorgehalten.

Nach Abstimmung mit Straßen.NRW wurde eine **verkehrstechnische Untersuchung** zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und des Knotenpunktes B 63 / Am Prillbach erstellt. Im Ergebnis hat die Untersuchung das Plankonzept der Stadt bestätigt (Verkehrstechnische Untersuchung ..., Ingenieurgesellschaft nts, Münster September 2004, siehe dort), Kernaussagen im Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 2.10 sind:

- Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Anbindungen entsprechen den verkehrlichen Anforderungen und können die insgesamt prognostizierten Verkehrsbelastungen durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr jeweils alleine abwickeln.
- Die „Querspange“ ist damit aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich, sie wird aber u.a. zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr auf vorhandenen Anliegerstraßen ebenfalls für geboten gehalten. Dieses gilt insbesondere auch bei einer Erweiterung der Wohnbauflächen im Südwesten).
- Die Einmündung der „Querspange“ in die Straße Am Prillbach ist unproblematisch möglich, empfohlen werden Querungshilfen für Fußgänger z.B. durch eine Trenninsel, was auch mit Blick auf den anschließenden SB-Markt ggf. sinnvoll sein kann.

- Die Einmündung der Straße Am Prillbach in die B 63 kann unter ungünstigsten Bedingungen bei weitestgehender Erschließung der Wohn- und Gewerbeflächen gemäß Rahmenplanung von der heutigen Qualitätsstufe B (=gut) auf Qualitätsstufe D (=ausreichend) absinken. In Abstimmung mit Straßen.NRW wird die Entwicklung beobachtet, ggf. kommen spätere Maßnahmen wie Rechstabbiegespur oder Beam-pelung in Frage.
- Im Zusammenhang mit der z.Zt. erfolgenden Planung eines Radweges an der B 63 Richtung Hamm werden unabhängig von den Bebauungsplänen Nr. 2.10 und 2.11 bereits heute wünschenswerte Möglichkeiten für eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die B 63 durch Stadt und Straßen.NRW weiter untersucht.

Die **Binnenerschließung** erfolgt über zwei quartierinterne Hauptachsen (Kerkpatt und Planstraße C), die von Nord nach Süd verlaufen und im Schnittpunkt aus städtebau-lichen Gründen auf einen **Quartierplatz bzw. Spielanger** münden. Ausgangspunkt für dieses Erschließungsraster ist der Kerkpatt, der aufgrund seiner aktuellen und sied- lungshistorischen Bedeutung erhalten wird. Er soll weiterhin mit hoher gestalterischer Qualität durch Baumreihe etc. den Außenbereich für die Naherholung erschließen. Aus- gehend von den beiden Hauptachsen werden Wohnstraßen als Erschließungsringe und unter dem Gesichtspunkt „Ausrichtung der Bauzeilen nach Süden“ entwickelt.

Der **Anschluss im Osten an Friedhof und K 26** erfordert eine Umplanung und Verlegung des Friedhofsvorbereichs. In Abstimmung mit der Kirchengemeinde soll der bestehende Parkplatz etwas verschoben werden, um eine von der Erschließungsstraße B getrennte Parkplatzsituation und Aufstellfläche für die Besucher einer Beerdigung zu erhalten.

Eine ergänzende Erschließung über den **Gemeindeweg Am Friedhof** wurde aufgrund ggf. konkurrierender Nutzungen mit Friedhof und Gärtnerei und der Ver-/Entsorgungs- erfordernisse zu Gunsten einer klaren räumlichen Trennung verworfen. Hier werden zur Sicherung ausdrücklich Zufahrtsverbote festgesetzt.

Ein **Anschluss nach Süden** für eine eventuelle spätere Erschließung der südlichen Frei- flächen wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen vorgehalten. Die beiden An- schlusspunkte erlauben ggf. eine planerisch sinnvolle Erschließung anschließender Flächen, weshalb auch entsprechende Straßenbreiten gewählt werden. Hier muss sich die Stadt ausdrücklich auch gegenüber den künftigen Anliegern diese Optionen frei- halten.

Die **Planstraßen** sollen Wohnwegcharakter erhalten. Ein Ausbau nach dem Mischungs- prinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt. Der Kerkpatt wird in der gesamten Breite zzgl. einem 3,0 m breiten Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt, um die straßenbegleitende Baumreihe bei der Ausbauplanung großzügig integrieren zu können. Im Rahmen des Straßenausbaus können darüber hinaus einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren.

Für **Fußgänger und Radfahrer** aus Ortslage und Plangebiet ist die Durchlässigkeit des neuen Baugebietes und die Beibehaltung der Wegeachsen Kerkpatt und Am Friedhof von besonderer Bedeutung. Die Verbindung des Weges Am Friedhof mit dem Straßennetz

des Plangebietes wird deshalb durch die Festsetzung eines **Fuß-/Radweges** planungsrechtlich gesichert.

