



Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Begründung¹ zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“

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. 3.09**
- 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Altlasten und 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 Belange des Verkehrs
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Bodens
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 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 zum ...** (Ing.-Büro Lutermann, November 2004)
- A.3 Städtebauliche Rahmenplanung Rinkerode-Süd** (Planungsbüro NT, März 2004)
- A.4 Geruchsgutachten ...** (Ing.-Büro Richters & Hüls, Februar 2004)
- A.5 Schalltechnisches Gutachten ...** (AKUS GmbH Bielefeld, Oktober 2004)
- A.6 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 Rinkerode leben derzeit etwa 3.500 Einwohner. Die Flächenreserven des wirksamen Flächennutzungsplans für Wohnbauland sind weitgehend ausgeschöpft. Nach Erschließung des Plangebietes Nr. 3.07 „Im Breul“ werden gegenwärtig die verbliebenen südlichen Randbereiche im Plangebiet 3.04 „Südlich der L 850“ bebaut. Der örtliche Flächenbedarf wird zudem durch die räumliche Nähe des Ortsteils insbesondere zum Oberzentrum Münster 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. Somit sind neue Bauflächen für den absehbaren Bedarf vorzubereiten. 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 zunächst eine **Städtebauliche Rahmenplanung** für das bereits weitgehend im Gebietsentwicklungsplan (GEP) im Südwesten von Rinkerode liegende Gebiet mit etwa 12 ha Gesamtgröße erarbeiten lassen (Stadt Drensteinfurt und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, März 2004)².

Die Rahmenplanung bereitet eine großflächige Wohnbauflächenentwicklung vor. Ziel ist die Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnraumbedarfes, um die Nachfrage nach Wohneigentum vorrangig für Familien in den nächsten Jahren befriedigen zu können. Ausführlich erörtert werden im Rahmenplan (Erläuterungstext) insbesondere die Erschließung des Plangebietes in Bauabschnitten, die nachbarlichen Belange der Altanlieger und die verkehrliche Anbindung des Gebietes. Auf Grundlage dieser Rahmenplanung und der Diskussion über die Planinhalte mit Bürgern und Fachbehörden kann das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden. Die Rahmenplanung stellt die Basis für den Bebauungsplan Nr. 3.09 dar, auf diese wird daher ausdrücklich Bezug genommen.

² **Hinweis:** als Ergebnis der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorprüfung im Rahmenplan wurde vorgeschlagen, den Geltungsbereich im Nordwesten über die GEP-Darstellung hinaus durch einen Randstreifen Richtung L 850 zu erweitern. Auf dieser Trasse soll der mittel- bis langfristige Anschluss der Bauflächen an das übergeordnete Straßennetz gesichert werden. Dieser Streifen ist zwischen Altbebauung und Schutzzone entlang der 380 kV-Freileitung bis zu den Kleingärten noch etwa 50-60 m breit.

Für die Entwicklung des Plangebietes Nr. 3.09 als Wohnbaufläche sprechen v.a. folgende Gründe:

- Die günstige siedlungsstrukturelle Lage in Rinkerode und die bereits auf 3 Seiten umgebende Bebauung, die Überplanung bzw. Erweiterung wurde bereits langfristig v.a. im nördlichen Baugebiet Nr. 3.04 vorbereitet.
- Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt über Deventerweg und Eickenbecker Straße etwa 300-400 m. Grundschule und Infrastruktur in der Ortsmitte sind gut für Fußgänger und Radfahrer erreichbar, der Kindergarten liegt am Ostrand des Plangebietes.
- Die heutigen landwirtschaftlichen Nutzungen und die naturräumlichen Voraussetzungen beinhalten im Plangebiet keine grundlegenden Nutzungskonflikte und sprechen nicht gegen eine weitere Bebauung.
- Als sehr gut werden Lage und Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer bewertet.

