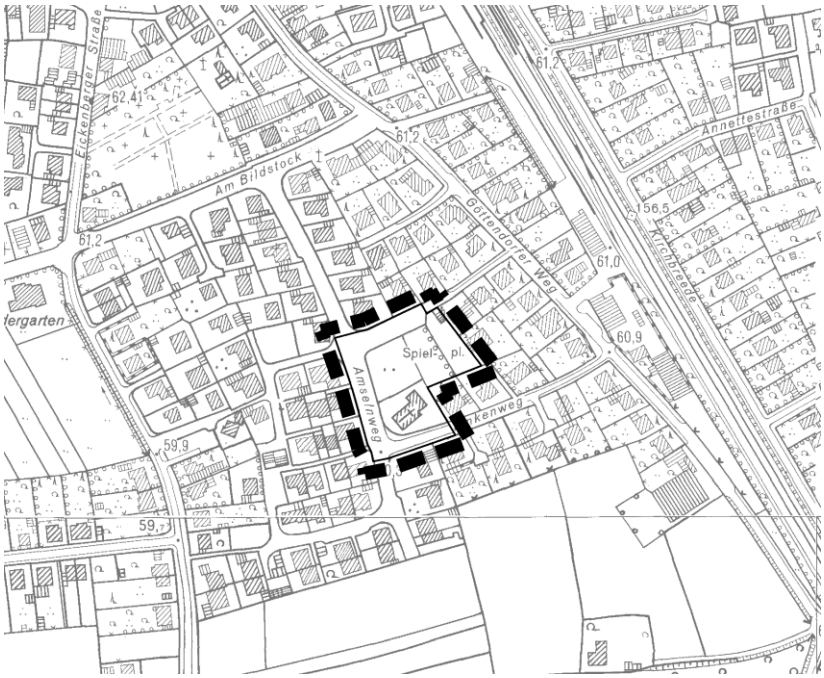
Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“
9. Änderung und 1. Erweiterung

hier: Begründung



Satzung, Februar 2016

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Boden und Gewässer
- 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ (Ursprungsplan) und Innenbereichssatzung Rinkerode
- 4.2 Planungsziele und Plankonzept der 9. Änderung und 1. Erweiterung

5. Inhalte und Festsetzungen der 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.03
- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5.3 Immissionsschutz
- 5.4 Sonstige Belange

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Anlagen:

A.1 Beiblatt zur Begründung: Bestandskarte

A.2 Potenzialanalyse Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“/ 9. Änderung, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, November 2014.

A.3 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.07.2015.

1. Einführung

Das Kirchengebäude im Eckbereich von Amsel- und Finkenweg wird seit mehreren Jahren nur noch geringfügig genutzt, die kirchliche Nutzung konnte angesichts dieser Entwicklungen nicht mehr aufrechterhalten werden. Im Herbst 2014 erfolgte die Entwidmung des Gebäudes, die innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs von Rinkerode liegenden Flächen sollen künftig ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut werden. Der Bereich wird bislang von den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ (Flächen für Gemeinbedarf für Jugendheim, Kindergarten, Kirche sowie Spielplatz) und der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Rinkerode erfasst. Nach aktuellem Planungsrecht ist die geplante Nutzungsänderung nicht umsetzbar, der Stadtverwaltung liegt aufgrund dessen ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor.

In der Vergangenheit hatte es bereits wiederholt Gespräche zwischen Kirche und Stadtverwaltung zur Frage der Umnutzung der im Bebauungsplan Nr. 3.03 festgesetzten Gemeinbedarfsflächen gegeben. Angesichts der unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsziele konnte aber keine Einigung erzielt werden. Im Jahr 2010 hat der Ausschuss für Familie, Jugend, Senioren und Soziales den Erhalt einer unbebauten Freifläche, die bereits seit den 1970er Jahren als Bolzplatz genutzt und geduldet wurde, empfohlen. Zudem sollte das Potenzial der angrenzenden, noch nicht bebauten Gemeinbedarfsflächen erhalten werden.

Angesichts der Entwidmung der Kirche, den fehlenden Umnutzungsmöglichkeiten des Gebäudes und dem nicht mehr bestehenden Bedarf an entsprechenden Gemeinbedarfsflächen wurden die Gespräche wieder aufgenommen. Die betroffenen Flächen liegen in einem innerörtlichen, seit mehreren Jahrzehnten gewachsenen Wohnsiedlungsbereich, verbliebene Baulücken wurden weitgehend geschlossen. Die Ortsmitte mit Möglichkeiten für die Nahversorgung, weiteren Geschäften, Kleingewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen sowie der Bahnhof von Rinkerode sind von hier gut zu erreichen. Die betroffenen Flächen stellen somit grundsätzlich ein geeignetes innerörtliches Nachverdichtungspotenzial dar. Mit einer Umnutzung der Gemeinbedarfsflächen kann zudem auch der weiterhin vorhandenen Wohnraumnachfrage Rechnung getragen werden.

Mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen ist eine Nachverdichtung dieses innerörtlichen Wohnquartiers auch in Bezug auf die gesetzlich geforderte Innenentwicklung sinnvoll. Eine weitere Duldung der Bolzplatznutzung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen mit Blick auf die gesetzlichen Lärmschutzanforderungen an diesem vollständig von Wohnnutzungen umgebenen Standort nicht möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der potenziell bebaubaren Flächen vorzubereiten und langfristig zu sichern, haben die politischen Gremien der Stadt Drensteinfurt entschieden, das Planverfahren für die 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.03 einzuleiten. Vor dem erläuterten Hintergrund soll das Planverfahren als sog. **„beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Rinkerode, westlich der Bahnanlagen und südlich der Ortsmitte. Das ca. 0,7 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Rinkerode / Flur 8 die Flurstücke Nr. 555, 557, 653, 678, 679 und 987 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1004 und 1011 und wird insgesamt durch Wohnbebauung begrenzt. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Auf dem südwestlichen Teil des Plangebiets, im Eckbereich von Amsel- und Finkenweg befinden sich das Ende der 1960er Jahre errichtete, ehemalige Kirchengebäude und nebenstehend der rund 20 Jahre später erbaute Glockenturm. An dieses Grundstück schließt sich nördlich bis zum Göttendorfer Weg eine mit Heckenstrukturen und altem Baumbestand gefasste, aber schwer zugängliche Grünfläche an. Auch die verbleibenden Flächen entlang des Göttendorfer Wegs im östlichen Teilbereich des Plangebiets sind unbebaut. Bislang erfolgte hier zum einen die Nutzung als Bolzplatz (s. o.), zum anderen befindet sich hier ein Spielplatz. Diesen umgibt eine geschnittene Buchenhecke, zudem stocken auch hier ältere Laubbäume. Die Nutzung als Bolzplatz wurde bislang geduldet, mit Kündigung des Pachtvertrags 2014 wurden die Tore abgebaut, verblieben ist eine geschnittene Rasenfläche.

Das Umfeld des Plangebiets wird durch Wohnbebauung aus 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern mit Hausgärten geprägt. Im Bereich von Finken- und Amselweg werden diese i. W. als Einfamilienhäuser genutzt und sind zu einem großen Teil giebelständig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die Gebäude nördlich des Finkenwegs sind abweichend von der sonst bestehenden Parallelausrichtung zum Straßenzug leicht in Südwest-Nordost-Richtung gedreht angeordnet. Entlang des Göttendorfer Wegs befinden sich neben Einfamilienhäusern auch Wohngebäude mit größerem Bauvolumen und mit bis zu 3 Wohnungen. Die Gebäude sind hier südlich des Straßenzugs trauf- und nördlich davon giebelständig ausgerichtet. Die Häuser weisen fast ausschließlich Klinkerfassaden und Satteldächer auf. Dachaufbauten wurden nur vereinzelt realisiert. Die Wohngrundstücke sind durchschnittlich 600-800 m² groß, westlich des Amselwegs weisen die Grundstücke häufig Größen von unter 500 m² auf. Die Straßen sind angesichts des weniger dicht bebauten Wohngebiets mit Breiten von ca. 5,5 m - 7,5 m insgesamt großzügig bemessen, im Straßenraum sind straßenbegleitend ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden.

Verwiesen wird hierzu auch auf die den Planunterlagen beigefügte Bestandskarte (s. Anlage A.1).