Der vorhandene **Trampelpfad entlang des Grabens** im Norden soll beibehalten und als Fußweg ausgebaut werden können. Zur Klarstellung und Konfliktvermeidung wird der Weg dort, wo er im unmittelbaren Grenzbereich an den geplanten Baugrundstücken vorbeiführen muss, eindeutig als Verkehrsfläche/Fußweg festgesetzt. Die Verlängerung im Westen und Osten kann dagegen etwas variabler in der festgesetzten Grünfläche erfolgen, so dass eine attraktive Verbindung von der Straße Am Prillbach über den Kerkpatt bis zum Friedhof möglich ist.

b) Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind bereits teilweise als kleine Sammelanlagen im Straßenraum zur Klarstellung und Konfliktvermeidung festgesetzt. Weitere Einzelstellplätze für Besucher sind im Straßenraum möglich und werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet aber auch den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmimmissionen durch **Straßenverkehr** sowie Einwirkungen von **Gewerbebetrieben** und aus der **Landwirtschaft** Bedeutung erlangen: Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bisher wie folgt geprüft worden:

a) Lärmimmissionen durch Straßenverkehr

Verkehrslärm kann auf das Plangebiet im Westen von der **B 63** und von Osten von der **K 26** einwirken. Nach den vorliegenden Erfahrungen aufgrund der Bebauung in Walstede an der B 63 und in anderen Fällen entlang B 63 und B 54 (in Rinkerode) werden bei einem Abstand von 400 m und mehr zwischen B 63 und Kerkpatt als Westgrenze der Wohnbebauung aber keine ggf. negativen Auswirkungen mehr erwartet. Die Geräuschbelastungen durch Kfz-Immissionen werden voraussichtlich tags und nachts auch im Randbereich bereits die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete einhalten (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags bzw. nachts werden damit deutlich unterschritten.

Angesichts der geringen Belastung der **K 26** im Osten und des dortigen Abstandes der Neuplanung zur Straße werden hier ebenfalls keine ggf. problematischen Auswirkungen erwartet.

Durch den neu verursachten Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Plangebiets und im Bestand im Umfeld werden - auch im Falle eines 1. und 2. Bauabschnittes ohne Querspange nach Westen - auf Basis der Ergebnisse der o.g. Verkehrsuntersuchungen keine besonderen Konflikte gesehen.

b) Einwirkungen von Gewerbebetrieben

Östlich des Gemeindeweges Am Friedhof befindet sich das Betriebsgrundstück eines **Gartenbaubetriebes**. Im Vorfeld sind bereits Gespräche mit dem Betrieb und mit der zuständigen Fachbehörde erfolgt. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hat der Betrieb eine Zusammenstellung der Umschlagvorgänge und möglicher Erweiterungen der Tätigkeiten für die Stadt und für das Staatliche Umweltamt Münster erstellt. Die Fachbehörde sieht in den dargestellten Betriebsabläufen vom Grundsatz her keine Unverträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung. Auch die grob aufgezeigte mögliche Betriebsentwicklung lässt keine Unverträglichkeit erkennen und liefert keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Lärmprognose im Rahmen des Planverfahrens.

Im Interesse erhöhter Planungssicherheit v.a. für den Gartenbaubetrieb werden jedoch im Bebauungsplan folgende Regelungen vorsorglich aufgenommen:

- Entlang des Weges wird ein Pflanzstreifen mit dem Ziel einer eindeutigen Gliederung und besseren Abschirmung des Wohngebietes festgesetzt,
- eine wohnbezogene Erschließung wird über den Weg Am Friedhof nicht vorgesehen, sondern durch Zufahrtverbote ausgeschlossen.
- Die geplante Traufständigkeit der Gebäude nach Osten schränkt mögliche Immissionspunkte im Obergeschoss oder im Dachgeschoss in 3. Ebene deutlich ein.
- Die östliche Bauzeile entlang des Weges wird zusätzlich gemäß § 9(5) BauGB als "zeitweise vorbelastet" durch mögliche Einwirkungen aus dem Gartenbaubetrieb - die aber grundsätzlich für wohngebietsverträglich gehalten werden - gekennzeichnet. Potenzielle Bauherren werden so frühzeitig über eine gewisse, ortsübliche Duldungspflicht im Rahmen der Planungsziele informiert.
In diesem Sinne wird auf ein Urteil des VGH Bayern vom 18.12.2003 (BauR 5/2005, S. 881) Bezug genommen, das allgemein die Sachlage verdeutlicht: *bei einem Gartenbaubetrieb, wie er in der BauNVO (...) verstanden wird, als typische Gärtnerei mit Gartenland und Gewächshäusern sind - im Unterschied zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle - grundsätzlich keine nennenswerten Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten.*