Als problematisch wurde dagegen die langfristige (motorisierte) verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes eingestuft, da die heute vorhandenen Anschlüsse zwar teilweise für Erweiterungen vorgesehen waren, jedoch i.W. nur für die Erschließung von Teilbereichen bzw. von ersten Bauabschnitten geeignet sind. In der Summe kann das Gesamtgebiet langfristig nicht alleine über Prozessionsweg und Eickenbecker Straße erschlossen werden, ohne erhebliche Konflikte mit den Altanliegern zu verursachen. Mittel- bis langfristig wird eine Anbindung über eine neue Wohnsammelstraße an das übergeordnete Straßennetz, hier L 850 oder B 54, für erforderlich gehalten. Für die ersten Bauabschnitte wären ggf. angemessene Übergangslösungen über die o.g. Straßen aus planerischer Sicht grundsätzlich möglich. Nach Planung der Planstraße A als leistungsfähige westliche Entlastungsstrasse zur L 850 im Norden kann das Plangebiet dagegen langfristig ohne Belastung der Binnenerschließung der angrenzenden Baugebiete erschlossen werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat daher in seiner Sitzung am 24.05.2004 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ sowie die zugehörige 27. FNP-Änderung gemäß § 2(1) BauGB einzuleiten.

Angesichts der Größe des Gebietes und der Frage der Verfügbarkeit der Bauflächen soll die Umsetzung der im Rahmenplan formulierten städtebaulichen Ziele in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster am Bedarf der nächsten Jahre orientiert werden und abschnittsweise erfolgen (siehe Kapitel 3.b).

2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 3.09 „Meerkamp“ bildet i.W. den Lückenschluss zwischen der gegenwärtig erfolgenden Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 im Norden und der bestehenden Bebauung entlang Meerkamp und Eickenbecker Straße. Das Plangebiet setzt somit die heutige Ortsrandbebauung fort und rundet diese ab.

Ausgenommen ist hiervon allerdings der gemäß Beratungsergebnis zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB vorerst noch nicht überplante Teilbereich im Südosten zwischen Eickenbecker Straße, Kindergarten und Altanliegern. Dieser Abschnitt wurde bis zur Klärung der Fragen u.a. bezüglich Friedhof vorerst zurückgestellt.

Der **Geltungsbereich Nr. 3.09** umfasst insgesamt eine Größe von ca. 10 ha und ist wie folgt begrenzt, die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich:

- im Norden grenzt das Plangebiet an die bisherige Ortstrandbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 mit i.W. festgesetzten allgemeinen Wohngebieten an³,
- im Osten bilden die ältere Bebauung an der Eickenbecker Straße sowie die Altanlieger in der westlichen Verlängerung der Straße Am Bildstock die Grenzen des Plangebietes,
- im Süden schließt die Bauzeile am namengebenden Meerkamp an,
- im Westen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen die Grenze des Plangebietes.

Im Nordwesten wird ein kleiner Abschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3.04 in den Bebauungsplan Nr. 3.09 einbezogen. Dieses betrifft die dort noch relativ neu angelegte Spielfläche sowie rückwärtige Grundstücksflächen zwecks Nachverdichtung und Erschließung über die neue Planstraße A.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt, in den nordwestlichen und südöstlichen Randbereichen sind dagegen gliedernde und wertvollere Gehölzstrukturen etc. vorhanden.

Im mittleren und westlichen Bereich werden v.a. Ackerflächen überplant, diese zentralen Planflächen sind insgesamt relativ großflächig ausgeräumt. Der östliche und südliche Randbereich entlang der älteren Ortsrandbebauung wird dagegen als Grünland bewirtschaftet. Ein Fußweg quert das Gebiet und führt in Richtung Molkereigraben nach Südwesten.

Der südöstliche Abschnitt mit Streubebauung (3 Wohnhäuser mit großen, langgestreckten und relativ strukturreichen Gärten) und Kindergarten ist im Gegensatz zu den o.g. Flächen durch Heckenzüge und einige Obstbäume gut gegliedert. Die Überplanung dieses Bereichs wird vorerst gegenüber dem Rahmenplan zurückgestellt.

³ **Hinweis:** der Bebauungsplan Nr. 3.04 wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 3.10 insgesamt neu überplant. Auf dieses Planverfahren, dass v.a. im Grenzbereich in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 3.09 durchgeführt wird, wird ergänzend verwiesen.