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im wirksamen **Flächennutzungsplans (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden dargestellt. Im Osten ist zudem eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz aufgenommen worden. Die Flächen im Umfeld sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung sieht neben der Sicherung des Spielplatzes die Festsetzung einer allgemeinen Wohnbaufläche (WA) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vor. Damit weicht die Planung hier von den Darstellungen des wirksamen FNP ab. Ein weiterer Flächenbedarf für Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen, ist in Rinkerode nicht mehr gegeben, grundsätzlich sind derartige Anlagen aber auch in WA-Gebieten allgemein zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils wird durch die geplante Ergänzung von Wohnnutzungen aber keinesfalls beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund kann der FNP gemäß § 13a(2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden, beabsichtigt ist die Darstellung als „Wohnbaufläche“.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in Innerortslage. Auf dem südlichen Grundstück – bebaut durch Kirchengebäude und Glockenturm – befinden sich verschiedene Ziersträucher/ -gehölze wie Eiben oder Forsythien. Prägende Gehölze sind eine Roteiche und ein Baum-Hasel am Finkenweg vor dem Kirchgebäude. Ökologisch wertvollere Strukturen befinden sich v. a. auf den verbliebenen innerörtlichen Freiflächen. Die nördlich an das bebaute Kirchengrundstück angrenzende Rasenfläche ist fast vollständig von einer Baum-Hecken-Struktur umgeben. Entlang des Amselwegs sind diese Hecken z. T. mehrreihig ausgebildet und weisen neben mächtigen Altbäumen einen dichten Strauchbestand im Unterwuchs auf. Die weiteren Heckenabschnitte sind einreihig und ebenfalls mit prägenden älteren Bäumen ausgebildet. Sie weisen aber zum Göttendorfer Weg hin teilweise größere Lücken aufgrund von Sturmschäden auf. Auch im Bereich des im Osten liegenden Spielplatzes ist prägender Baumbestand vorhanden. Insgesamt stocken auf diesen Freiflächen sehr vielfältige Gehölzarten, u. a. Linden, Kastanien, Buchen, Hainbuchen, Ahorn, Kirschen, Hasel oder Schwarzer Holunder.

Plangebiet und Umfeld werden von naturschutzfachlichen Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/ schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW) nicht erfasst. Es bestehen auch keine räumlichen und funktionalen Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft. Die Flächen liegen auch nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] hat sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogley (z. T. Braunerde-Pseudogley) auf tonigen Lehmböden entwickelt. Diese Böden sind u. a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen mittleren bis starken Staunässeeinfluss bis in den Oberboden gekennzeichnet. Grundwassereinfluss besteht nicht. Die Kriterien der in Nordrhein-Westfalen **zu schützenden Böden**[2] treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen wird als durchschnittlich bewertet. Insgesamt ist der Grundwasserkörper i. W. nur wenig ergiebig und weist i. A. eine geringe Durchlässigkeit auf.[3]

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Rinkerode liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Weder das Kataster des Kreises Warendorf über **altlastenverdächtige Flächen und Altlasten** noch das Verzeichnis über **Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen** enthalten zur Zeit Eintragungen für den Bereich des Plangebiets. Darüber hinaus liegen auch keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Bergbau, Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

---

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Auch Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützter Bausubstanz im Ortskern von Rinkerode sind nicht gegeben.

Im Zuge des Verfahrens wurde angeregt, den im Plangebiet befindlichen Kirchturm unter Denkmalschutz zu stellen und in die Denkmalliste einzutragen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) hat hierzu mitgeteilt, dass u. a. aufgrund des geringen Alters der Bausubstanz nur sehr geringe Aussichten auf eine Unterschutzstellung bestehen. Der LWL stuft den Turm insgesamt als nicht denkmalwürdig ein, da er als singulärer Bau weder ein wichtiges bauliches Zeugnis noch einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbilds von Rinkerode im Sinne des Denkmalschutzes darstellt.

Insofern werden denkmalpflegerische Belange soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ (Ursprungsplan) und Innenbereichssatzung Rinkerode

Das Plangebiet wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ sowie von der Innenbereichssatzung Rinkerode erfasst.

Übersicht zur planungsrechtlichen Situation

Die Stadt Drensteinfurt hat Ende der 1970er Jahre durch den Beschluss einer **Innenbereichssatzung** die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rinkerode festgelegt. Die Satzung erfasst u. a. Teile des Wohnsiedlungsbereichs westlich der Bahnstrecke Münster-Hamm außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Gemäß § 3 des Satzungstextes gelten hier die Anforderungen des § 34(1) BauGB. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das bisher von diesen Regelungen erfasste Kirchengrundstück in den Geltungsbereich einbezogen.

Der **Bebauungsplan Nr. 3.03** (Rechtskraft 1979) entwickelt östlich der Eickenbecker Straße / südlich der Straße Am Bildstock auf ca. 6,3 ha i. W. ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Planungsziel war die die Überplanung eines bereits teilweise bebauten Wohnquartiers, um eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung der verbliebenen Grundstücke sicherzustellen und der Wohnraumnachfrage in Rinkerode gerecht zu werden. Der Bebauungsplan wurde bereits durch mehrere Änderungsverfahren überarbeitet. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.03 verwiesen. Im **Änderungsbereich** ist eine 0,2 ha umfassende Gemeinbedarfsfläche mit den Teilbereichen Kirche, Jugendheim und Kindergarten sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich der Gemeinbedarfsflächen jeweils eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine BMZ von 2,0. Zudem wurden Vorgaben zum passiven Schallschutz aufgrund des Schienenlärms in den Plan aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 3.03 wurde im Zuge der 6. Änderung (Rechtskraft 1993) insgesamt überplant, hierbei erfolgte aber nur eine Anpassung von Regelungen zur Dachgestaltung.