Potenzielle Konflikte mit sonstigen bestehenden **Gewerbebetrieben** werden auch angesichts der umgebenden Wohnbebauung nicht gesehen. Lärmemissionen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 2.11 im Westen vorbereiteten **Gewerbenutzungen** werden durch die gewählte Nutzungsgliederung mit einem GEN gegenüber der dort benachbarten Wohnbebauung, aber auch gegenüber der geplanten Wohnbebauung „Kerkpatt“ vorbeugend und verträglich geregelt (siehe dort).

c) Landwirtschaftliche Einwirkungen

Südwestlich des Plangebietes befinden sich **zwei landwirtschaftliche Hofstellen**. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen bzw. zur Wahrung

der landwirtschaftlichen Belange durch ausreichende Abstände und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Gutachten vom Ing. Büro Richters & Hüls (März 2004) erarbeitet worden, das im Anhang beigefügt ist. Im Gutachten wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Partikelmodell/Faktor 4 der TA Luft bestimmt. Die Bewertung erfolgt nach der **Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)**.

Durch Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 2.10 und 2.11 sollen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. In die Abwägung sind auch angemessene Erweiterungsabsichten der Hofstellen einzubeziehen.

Gemäß Gutachten werden heute an der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Straße Am Prillbach mit 0,08 die als allgemeine Obergrenze angegebenen GIRL-Werte von bis zu 0,10 für Wohngebiete noch unterschritten². Das Gutachten geht daher davon aus, dass den Hofstellen Entwicklungsmöglichkeiten bis hin zur Ausschöpfung des GIRL-Grenzwertes von 0,10 an den bestehenden Wohnhäusern zugestanden werden können. Dieser Spielraum wird daher dem Gutachten zu Grunde gelegt.

Als Ergebnis der Berechnung werden unter dieser Annahme an der Westgrenze des Plangebietes am Kerkpatt lediglich Werte um 0,04 erreicht (= Gerüche in 4 % der Jahresstunden). Somit wird die Obergrenze der GIRL, die fachbehördlich als ein Maßstab für die Bewältigung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu Grunde gelegt wird, im Plangebiet deutlich eingehalten. Ggf. durchgreifende Konflikte werden nicht gesehen. Zu den Einzelheiten wird auf das im Original beigefügte Gutachten verwiesen. Die Stadt schließt sich dieser Wertung an.

Allgemeine landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu **Acker- und Wiesenflächen** sind über das ortsübliche Maß (z.B. zur Erntezeit) hinaus langfristig nicht anzunehmen.

Weitergehende Überprüfungen der o.g. immissionsschutzrechtlichen Fragen werden im Bebauungsplan nicht mehr für erforderlich gehalten, Anhaltspunkte für ein weiteres Untersuchungserfordernis sind im Verfahren nicht erkennbar gewesen.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energieversorgung** wird über die vorhandenen Versorgungsnetze im Stadtteil Walstedde gesichert. Der Standort der **Trafostation** am Quartierplatz ist von den RWE vorgeschlagen worden, ausdrücklich wird auf die notwendige städtebauliche Einbindung z.B. durch Eingrünung hingewiesen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. **Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen ebenfalls durch Anschluss an vorhandene Anlagen, ergänzende Maßnahmen sind jedoch erforderlich.

² Erläuterung: ein Wert von 0,10 entspricht wahrnehmbaren Geruchseinwirkungen in 10 % der Jahresstunden. Dieser Wert wird in der GIRL im Regelfall als Obergrenze für Wohn- und Mischgebiete angesehen.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder nach Rückhaltung gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine ausreichende Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich. Im nordwestlichen Plangebiet wird daher ein möglichst naturnah anzulegendes **Regenrückhaltebecken** auf einer Fläche von etwa 3.700 m² vorgesehen.

Die Untere Wasserbehörde hat in der Entwurfsoffenlage aufgrund der Lage der Planstraße A im **Überschwemmungsgebiet des Prillbaches** aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken vorgetragen, wenn die Planstraße A höher gebaut werden sollte als das derzeitige Gelände.

Das Ingenieurbüro Hauer - Hartmann + Partner hat zwischenzeitlich die weiteren wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprüft und die Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ 100 ermittelt. Betroffen ist im Westen des Plangebietes ein als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzter Anteil mit ca. 1.000 m². Diese Grenze wird in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Durch die Planstraße A wird die Überquerung des Prillbaches erforderlich. Im Zuge dieser Querung wird eine Höhenlage über dem jetzigen Geländeniveau notwendig, so dass eine Einschränkung des Retentionsraumes des Prillbaches nicht ganz zu vermeiden ist. Diese Einschränkung wird allerdings für relativ gering gehalten und kann nach der Berechnung des Büros im Nahbereich z.B. durch Neuschaffung von Retentionsraum auf den angrenzenden Flächen ausgeglichen werden.