Der nordwestliche Abschnitt mit gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 angelegter Spielfläche, mit älteren Kleingärten und Gehölzzeilen hat sich ebenfalls bisher kleinräumig entwickelt, auch einige ältere Gehölzbestände sind noch vorhanden. Die parallel zum Ortsrand etwa 150 m lange und ca. 30 m breite Kleingartenanlage wird im nördlichen Abschnitt intensiv genutzt, im südlichen Abschnitt sind offenbar einige Parzellen aufgegeben worden.

Im Westen Richtung B 54 folgen neben den 220- und 380-kV-Freileitungen i.W. weitere Ackerflächen sowie mehrere Hofstellen und Anlagen eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes. Landschaftsraumgliedernde Bedeutung besitzen in diesem Bereich v.a. der **Molkereigraben mit Gehölzsaum**, der im Norden aufgrund der Planstraße A teilweise mit überplant werden muss sowie eine ebenso in das Plangebiet teilweise einbezogene Heckenstruktur und Wirtschaftswege mit älteren Gehölzreihen und Baumhecken. Das im Westen außerhalb des Plangebietes vorhandene Rückhaltebecken ist aufgrund der Größe bzw. Tiefe eingezäunt.

Besonders schützenswerte **Landschaftselemente oder Biotope** sind ansonsten nicht vorhanden.

Verwiesen wird auf die folgende verkleinerte **Übersichtskarte** über die heutigen Nutzungen aus dem Rahmenplan sowie auf die Eingriffsbewertung und Bilanzierung in Anlage 2.

Die **städtebauliche Situation** ist ebenfalls geprägt durch die großflächigen Wohngebiete, die auf 3 Seiten im Norden, Osten und Süden das Plangebiet einschließen, sowie durch den angrenzenden Landschaftsraum im Westen. Dieser ist allerdings durch die 380-/220-kV Freileitungen erheblich vorbelastet.

Die Bautypen in den umliegenden Baugebieten entsprechen der in den letzten Jahrzehnten schrittweise erfolgten, regionaltypischen Entwicklung. Die Bebauung besteht i.W. aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern, es dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinzelt sind im Plangebiet Nr. 3.04 sowie im Osten rückwärtig der Eickenbecker Straße auch größere Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Der Bereich Meerkamp bietet dagegen im Süden noch das relativ einheitliche Siedlungsbild aus den 50er Jahren.

Entlang der Eickenbecker Straße, die den Charakter einer „alten Dorfstraße“ besitzt, finden sich neben älterer Bebauung auch dorftypische gemischte Nutzungen sowie Friedhof und Kindergarten.

Die angrenzenden bestehenden Wohngebiete wurden jeweils ohne Ausbildung eines langfristigen Ortsrandes und mit der Option einer baulichen Erweiterung entwickelt. Stichstraßen wie die Verlängerung des Prozessionsweges, Kapellenstraße, Deventerweg, Am Bildstock oder auch der Meerkamp im Süden enden heute an den Gebietsgrenzen und wurden als Anschluss für eine weitere Bebauung vorgesehen. Angesichts der erfolgten Bebauung der Altquartiere und der Größe des vorliegenden Plangebietes Nr. 3.09 müssen jedoch die Erschließungsplanung und die Belastung des Altbestandes sorgfältig geprüft werden.

3. Ziele des Bebauungsplans Nr. 3.09

Der Bebauungsplan Nr. 3.09 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.

a) Standortentscheidung

Zur Standortentscheidung wird ausdrücklich auf die GEP-Darstellung, auf die 27. FNP-Änderung und auf die o.g. Rahmenplanung Rinkerode-Süd Bezug genommen. Für die Entwicklung des Plangebietes Nr. 3.09 als Wohnbaufläche sprechen die günstige siedlungsstrukturelle Lage in Rinkerode, die vorhandene Infrastruktur, der mögliche Anschluss der Planstraße A an die leistungsfähig ausgebaute Straße L 850 ohne Belastung der Binnenerschließung der angrenzenden Baugebiete, die bauliche Vorbelastung und die vertretbare Überplanung von Acker-/Grünlandflächen ohne größere Eingriffe in wertvolle Landschaftsräume.