4.2 Planungsziele und Plankonzept der 9. Änderung und 1. Erweiterung

Angesichts der Strukturen im Umfeld (s. Kapitel 3.1) ist auf der verbliebenen Freifläche eine zweigeschossige Bebauung vorstellbar, sofern sich die Gebäude in Gesamtgröße und Kubatur städtebaulich verträglich in das Umfeld einordnen.

Das erste Plankonzept eines Investors sah zum Vorentwurf die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vor – angeordnet westlich des Spielplatzes sowie auf dem „Kirchengrundstück“ im Süden. Die Bebauung sollte als zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und je acht Wohneinheiten erfolgen. Im nordwestlichen Teilbereich war die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant.

Infolge massiver Kritik der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der vorgeschlagenen Gebäudegröße, -kubatur und -anordnung hat die Stadt Drensteinfurt das Konzept in Abstimmung mit dem Investor überarbeitet. Geplant ist weiterhin eine Mischung aus je zwei Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen nunmehr im Norden analog zu der zweigeschossigen Bebauung östlich des Spielplatzes angeordnet und für maximal 5 Wohneinheiten dimensioniert werden. Durch ein Abrücken der Gebäude vom Göttendorfer Weg und die reduzierte Gebäudekubatur kann eine zu massive Wirkung dieser beiden Gebäude in den Straßenraum vermieden und ein angemessener Abstand zu den Nachbarn gewährleistet werden. Zudem können so auch die erforderlichen Stellplätze gut untergebracht werden. Im südlichen Teilbereich sollen nunmehr die beiden Einfamilienhäuser angeordnet werden. Der Erhalt des Kirchturms wird in Abstimmung mit der Kirchengemeinde nicht mehr angestrebt.

5. Inhalte und Festsetzungen der 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.03

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ gilt bereits für die angrenzenden Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.03 und soll künftig auch für den vorliegenden Geltungsbereich angeboten werden. Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sie dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

Ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird in dieser Lage nicht für sinnvoll gehalten. Die rahmensetzenden Vorgaben im Bebauungsplan zu **Nutzungsmaßen** (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen), zur **Bauweise** und zur **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude begrenzen die Baumöglichkeiten im ortsüblichen Rahmen und verhindern eine übermäßige Verdichtung der Wohnbaufläche. Mit den Festsetzungen zu **Trauf- und Firsthöhen** können Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll begrenzt werden. Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und hier angesichts der Konfliktlage und der Rahmenbedingungen Baukörperbezogen gewählt. Die Vorgaben orientieren sich an der geplanten Bebauung und regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Wohn- und Gartenflächen werden überwiegend in (süd-)westliche Richtung ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

Auf der Basis von eingemessenen Geländehöhen werden die Festsetzungen zur **maximalen Gebäudehöhe über NHN** („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) getroffen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich im östlichen und südlichen Teilbereich i. W. zwischen 60,70 m und 61,00 m ü. NHN, die westliche Teilfläche liegt bei ca. 60,40 m. Die Gesamthöhe der Gebäude wird i. W. bedarfsgerecht und umgebungsangepasst auf 70,70 m ü. NHN beschränkt, was in der Örtlichkeit somit einer maximalen Höhe von ca. 9,50 m entspricht. Die Umsetzung der gemäß Plankonzept vorgesehenen 1½- bis 2-geschossigen Bebauung mit Einzelhäusern (und Staffelgeschoss im WA1) wird so gewährleistet. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden ergänzend Mindest- und Höchstmaße für die Bauhöhen des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden OKFF) festgesetzt. Mit Blick auf differierenden Höhen zwischen den Baufenstern und zum Straßenzug können so Sockelhöhen von im Mittel 20-50 cm, im westlichen Teilbereich ggf. auch bis zu 80 cm realisiert werden.

Angesichts der landschaftspflegerisch wertvolleren Gehölzstrukturen in den noch unbebauten Bereichen des Plangebiets (s. Kapitel 3.3) werden **Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB** grundsätzlich als geboten angesehen. Mit der Fassung der Baugrenzen nimmt der Bebauungsplan bereits Rücksicht auf die im Randbereich stockenden Gehölze. Soweit mit Blick auf die so geplante Bebaubarkeit möglich werden