In der Beratungsvorlage (Abwägungs- und Satzungsberatungen am 11.04. und 18.04.2005, siehe jeweils Vorlagen und Protokolle) wird hierzu die Zielsetzung der Stadt - nach den Planungszielen gemäß dieser Begründung - ausführlich dargelegt (vgl. auch Kapitel 9). Die Planstraße A wird im Bebauungsplan Nr. 2.10 festgesetzt, um eine mittel- bis langfristige Erschließung für den Endausbau des Plangebietes mit späterer Erweiterung zu ermöglichen und um zusätzliches Konfliktpotenzial für die Altanlieger in den Wohnstraßen nördlich im Bereich Kernbrock etc. zu vermeiden. Auf die bisherige Diskussion dort, die zu Einfahrtverboten etc. geführt hat, wird verwiesen.

Die gesamte **Entwässerungsplanung** wird z.Zt. von der Stadt in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro erarbeitet und mit den Fachbehörden weiter abgestimmt.

Eine **Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser reduzieren und bleibt ausdrücklich zulässig.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Bodens

a) Grünordnung

Bezüglich **Bestandsaufnahme und Bewertung** wird auf Kapitel 2 sowie auf die in der Anlage beigefügte Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 2.10 verwiesen.

Das **grünordnerische Konzept** basiert auf folgenden Überlegungen:

- Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehenden Wohngebiete begrenzt. Nach Osten und Westen ist das eigentliche Neubaugebiet durch die straßenbegleitende Baumreihe am Kerkpatt sowie durch Gehölzstrukturen und Wegeführung Am Friedhof, durch Gärtnerei sowie durch den Friedhof i.W. gut gegenüber dem weiteren Landschaftsraum eingebunden. Von Süden aus ist das Plangebiet jedoch deutlich einsehbar.
Geboten ist daher eine zusätzliche Vorgabe zur Eingrünung des Baugebietes nach Süden durch eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung, da freiwillige Maßnahmen der Bauherren erfahrungsgemäß nicht ausreichen. Hinzu kommt die Vorgabe von mindestens 1 standortheimischen Baum je angefangene 300 m² Fläche eines jeden Baugrundstückes - wie bereits in ähnlichen Baugebieten der Stadt vorgeschrieben. Insgesamt führt dieses zu einer Mindestdurchgrünung mit etwa 150 Bäumen im Plangebiet.
- Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven im bzw. angrenzend an den Siedlungszusammenhang. Deshalb wird quartierintern mit Ausnahme des **Quartierplatzes bzw. Spielangers** - der eine Mehrzweckfunktion für das Plangebiet auch unter Beachtung einer späteren westlichen Erweiterung haben soll - auf öffentliche Grün- und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet, zumal aufgrund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit einem großen Gartenanteil zu erwarten ist.
- Vor diesem Hintergrund werden die baulichen Nutzungen im Plangebiet nur wenig eingeschränkt, dafür soll aber der nach Abwägung für notwendig gehaltene **Ausgleich extern** erbracht werden.
- Die Gliederung der Siedlungsentwicklung durch den **Grünzug mit Regenrückhaltung** ist städtebaulich und im Interesse der Altanlieger sinnvoll und wird vollinhaltlich beibehalten bzw. aufgewertet. Planungsziel entlang des Grabenzuges ist die strukturreiche Biotopentwicklung.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenbeanspruchung, Eingriffsregelung

Die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans bereitet im Regelfall **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehene Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Überplanung bislang unbebauter Acker- und Grünlandflächen umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung ist eine **Eingriffsbilanzierung** nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“ im Anhang der Begründung beigefügt. Die Stadt stellt nach heutigem Stand zu dieser Fragestellung fest:

▪ **Bestand** - *siehe oben bzw. Kapitel 2 und Anlage Eingriffsbilanzierung*

Der Mitte der 90er Jahre naturnah angelegte Grabenzug im Norden und der Kerkpatt mit Baumreihe sind angemessen zu beachten, ansonsten liegt eine besondere naturschutzfachliche oder landschaftspflegerische Wertigkeit im eigentlichen Baugebiet nicht vor.

▪ **Bodenschutz**

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Plangebiet sind jedoch keine in NRW **schutzwürdigen Böden** kartiert worden³.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet Nr. 2.10 werden nach der vorliegenden Planung etwa 2,5 ha Boden zusätzlich überbaut. Auch die nicht überbauten Bereiche werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Die überplante Fläche wird heute weitgehend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch den Bebauungsplan gehen v.a. dieser Biotoptyp Acker und die durch Versiegelung überbauten Flächen dauerhaft verloren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Ortsteil Walstedde nicht für die weitere Entwicklung der benötigten Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Fläche stellt langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsfläche dar. Zudem wird u.a. die Flächenversiegelung durch Begrenzung der zusätzlichen Versiegelungen über die GRZ 0,4 hinaus klar begrenzt, neben weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan erfolgt auch eine zentrale Regenrückhaltung im Plangebiet.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden, strebt die Stadt somit die Entwicklung des Plangebietes an (siehe auch GEP- und FNP-Diskussion), daher müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung zurückgestellt werden.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

- **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Aufgrund der in Kapitel 1 und 3 genannten Ziele der Ortsentwicklung räumt die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. In der Abwägung der betroffenen Belange wird die bauliche Inanspruchnahme der an bebaute Bereiche angrenzenden Acker- und Grünlandflächen auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege oder des Bodenschutzes letztlich für vertretbar gehalten.

- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

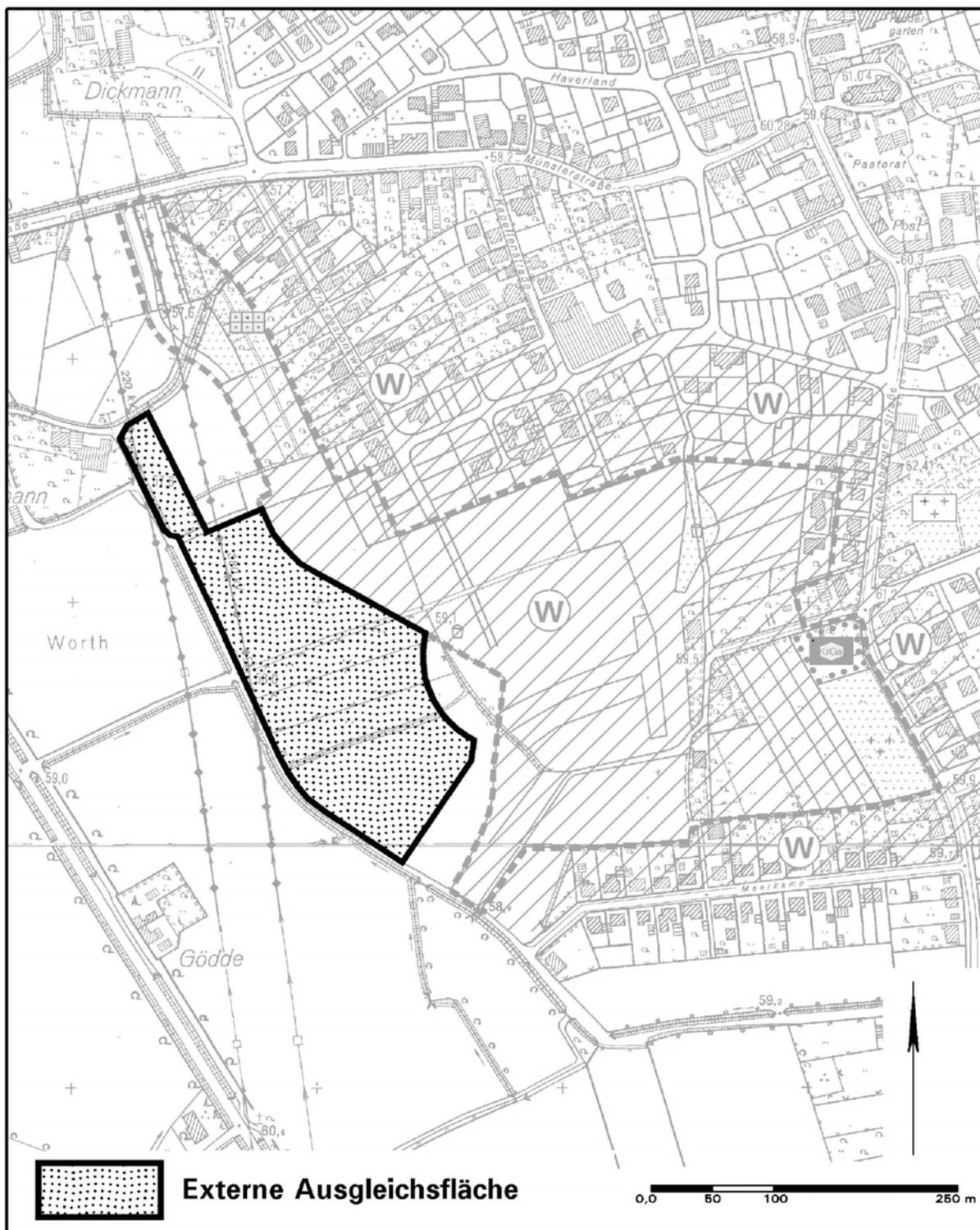
Der Randlege und der Nachbarschaft werden städtebaulich und teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen durch Regelungen zur Lage, zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper und zur Ortsrandeingrünung, durch Begrenzung der Flächenversiegelung sowie durch den Schutz des Grabenzuges durch die z.T. erweiterte Grünfläche. Im Plangebiet werden darüber hinaus aufgrund des Flächenbedarfs jedoch keine zusätzlichen Minderungs-, Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen (s.o.). Angemessene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes und im Stadtgebiet grundsätzlich möglich.