Die Überplanung kann angemessen Rücksicht nehmen auf die Streubebauung im Plangebiet und auf die jeweiligen Nachbarschaften (Beispiel: Höhenunterschiede Gelände/Gärten, Stichwort Entwässerung). Aus diesem Grund werden in Randlage auch einige größere Baugrundstücke vorgesehen, im Zuge der Detailplanung sind Höhen, Lage der Baukörper etc. jeweils konkret zu prüfen. Auch die vorhandene Stickerschließung der Streubebauung wird zwar im Norden im Anschluss an Planstraße C verlagert (Ziel: weitere Baumöglichkeiten), aber ansonsten innerhalb der Bebauung erhalten und nicht für eine Neubebauung genutzt. Die Gartengrundstücke tragen in Verbindung mit der Grünachse zur überschaubaren Quartierbildung bei.

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-, Boden- und Wasserhaushalt.

b) Zeitplan - Erschließung in Teilabschnitten

Der Bebauungsplan entwickelt eine **Baufläche für ca. 130-150 Baugrundstücke**. Dieses übersteigt deutlich den kurz- bis mittelfristigen Bedarf in Rinkerode. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird der Bebauungsplan Nr. 3.09 daher in einem Verfahren insgesamt geplant (Stichworte sind u.a. Gesamtkonzept und angemessene Konfliktbewältigung, kostensparende Gesamtplanung). Das Vorhaben soll dann aber **bedarfsgerecht schrittweise durch Inkraftsetzen von voraussichtlich 3 oder 4 Teilabschnitten** über etwa 7-10 Jahre analog zum derzeit ähnlich erstellten Bebauungsplan Nr. 2.10 „Kerkpatt“ in Walstedde realisiert werden (siehe Rahmenplan mit Bauabschnitten). Der erste Satzungsbeschluss im April 2005 wird daher zunächst nur für den 1. Bauabschnitt mit etwa 80 Bauplätzen gefasst.

c) Städtebauliches Leitbild und Entwurfskonzept

Städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung des Plangebietes „Meerkamp“ als regional-typisches, v.a. familienbezogenes Wohngebiet, das im Hinblick auf die dörflichen Strukturen Rinkerodes allenfalls maßvoll verdichtet werden soll. In diesem Rahmen soll ergänzend in zentralen Lagen etwas Spielraum für Wohnbedürfnisse anderer Ziel- und Altersgruppen, z.B. für Mehrgenerationenwohnen, angeboten werden können. Eine gewisse Durchmischung der Alters- und Sozialstruktur im Quartier ist wünschenswert. Das

Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ortslage mit Versorgungseinrichtungen und angesichts des Umfeldes grundsätzlich als attraktiv zu werten.

Der **städtebauliche Entwurf** basiert gemäß Rahmenplan auf einer deutlichen **Gliederung in 4 Quartiere** und auf einer neuen **Haupterschließungsachse** von der L 850 im Nordwesten:

- Diese **Haupterschließung** wird als **Planstraße A** trotz des erheblichen zusätzlichen Aufwands mit etwa 400 m Länge zwischen L 850 und Eintritt in das engere Plangebiet (gemäß bisheriger GEP-Darstellung) für geboten gehalten, wenn die vorhandenen Nachbarschaften bei einer Gesamtentwicklung nicht zu sehr mit Kfz-Verkehr belastet werden sollen.
Aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen besteht daher die Notwendigkeit, Länge und mögliche Kfz-Geschwindigkeiten durch Randbebauung und Gliederung im Straßenraum optisch zu reduzieren. Durch Platzfolgen mit etwas größeren Bauformen werden jeweils etwa 100-150 m lange Abschnitte gebildet, die durch Aufpflasterung - z.B. im Gegensatz zur asphaltierten Fahrbahn - nochmals hervorgehoben werden können. Planstraße A kann im Norden etwas unterhalb der Bachüberführung außerhalb des Vorsorgeabstandes von 40 m zur Achse der **380 kV-Freileitung** einseitig angebaut werden. Die sehr langgestreckte **Kleingartenanlage** wird hier zu etwa 50 % überplant.
- Die Erschließungsachse wird auf einen kleinen „**Quartierschwerpunkt**“ als **städtebauliche Mitte** ausgerichtet. Diese wird für ein derart großes Baugebiet - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbauflächen im Norden - für außerordentlich wichtig gehalten (Orientierung und Wiedererkennungswert, Eigenständigkeit eines Quartiers). Ein „ungegliederter Siedlungsteppich“ soll vermieden werden. Gestaltungsmerkmale sind Angerbildung, zweigeschossige Bebauung möglichst mit eigenständiger Architektursprache und wirksame Gliederung durch den gebietsquerenden Grünzug mit Spielflächen.
- Die **weiteren Bauabschnitte** sollen in Bauvolumina und Verdichtung gegenüber der Quartiermitte deutlich gestaffelt werden und bleiben i.W. 1- bis 1½-geschossigen Bauformen vorbehalten. Die Bauflächen werden Richtung Kindergarten und Eickenbecker Straße durch eine untergeordnete Straßenverbindung (Planstraße C) erschlossen, die räumlich und gestalterisch deutlich von der Haupterschließung abgehängt ist. Ziele sind Quartierbildung und Begrenzung von Schleichverkehren.
- Im Südwesten wird eine Option für eine ggf. mögliche **Verknüpfung der Wohnquartiere** bei einer weiteren Flächenentwicklung Richtung Süden vorgehalten, ggf. kommt auch ein Wegeanschluss für Versorgungsfahrzeuge über den Meerkamp in Betracht.
- Erschließungskonzept und Bebauung streben eine überwiegende **Orientierung** der Wohn- und Freiraumbereiche **nach Südost bis Südwest** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. In einzelnen Abschnitten werden aber abweichende Baukörperstellungen aus städtebaulichen Gründen vorgegeben oder sind nicht zu vermeiden. Der Anordnung zum Straßenzug und gegenüber dem Umfeld wird hier teilweise Vorrang vor einer idealtypischen weiteren Ausrichtung nach Süden eingeräumt.
- Die einzelnen Quartiere werden durch eine **attraktive Grünzone** mit variablen Spielflächen und Wegeachse gegliedert. Diese folgt der bestehenden Wegetrasse und verbindet den Deventerweg im Nordosten (B-Plan Nr. 3.04) mit dem Bereich Am Bild-

stock und weiter mit dem Außenbereich Richtung Südwesten zum Molkereigraben mit Wirtschaftsweg. Auch mit Blick auf die Verknüpfung mit den bestehenden Baugebieten soll der Grünzug einen sozialen Treffpunkt bieten.

Der Bebauungsplan soll flexibel genug sein, um die gewünschten Bautypen und Grundstücksgrößen bedarfsgerecht verbinden und ggf. in Anpassung an sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder Förderrichtlinien etwas 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 die Planvorgaben wird die **mögliche Verdichtung** insgesamt deutlich begrenzt. Eine stärker flächensparende Verdichtung würde weder die Lage des Baugebietes in Rinkerode und die umgebende Nachbarschaft, noch die Bedürfnisse und die vorrangig gewünschte Eigentumsbildung der Bevölkerung v.a. in Einzel- und Doppelhäusern ausreichend beachten.

d) Herausnahme des südöstlichen Bauabschnittes aus dem Bebauungsplan Nr. 3.09

Der südöstliche Teilbereich zwischen Altanliegern und Kindergarten bzw. Eickenbecker Straße wurde intensiv im Zuge der Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erörtert. Die Frage der geplanten Erweiterungsfläche für den Friedhof und die Klärung der planerischen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen ist hier noch nicht abgeschlossen. Daher kann die Fläche vorerst noch nicht abschließend überplant werden. Der Bebauungsplan Nr. 3.09 muss jedoch aus Gründen des Bedarfs und des Erschließungserfordernisses von Nordwesten her zügig durchgeführt werden. Daher wird der Bereich nach Gesprächen mit Beteiligten und mit dem das Umlegungsverfahren betreuenden Vermessungsingenieur nicht mehr in den Bebauungsplan Nr. 3.09 und in die Umlegung gemäß § 45ff BauGB einbezogen.