darüber hinaus Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze getroffen. Der Baumbestand im Plangebiet wurde von der Verwaltung hinsichtlich seiner Erhaltenswürdigkeit auch im Zusammenhang mit den Mitte des Jahres 2014 entstandenen Sturmschäden überprüft. Insbesondere auf der nördlich an das bebaute Kirchengrundstück angrenzenden Fläche sind prägende Altbäume vorhanden. Diese erhaltenswerten Gehölze (4 Linden entlang des Amselwegs, 1 Buche nördlich des Kirchengebäudes) wurden eingemessen und sollen erhalten werden. Andere (z. T. auch prägende) Altbäume können dagegen angesichts von Krankheiten, fehlender Standfestigkeit etc. nicht planungsrechtlich erhalten werden. Gleiches gilt für eine weitere Buche, einen Ahorn und für mehrere Obstgehölze, da diese sehr weit in die potenziell bebaubaren Flächen hineinragen und hier angesichts der geringen Flächengröße ein Kompromiss mit der sinnvollen baulichen Ausnutzung der verbleibenden Flächen gefunden werden muss. Die allgemeine Sicherung der Gehölze über die städtische Baumschutzsatzung[4] bleibt hiervon insgesamt unbenommen.

Für die wohnortnahe Ausstattung mit Spielmöglichkeiten gerade für Kinder sieht bereits der Altplan einen **Spielplatz** im östlichen Plangebiet vor. Dieser ist in der Örtlichkeit realisiert und wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und weiterhin gesichert. Der Spielplatz liegt auf einer städtischen Fläche, ein Eingriff in die Gehölzstrukturen ist seitens der Stadt nicht geplant. Die hier stockenden prägenden Altbäume bleiben insofern von der Planung unberührt. Die bestehende Buchenschnitthecke entlang des westlichen Spielplatzgrenze ragt bis in die geplanten Wohnbauflächen hinein und wird daher insgesamt zum Erhalt festgesetzt.

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um grundlegende Gestaltungsvorschriften. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Besondere gestalterische Bedeutung kommt in diesem bestehenden innerörtlichen Wohnquartier v. a. der **Dachlandschaft** zu. Ebenso können **Stellplätze/Garagen/Carports**, **Einfriedungen** sowie **Standplätze für Abfallbehälter** im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf die Freiraumqualität im Straßenzug und das Ortsbild. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen geben einen aus Sicht der Stadt Drensteinfurt angemessenen Rahmen für die künftige Bebauung zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Wohnumfelds vor.

[4] Gemäß der städtischen Baumschutzsatzung dürfen Gehölze, die im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt sind, im gemeindlichen Einvernehmen nur gerodet werden, wenn sie einem planungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Vorhaben entgegenstehen. Die Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutze des Baumbestandes vom 14.10.1991 ist u. a. auf der Homepage der Stadt Drensteinfurt einsehbar.

5.3 Immissionsschutz

Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung eines innerörtlich erschlossenen Wohnsiedlungsbereich durch zwei Einzelhäuser mit je maximal zwei Wohneinheiten sowie um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt maximal 10 Wohneinheiten anstelle bisher zulässiger Gemeinbedarfsnutzungen (Kindergarten, Jugendheim und Kirche). Vor dem Hintergrund der Planungsziele und -inhalte werden **durch die Planung keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen** bewirkt.

Hinsichtlich **möglicher Einwirkungen auf die künftigen Nutzer** ist zunächst festzuhalten, dass sich im Umfeld weder landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen noch relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten.

Etwa 170 m östlich (Luftlinie) verläuft die **Bahnstrecke** Münster-Hamm mit regelmäßigem Schienenverkehr (Personen- und Güterverkehr). Grundsätzlich können die durch den Schienenverkehr verursachten Emissionen für das Plangebiet relevant sein. Im Altplan aus den 1970er Jahren sind u. a. die bislang für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Schienenlärm sicher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (s. Anlage A.3) eingeholt. Unter Zugrundelegung von Zugbelastungszahlen (Prognosehorizont 2025), Fahrzeugeigenschaften, Streckengeschwindigkeit etc. hat der Gutachter für das Plangebiet eine Belastung tags/nachts von < 49 dB(A) ermittelt und im Ergebnis Festsetzungen zum Lärmschutz für entbehrlich erachtet.

Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird zunächst auf die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen. Die gutachterlichen Ergebnisse belegen, dass die idealtypischen Werte der DIN 18005 für WA-Gebiete tags von 55 dB(A) unterschritten werden. Die Geräuschpegel sind somit grundsätzlich verträglich – dies gilt sowohl für die geplante Wohnbebauung selbst als auch für die tags ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche. Die entsprechenden Werte der DIN 18005 nachts werden im Plangebiet aber um 4 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete (nachts 49 dB(A)), die im Rahmen der Abwägung ebenfalls als Orientierung herangezogen werden können, werden eingehalten. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass damit zwar schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, diese aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen und gesunde Wohnverhältnisse bei Einhaltung gewahrt sind.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung (Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) deutlich unterschritten wird. Den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen kann insgesamt entsprochen werden. Die vorliegende Planung hat die bestehende Vorbelastung aber grundsätzlich zu berücksichtigen. Die für die erstmalige Realisierung von Wohnbebauung in diesem Bereich sprechenden städtebaulichen Gründe sind u. a. in Kapitel 1 dargelegt worden. Sinnvoller aktiver Lärmschutz kann in dieser innerörtlichen Wohnsiedlung zur Minderung nächtlicher Lärmbelastung nicht errichtet werden. Aufgrund der heutigen Wärmeschutzstandards und ortsüblichen Bauweisen ist zudem damit zu rechnen, dass die schallabschirmende Wirkung der zu verwendenden Bauteile / Materialen ausreicht, um