- **Eingriffsberechnung und Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a BauGB**

Die verfügbaren Bauflächen sollen effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten. Die Maßnahmen im Plangebiet leisten daher nur einen (kleinen) Beitrag zum Ausgleich der Ersteingriffe. Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs ergibt ein Kompensationsdefizit im Plangebiet von 4.521 Werteeinheiten bzw. je nach Maßnahme von etwa 4.000-5.000 m² Ausgleichsfläche (siehe Anlage). Dieses soll als Ergebnis der Prüfung und Abwägung aufgrund des flächenmäßig umfangreichen Eingriffes weitgehend ausgeglichen werden. Aspekte, die in der planerischen Abwägung zu einer deutlichen Reduzierung des fachlich-rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs führen könnten, werden nicht gesehen.

Als externe Sammelausgleichsfläche wurde mit der Fachbehörde eine Teilfläche im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 3.09 in Rinkerode abgestimmt (Gem. Rinkerode, Flur 7, Flurstück 1474 und Flur 8, Flurstück 755 mit insgesamt etwa 2,5 ha). Hier sollen Streuobstwiesen angelegt und der Molkereigraben renaturiert werden. Die Detailplanung wird zur Zeit erarbeitet, Zeitablauf der Maßnahme etc. werden mit Blick auf die abschnittsweise Bebauung ebenfalls abgestimmt.

Auf eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB nach dem Verursacherprinzip soll im Plangebiet verzichtet werden, da die Stadt das Plangebiet selber entwickelt und die Ausgleichsfläche bereitstellen und begleitende vertragliche Regelungen treffen wird.



Übersicht: Sammel-Ausgleichsfläche mit insgesamt etwa 2,5 ha im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 3.09 in Rinkerode (Gem. Rinkerode, Flur 7, Flurstück 1474 und Flur 8, Flurstück 755).

Kartengrundlage: 27. FNP-Änderung

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind auch Ortsrandlage und Sichtbeziehungen Richtung Süden zum Außenbereich. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld. Die Festsetzungen orientieren sich zudem an Bebauungsplänen für ähnliche Wohngebieten im Stadtgebiet.

Maßgebliche Überlegungen für einzelne Planfestsetzungen sind nachfolgend zusammengefasst:

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung um 38°-45°, häufig gewünscht wird auch das Krüppelwalmdach. Diese Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. In ausgewiesenen Teilflächen (WA1 und WA2) werden auch größere bzw. modernere Bauformen beispielhaft angestrebt. Hier werden entsprechend je nach Planfestsetzung auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst (siehe auch Kapitel 5.2).
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** lässt bei geneigten Hauptdächern das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zu (dieses ist auch im Umfeld vorzufinden). Für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ (z.B. fernwirksam hellblau, grün oder gelb) sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch und zu empfehlen sind rote Dachziegel.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

Bei Flach- und Pultdächern sowie untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

b) Die festgesetzte **Hauptfirstrichtung** und **Gebäudelängsachse** sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug und zudem eine sehr weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südost bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. Abweichende Firstrichtungen werden lediglich in einzelnen Abschnitten entlang der Planstraße C und im Osten entlang Wirtschaftsweg bzw. Gärtnerei vorgegeben (siehe Kapitel 3).

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem leicht nach Norden geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Ebenso ist auch die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist im Regelfall aufgrund der i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung am Siedlungsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S. 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

e) **Vorgärten, Einfriedungen, Stellplätze/Carports** und ggf. auch **Abfallbehälter** entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Wohnbauflächen, geplant	41.950
Verkehrsflächen, Summe:	14.450
- Planstraßen einschl. Kerkpatt/Grünstreifen, Summe	13.200
- Parkplatzanlagen im Wohngebiet	300
- Rad-/Fußwege, Wirtschaftsweg	950
Grünflächen (Spielfläche, Grünstreifen)	12.930
- Spielanger	870
- grabenbegleitender Grünzug (i.W. Bestand)	11.010
- Friedhofsbereich (mit Stellplatzanlage)	900
- Verkehrsbegleitgrün	150
Regenrückhaltebecken	3.610
Gesamtfläche Plangebiet etwa	72.950*

* Ermittlung auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet!

7. Umweltverträglichkeitsprüfung, hier UVP-Vorprüfung

Die Stadt Drensteinfurt führt das bereits im Winter 2003/2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 2.10 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort, hierauf wird in Kapitel 9.b näher eingegangen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach dem UVP-Gesetz und nach der bis zum Sommer 2004 maßgeblichen Rechtslage gemäß BauGB zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte waren UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschritten werden: Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine Vorprüfung des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 2.10 "Kerkpatt" bereitet nach heutigem Stand netto etwa 41.950 m² neue Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Im Ergebnis wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauGB von etwa 16.700 m² zugelassen. Der Wert bleibt deutlich unterhalb des o.g. Vorprüfwertes von 20.000 m² Grundfläche für Städtebauprojekte. Danach war nach der bisherigen Rechtslage eine UVP-Prüfung oder eine Vorprüfung nicht erforderlich, sofern nicht besondere Anhaltspunkte für ggf. problematische Eingriffsfolgen bestanden.