Nach Klärung der o.g. Fragen ist ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren vorgesehen. Dagegen kann die Fläche im FNP als vorbereitendem Bauleitplan weiterhin überplant bleiben. Die genaue Größe der Friedhofserweiterung ist damit nicht vorgegeben, da der FNP nicht parzellenscharf umzusetzen ist, sondern ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die nachfolgenden konkreten Bebauungspläne verbleibt.

Die planerische Zurückstellung dieser Teilfläche hat keine ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf Erschließungssystem etc. im übrigen Plangebiet und ist insofern relativ unproblematisch möglich. Da die Fläche nach Abstimmung mit der Bezirksregierung über die schrittweise Erschließung ohnehin als 4. Bauabschnitt erst in etwa 7-8 Jahren vorgesehen war, entsteht den Eigentümern durch die vorübergehende Zurückstellung kein durchgreifender Nachteil.

e) Zusammenfassung: zentrale städtebauliche Ziele und Planinhalte

Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte dieses Bebauungsplans Nr. 3.09 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

1. Entwicklung eines ortsgerechten Wohnquartiers, dass neben vorrangig familienbezogenen Wohnformen auch eine Ergänzung durch Wohnangebote im Sinne des Mehrgenerationenwohnens erlaubt. Zur Wahrung der dörflichen Rahmenbedingungen, der Nachbarschaften und der Ortsrandlage werden detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen getroffen.
2. Wirksame Gliederung des Plangebietes in Bauabschnitte durch Erschließungssystem und Grünzug. Aus städtebaulicher Sicht und im Interesse der künftigen Bewohner sollen trotz der Gesamtgröße jeweils i.W. geschlossen zu bebauende Quartiere in überschaubaren Zeiträumen entstehen können.
3. Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebietes mit einer Kfz-Haupterschließung über die westliche Planstraße A außerhalb der bestehenden Wohngebiete und mit direkten Wegebeziehungen v.a. für Fußgänger und Radfahrer Richtung Ortsmitte und Außenbereich.
4. Prüfung der Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes als Voraussetzung für das Planverfahren und als Grundlage für die Abwägungsentscheidung über Flächenweisung und ggf. immissionsschutzrechtliche Regelungen.
5. Entwässerungsplanung im Sinne des § 51a Landeswassergesetz und Reduzierung der Landschafts- und Bodenbeanspruchung durch eingriffsmindernde Vorgaben.
6. Ergänzung und Einbindung des Baugebietes durch großzügige Grün- und Ausgleichsflächen im westlichen Anschluss des Plangebietes.

4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** – sind bereits die Bauflächen im Südwesten der Ortslage zwischen dem Baugebiet Nr. 3.04 (Bereich Prozessionsweg / Kapellenweg) und der langgestreckt nach Westen verlaufenden Bauzeile „Meerkamp“ bis in Höhe Prozessionsweg weitgehend als *Siedlungsbereich* aufgenommen worden. Weitere Flächenreserven werden zudem im Süden beiderseits der Eickenbecker Straße dargestellt. Der konkrete Planungsvorschlag geht gemäß Rahmenplan aus den o.g. Gründen im Westen im Bereich der Erschließungsstraße etwas über die grobe Darstellung des GEP hinaus.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3.09 bisher weitgehend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass für die Entwicklung eines Wohngebietes eine FNP-Änderung erforderlich wird. Der Geltungsbereich der 27. FNP-Änderung umfasst darüber hinaus die vorerst nicht durch den Bebauungsplan Nr. 3.09 überplanten Flächen im Südosten (siehe Kapitel 3.d). Die 27. FNP-Änderung für den o.g. Teilbereich ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB eingeleitet worden. Dargestellt werden i.W. *Wohnbauflächen*. Im

Südosten wird eine Erweiterungsmöglichkeit für den *Friedhof* in den FNP aufgenommen. Der bestehende Kindergarten an der Eickenbecker Straße wird künftig als *Gemeinbedarfsfläche* mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Gemäß Rahmenplan bzw. Bebauungsplan Nr. 3.09 stellt die FNP-Änderung die im Plangebiet vorgesehenen *Spielplätze* sowie die zu erhaltenden *Dauerkleingärten* im Norden dar. Der verkehrliche Hauptanschluss des Plangebietes an die L 850 wird ebenfalls in den FNP aufgenommen.