auch nachts innerhalb der Gebäude idealtypische Innenpegel zu gewährleisten. Die Stadt folgt somit der gutachterlichen Einschätzung, ein Erfordernis für Regelungen zum Lärmschutz wird nicht gesehen.

5.4 Sonstige Belange

Die geplante Wohnbebauung liegt innerhalb eines entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs. Die **Erschließung** der hinzukommenden Bebauung erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Wohnstraßen Amselweg, Finkenweg und Göttendorfer Weg. Diese sind im Bereich des Plangebiets in Abschnitten als Tempo 30-Zonen ausgewiesen worden. Über den Anschluss an den Eickenbecker Weg im Westen und den Göttendorfer Weg im Osten ist der Anbindung an die Albersloher Straße/Alte Dorfstraße (L 850) und die B 54 sichergestellt. Das Straßensystem kann den durch die Planung in überschaubarem Maß neu erzeugten Ziel- und Quellverkehr gut aufnehmen.

Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke soll ausdrücklich nur über den Göttendorfer Weg im Norden bzw. den Finkenweg im Süden erfolgen, entsprechend wurde in den Bebauungsplan für die verbliebenen Grundstückbereiche entlang der angrenzenden Straßen ein **Zu-/ Abfahrtsverbot** aufgenommen. Die Festsetzung wurde so gewählt, um den Schutz der straßenbegleitenden Grünstrukturen zu unterstützen sowie um den baulichen Eingriff in die ausgebauten Fußwege und straßenbegleitend angelegten Stellplätze möglichst gering zu halten. Angesichts der ursprünglich vorgesehen Gemeinbedarfsnutzungen sind die Straßenräume großzügig ausgebaut und mit entsprechenden **öffentlichen Stellplätzen** ausgestattet. Mit Blick auf die Erschließung der des WA1 im Norden werden wahrscheinlich zwei der im öffentlichen Raum vorhandenen Stellplätze entfallen. Generell bleiben die Parkmöglichkeiten im Straßenraum aber bestehen, am vergleichsweise großzügigen Angebot öffentlicher Stellplätze wird sich durch die Planung insofern nichts ändern. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** verändert sich durch die hinzukommende Wohnbebauung nicht. Die bereits im Zuge des Straßenendausbaus angelegten ein- bzw. zweiseitig geführten Fußwege bleiben weiterhin bestehen. Die **Anbindung an den ÖPNV** wird insbesondere durch die Lage an der DB-Strecke Münster-Hamm mit direktem Anschluss z. B. Richtung Münster sehr gut gesichert. Der Bahnhof Rinkerode liegt in fußläufiger Erreichbarkeit. Einzelne Schulbuslinien auf dem Hauptstraßennetz ergänzen das ÖPNV-Angebot.

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich in Rinkerode. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt.

Durch das Plangebiet verlaufen städtische Regen- und Schmutzwasserkanäle, diese müssen bei Umsetzung der Planung verlegt werden. Der Bebauungsplan sichert die Fläche für die neue Kanalführung über ein entsprechend dimensioniertes **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**.

Der Bebauungsplan Nr. 3.03 sichert in nordöstlichen Randbereich eine Netzstation der Westnetz GmbH, die der **Elektroenergieversorgung** des umliegenden Bereichs dient.

Zur Sicherung der Trafostation wird die erforderliche Versorgungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB aus dem Altplan übernommen. Das Unternehmen hat im Zuge des Verfahrens zudem auf innerhalb des Plangebiet vorhandene 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel hingewiesen. Diese mitgeteilten Leitungen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und tangieren das öffentliche Grundstück des Spielplatzes im Norden. Bauliche Eingriffe sind hier insgesamt nicht vorgesehen, ihre Lage und Zugänglichkeit ist somit sichergestellt. Vorsorglich wird für die späteren Erschließungsplanungen ergänzend darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener Leitungen weiterhin zu gewährleisten ist. Zudem ist ein Niederspannungskabel einschließlich Hausanschluss des zum Abriss vorgesehenen Kirchengebäudes betroffen. Diese sind im Zuge der Planumsetzung außer Betrieb zu nehmen bzw. abzurüsten. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Westnetz GmbH zu beantragen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für die neu hinzukommenden Wohngebäude zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. U. a. bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich und sonstigen Innenentwicklungsmaßnahmen nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt, bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Nach summarischer Prüfung werden diese Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Nach bisheriger Kenntnis wird vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte insgesamt erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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.