Aufgrund der Rahmenplanung, die auch die westlich angrenzenden Flächen bis zur B 63 als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant und des bereits dort eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 2.11 betrachtet die Stadt Drensteinfurt aber die Flächengröße der gesamten Planung. In der Summe wird durch Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen eine Fläche von brutto insgesamt etwa 8 ha

überplant. Erreicht wird dann - **im Sinne eines kumulierenden Vorhabens nach § 3b(2) UVPG** - eine maßgebliche Grundfläche gemäß 19(2) BauGB von etwa 28.400 m². Diese Flächengröße überschreitet den o.g. Vorprüfwert von 20.000 m². Daher wird eine Vorprüfung für den Gesamtbereich als sinnvoll und geboten angesehen. Die **UVP-Vorprüfung ist als Anlage zur Begründung** beigefügt.

Diese Vorprüfung führt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Folgen der Überplanung v.a. in Bezug auf Bodenversiegelungen, Wasserhaushalt und Eingriffsregelung soweit möglich gemindert und ausgeglichen werden und dass das Vorhaben auf der bisher ackerbaulich genutzten Fläche - soweit heute erkennbar - danach keine verbleibenden „erheblichen Auswirkungen“ im Sinne des UVPG verursacht. Die bauliche Inanspruchnahme im Plangebiet Nr. 2.10 ist im Vergleich zu anderen Flächen im Stadtgebiet relativ unproblematisch und auch unter Umweltgesichtspunkten insgesamt vertretbar. Auf die Ziel- und Standortdiskussion für die weitere Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Walstedde im Vorfeld der Rahmenplanung und der 32. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

Auch in den Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 BauGB sind keine Sachverhalte erkennbar geworden, die eine besondere Problematik begründen und die ggf. eine weitergehende UVP-Prüfung erfordern könnten.

Somit wird keine UVP-Prüfung durchgeführt.

8. Bodenordnung

Die Stadt Drensteinfurt hat bereits vertragliche Vereinbarungen über den Zugriff auf die Neubauf Flächen getroffen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand voraussichtlich nicht notwendig.

9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung - Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan Nr. 2.10 regelt die städtebauliche Ordnung der bislang landwirtschaftlich bzw. als Grünlandbrache freigehaltenen Fläche am südlichen Ortsrand. Entwickelt werden Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf, die v.a. familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung in unterschiedlichen Größenordnungen ermöglichen. Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von ca. 80 bis 90 Wohnbaugrundstücken auszugehen. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

Die Erschließung über das vorhandene und geplante Straßennetz ist intensiv geprüft worden und wird als ausreichend leistungsfähig bewertet.

Die vorhandene Nachbarschaft sowie die Ortsrandlage werden durch Erschließung, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Grundstückszuschnitte, durch

den Grünzug mit Regenrückhaltung, durch Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken u.a. angemessen berücksichtigt.

Auf die **Beratungs- und Abwägungsunterlagen** des Rates der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

b) Hinweis zur Rechtsgrundlage:

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Drensteinfurt führt daher das bereits im Winter 2003/2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 2.10 nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Aufgrund der Rahmenplanung, die auch die westlich angrenzenden Flächen bis zur B 63 überplant und des bereits dort weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2.11 wird die Durchführung einer Vorprüfung für den Gesamtbereich als sinnvoll und geboten angesehen (im Sinne „kumulierender Vorhaben“ nach § 3b(2) UVPG, siehe Kapitel 7).

c) Hinweise zur Abwägung

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB** sind im Februar/März 2004 für beide Bebauungspläne und für die zugehörige 32. FNP-Änderung gemeinsam durchgeführt worden. Zu dem vorliegenden Plangebiet Nr. 2.10 sind von Bürgern vorrangig Anregungen bezüglich der Erschließungsfrage und hinsichtlich der benachbarten Betriebe (Gartenbau, Landwirtschaft) vorgetragen worden. Die Fachbehörden haben im frühzeitigen Beteiligungsverfahren v.a. auf die zum damaligen Zeitpunkt noch ausstehenden weiteren notwendigen Klärungen bezüglich Erschließungsplanung, Immissionsschutz und Ver-/Entsorgung hingewiesen.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte vom 15.12.2004 bis zum 14.01.2005 einschließlich. Der Inhaber des benachbarten Gartenbaubetriebes hat noch einmal zusammenfassend auf seine Betriebssituation und auf die geboten Rücksichtnahme hingewiesen. Hierauf wird im Bebauungsplan mit vorsorglichen Maßnahmen und in der Begründung (siehe Kapitel 5.4) bzw. in den Beratungsvorlagen jeweils eingegangen.

Die Untere Wasserbehörde hat aufgrund der Lage der Planstraße A im Überschwemmungsgebiet des Prillbaches aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken vorgetragen, wenn die Planstraße A höher gebaut werden sollte als das derzeitige Gelände. Nach § 32 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalte-

fläche grundsätzlich zu erhalten. Nur wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Die Fragestellung wurde bereits im Vorfeld zwischen Stadt, Fachbehörde und beauftragtem Ingenieurbüro Hauer - Hartmann + Partner vorbesprochen. Das Büro hat zwischenzeitlich die Rahmenbedingungen geprüft und die Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ 100 ermittelt. Diese Grenze wird in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen, betroffen ist im Westen ein als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzter Anteil mit ca. 1.000 m². Durch die Planstraße A wird die Überquerung des Prillbaches erforderlich. Im Zuge dieser Querung wird eine Höhenlage über dem jetzigen Geländeniveau notwendig, so dass eine Einschränkung des Retentionsraumes des Prillbaches nicht ganz zu vermeiden ist. Diese Einschränkung wird allerdings für relativ gering gehalten und kann nach der Berechnung des Büros im Nahbereich z.B. durch Neuschaffung von Retentionsraum auf den angrenzenden Flächen ausgeglichen werden.

In der Beratungsvorlage wird hierzu die Zielsetzung der Stadt - nach den Planungszielen gemäß dieser Begründung - ausführlich dargelegt. Die Planstraße A wird im Bebauungsplan Nr. 2.10 festgesetzt, um eine mittel- bis langfristige Erschließung für den Endausbau des Plangebietes mit späterer Erweiterung zu ermöglichen und um zusätzliches Konfliktpotenzial für die Altanlieger in den Wohnstraßen nördlich im Bereich Kernbrock etc. zu vermeiden. Auf die bisherige Diskussion dort, die zu Einfahrtverboten etc. geführt hat, wird verwiesen. In der bauleitplanerischen Prüfung wird festgehalten:

- Die prognostizierten Verkehrsbelastungen der vorhandenen Anschlüsse Kernbrock / Kerkpatt / Friedhofstraße / K 26 sind zunächst so niedrig, dass sie den durch das Wohngebiet erzeugten Verkehr jeweils alleine abwickeln können.
- Im Endausbau des Plangebietes Nr. 2.10 mit ca. 80-90 Bauplätzen wird jedoch die Erschließung Richtung Westen zur B 63 aufgrund der eindeutig dorthin orientierten Hauptverkehrsbeziehungen (Berufspendler etc.) erforderlich, um die Altanlieger nicht zusätzlich zu belasten (siehe auch Bedenken in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung). Dieses gilt in besonderem Maße bei der konzeptionell bereits vorgedachten späteren Erweiterung der Wohnbauflächen im Südwesten.
- Zur Vermeidung von Konflikten mit Altanliegern ist somit aber ebenso ein früherer Ausbau mit dem 2. Bauabschnitt sinnvoll, wenn auch rechnerisch aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.
- Die Aussagen des Verkehrsgutachtens (siehe Kapitel 5.3) bestätigen die Zweckmäßigkeit der Querspange zur Anbindung des Plangebietes nach Westen an die K 26 bzw. zur B 63.
- Eine großräumige Alternative besteht nicht, da im Norden der Siedlungsbereich mit Anliegerstraßen anschließt und die Verkehrsbeziehung zwingend nach Westen zur B 63 orientiert ist, somit also immer der Prillbach zu queren ist. Kleinräumig kommt auch eine Verschiebung nach Norden in den verrohrten Bereich des Prillbaches nicht in Frage. Gründe sind die Lage des geplanten Knotenpunktes, die dortigen Gehölzbestände und Nachbarschaften, die benötigte Rückhaltefläche für Regenwasser sowie der aus Kostengründen sehr wichtige spätere südliche Anschluss weiterer Baugrundstücke an die Querspange.
- Aus städtebaulicher Sicht und in der Prüfung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange wird eine eindeutige Präferenz für die Querspange festgestellt. Diesem öffentlichen, städtischen Interesse steht ein vergleichsweise geringer Eingriff in das Überschwemmungsgebiet gegenüber, für den der Ausgleich naheliegend und rechtzeitig erbracht werden kann. Zu welchem Zeitpunkt die tatsächliche Realisierung der Querspange erfolgen kann, bleibt dagegen noch abzuwarten, so dass hier

frühzeitig Klärungen und Ausgleich möglich sind. Die Flächensicherung für die Querspange im Bebauungsplan ist als Ergebnis der Prüfung der Belange der Altanlieger städtebaulich jedoch erforderlich.

Von den Fachbehörden wurden ansonsten vorrangig verkehrliche und naturschutzrechtliche Fragen angesprochen, die ebenfalls nochmals gemäß Begründung erörtert worden sind.

In dieser Begründung und in den Vorlagen für Fachausschuss- und Ratssitzungen wird hierauf ausführlich eingegangen (Entwurfsberatung am 29.11.2004, Abwägungs- und Satzungsberatungen am 11.04. und 18.04.2005, siehe jeweils Vorlagen und Protokolle).

Drensteinfurt und Rheda-Wiedenbrück, im April 2004