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Vor diesem Hintergrund ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Flächen im Siedlungszusammenhang vorrangig zu entwickeln, um Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen.

Die Flächen im Plangebiet sind im Bereich des Kirchengebäudes bereits versiegelt und in den heutigen Freiflächenbereichen planungsrechtlich durch Anlagen für kirchliche und / oder soziale Zwecke bebaubar. Der durch die Planung ermöglichte Neubau von Wohngebäuden unterstützten hier die Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Gebiet. An der im Rahmen der Ursprungsplanung schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens wird vor dem Hintergrund des Planungsziels weiterhin festgehalten. Grundsätzlich neue Baurechte werden insofern nicht geschaffen, zudem können die bestehenden Infrastrukturen genutzt werden, so dass hierfür keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Als schützenswert kartierte Böden werden nicht beansprucht. Die vorliegende Planung zur Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche in der seit vielen Jahren bebauten Wohnsiedlung Göttendorfer Weg entspricht somit insgesamt den gesetzlichen Forderungen gemäß BauGB zu Innenentwicklung und zum sparsamen Flächenverbrauch.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die Planung ermöglicht den Abriss eines Kirchengebäudes sowie die Errichtung von Wohnbebauung auf derzeit innerörtlichen, gehölzbestandenen Grünflächen. Durch die hiermit verbundene Beseitigung von Gehölzen sowie durch den Gebäudeabriss kann es vom Grundsatz her zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** eingeholt (s. Anlage A.2). Gebäude und betroffener Baumbestand wurden in diesem Rahmen durch eine einmalige Begehung im November 2014 hinsichtlich planungsrelevanter Brutvogelarten und Fledermausquartiere gutachterlich untersucht und bewertet.

Die Strukturen im Plangebiet sind insbesondere als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose **Brutvogelarten** der Siedlungsräume geeignet. Geeignete Lebens-

raumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Brutvogelarten wie Feldsperling oder Gartenrotschwanz sowie für weitere planungsrelevante Brutvogelarten sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und den unzureichenden Habitatbedingungen nicht gegeben. Der Gutachter hat nur alte Nester der häufig vorkommenden Ringeltaube in den Gehölzen vorgefunden, die somit als sichere Brutvogelart im Plangebiet nachgewiesen wurde. Gemäß Gutachten kann für die zu erwartenden häufigen und anpassungsfähigen Brutvogelarten davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Eine Beeinträchtigung des günstigen Erhaltungszustands und negative Auswirkungen auf das Populationsniveau sind nicht zu erwarten. Zudem hat er Nutzungsspuren im Glockenturm durch eine Schleiereule entdeckt. Diese wiesen jedoch lediglich auf eine vorübergehende Nutzung und nicht auf einen dauerhaft besetzten Brutstandort oder ein Tagesquartier hin.

Innerhalb des Plangebiets konnten auch keine **Fledermäuse** nachgewiesen werden. Der Gutachter hat das Plangebiet auf potenziell geeignete Fledermaus-Quartiere untersucht. Im Ergebnis kommt neben den beiden Gebäuden eine Baumhöhle als potenzielles Quartier für Fledermäuse in Frage. Weder im Glockenturm noch in der Baumhöhle waren Nutzungsspuren durch Fledermäuse nachweisbar. Eine Kontrolle des Kirchengebäudes war nicht möglich. Die Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse als Jagdrevier ist angesichts der vorhandenen Hecken / Baumreihen zu erwarten. Solange Nahrungshabitate und Wanderkorridore nicht essenziell bedeutend für die Aufrechterhaltung einer Population sind, werden diese nicht von den Verbotstatbeständen des BNatSchG erfasst. Aufgrund der Lage innerhalb eines durchgrünten Wohngebiets mit zahlreichen Hausgärten ist gemäß Gutachten mit ausreichender Sicherheit zu prognostizieren, dass die Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu einem Verlust essenzieller Nahrungslebensräume führt. Die umliegenden Gärten weisen vergleichbare Strukturen in ausreichender Menge und Qualität als Ausweichmöglichkeiten auf. Zudem wird das Plangebiet angesichts des Aufgreifens der wohngebietstypischen Strukturen des Umfelds als Nahrungshabitat nicht vollständig verloren gehen. Auch der Erhalt einzelner Bäume wird im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert.

Nach aktuellem Stand werden die **artenschutzrelevanten Verbotstatbestände** durch die Planung **nicht ausgelöst**. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse zeigen aber, dass im Plangebiet grundsätzlich geeignete, ungenutzte Lebensstätten für planungsrelevante Arten vorhanden sind. Diese werden von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht erfasst[5], ihre Nutzung zum Zeitpunkt der Umsetzung kann im Rahmen der zeitlich vorgelagerten Bauleitplanung aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um die Auslösung der Verbotstatbestände auch zu einem späteren Zeitpunkt sicher ausschließen zu können, schlägt der Gutachter entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vor, die im Zuge der Planrealisierung erforderlich werden. Zum Schutz der Fledermäuse soll eine gutachterliche Kontrolle vor Abriss der Gebäude durchgeführt werden. Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten sollen Gehölzrodungen und Gebäudeabriss außerhalb des Zeitraums 01.03.-30.09. eines Jahres erfolgen. Hierzu wird auch auf die gesetzlichen Regelungen außerhalb der Bauleitplanung hingewiesen, u. a. ist gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der genannte Ausschlusszeitraum für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüschen bei der Umsetzung zu beachten. Die im Gutachten aufge-

[5] s. Blessing/Scharmer (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 2. aktualisierte Auflage, Stuttgart, RN 92ff.

führten Vermeidungsmaßnahmen können insgesamt angemessen im Rahmen in den späteren Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Beachtung. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung sind somit keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans aus Gründen des Artenschutzes ausschließen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Nachverdichtung durch Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsbereichs in geringem Umfang und in der infrastrukturell gut erschlossenen Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Zudem ist eine Bebauung der Flächen bereits gemäß Altplan zulässig.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich wegen der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht im Ergebnis der Abwägung daher nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner innerörtlichen Lage keine besondere ortsklimatische Bedeutung. Die vorliegende 9. Änderung und 1. Erweiterung überplant den Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrünten Wohngebiets und regelt dessen geordnete Weiterentwicklung. Die Planung trägt damit grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zur Minderung des Verkehrsaufkommens etc. und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine übermäßige Verdichtung wird durch die Vorgaben zur GRZ, zur Dimensionierung der Baufenster und zur offenen Bauweise nicht ermöglicht. Die bestehenden Wohngebietsstrukturen mit Gartenbereichen werden in geringem Umfang weiterentwickelt. Der Erhalt bestehender Gehölze sowie ergänzende Pflanzvorgaben wirken positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Daneben ist die Verwendung regenerativer Energiequellen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und zulässig und wird ausdrücklich empfohlen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen verbleiben in privatem, die Spielplatzfläche in städtischem Besitz. Die Flächen sind bereits erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig.

Tabelle: Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	3.450
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz	790
Öffentliche Verkehrsfläche	2.850
Versorgungsfläche/Trafo	60
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**7.150**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 27.01.2014 beschlossen, das Planverfahren für die 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.03 einzuleiten (Vorlage Nr. I/11/2014). Die Planung unterstützt die Vorbereitung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand und wird aus diesem Grund aus städtebaulicher Sicht sowie mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Der Bedarf an den hier bislang festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtungen Kirche und Jugendheim ist nicht mehr gegeben, gleiches gilt für den Kindergarten, der an einem anderen Standort in Rinkerode realisiert wurde. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den geänderten kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für Bewohner und Anlieger ist jedoch auch bei Anwendung des § 13a BauGB eine ortsübliche frühzeitige Beteiligung erfolgt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie der anschließenden Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt vom 29.08.-12.09.2014 beteiligt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden von den Anliegern des umliegenden Wohngebiets umfangreiche Bedenken und Kritik vorgetragen, die sich vor allem auf die bauliche Verdichtung im vorgeschlagenen Umfang und vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme einer bestehenden Freifläche mit hohem Grünanteil bezogen haben. Zudem wurden der Erhalt des Glockenturms und die Aufrechterhaltung der Bolzplatznutzung gefordert.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden am 01.12.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beraten (Vorlage Nr. I/131/2014) und die Fortführung des Planverfahrens grundsätzlich befürwortet. Das Plankonzept wurde infolgedessen grundlegend überarbeitet, der Planentwurf entsprechend ausgearbeitet.

Über diesen Planentwurf wurde im Fachausschuss am 28.09.2015 beraten und der Offenlegungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. I/103/2015). Auf Grundlage des Entwurfs wurden vom 13.10.2015 bis zum 13.11.2015 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen und Kritikpunkte wurden im Rahmen der Offenlage in etlichen Punkten wiederholt aufgegriffen. Die Anregungen und Hinweise wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt (s. Vorlage Nr. I/1/2015). Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ergänzende Hinweise zu Versorgungsleitungen vorgetragen, die in die Begründung aufgenommen worden sind.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Unterlagen für die Beratungen von Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Februar 2016