4.2 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind keine **Altlasten** 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 in der Plankarte aufgenommen worden.

Kampfmittelfunde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.09 nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.3 Bergbau

Das Gebiet liegt über dem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld „Münsterland“. Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.09 aber kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Aufgrund der wirtschaftlichen und geologischen Verhältnisse ist die Steinkohlegewinnung für die Bezirksregierung in naher Zukunft nicht absehbar.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Die Verwaltung hat nach (ungenauen) Hinweisen auf einen Stollen im Plangebiet und nach intensiver Recherche im Dezember 2004 ein Fachbüro mit der genaueren Erkundung und Einmessung beauftragt. Die Grube „Elise II“ konnte im westlichen Abschnitt des Plangebietes lokalisiert werden. Abbautätigkeiten wurden dort in etwa 165 m Länge und in einer Teufe zwischen etwa 4 m und 12 m Tiefe unter Flur durchgeführt. Zur Beseitigung möglicher Gefährdungen durch Hohlräume und zur Herstellung einer baupraktischen Setzungsfreiheit wird die vom Gutachter empfohlene Verfüllung derzeit vorbereitet, da eine Alternative nicht gesehen wird, zumal der Bereich langfristig selbst bei einer Siedlungsrandlage zu sichern wäre. Hinweise auf nicht dokumentierte weitere Abbautätigkeiten wurden im Rahmen der intensiven Untersuchungen nicht mehr gefunden (siehe Gutachten des Büros igb aus Bochum). Sollten bei Ausschachtungsarbeiten dennoch eventuelle Anzeichen für weitere Bergbautätigkeiten gefunden werden, so sind zusätzliche Baugrunduntersuchungen unbedingt 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).

Das Plangebiet wird durch großflächige Wohngebiete aus den letzten Jahrzehnten von der historischen Ortsmitte deutlich getrennt und hat keinen gestalterischen Einfluss auf diese. **Allgemeine denkmalpflegerische Belange** sind durch das Vorhaben nicht erkennbar berührt.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ 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 möglichst gute 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 Rinkerodes einen gewissen Spielraum zu erhalten und um ggf. unnötige Verkehrsbewegungen zu vermeiden. 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.

Die alternative Festsetzung *reiner Wohngebiete* wird in einer derartigen Situation für nicht mehr zeitgemäß gehalten.

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 aus der Nachbarschaft abgeleitet und beachten die Ortsrandlage. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren wie z.B. im Bebauungsplan Nr. 1.28 „Beckamp“ oder im Bebauungsplan Nr. 3.07 „Im Breul“ nördlich der L 850 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 der Quar-

tiereinfahrt im Westen und in der Quartiermitte wird die Errichtung "echter" **zweigeschossiger Gebäude** zugelassen bzw. vorgegeben (jeweils WA1). Neben den städtebaulichen Gründen soll hier größerer Spielraum für familienbezogenen Wohnraum im Obergeschoss und für eine abweichende, ggf. „modernere“ Architektursprache eröffnet werden. Aufgrund der erfahrungsgemäß eher geringen Bauwünsche werden diese aber 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 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 anzurechenden Anlagen zwecks Bodenschutz mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.Ä.).
- Aus den o.g. Gründen wird i.W. auf **ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss** abgestellt.
- Die **Traufhöhe** von 4,2 m soll bei flächensparenden Grundrissen eine sinnvolle Obergeschossnutzung ermöglichen, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. In der o.g. Quartiereinfahrt im Westen und in der Quartiermitte werden Gebäude mit einer Traufhöhe bis 6,5 m (als WA1 bezeichnet) zugelassen.
Eine **Abweichung** wird **bei Pultdächern** mit bis zu 7,5 m für die höhere „Traufseite“ (= Oberkante Pultdach) zugelassen, da diese Bauform ansonsten nicht sinnvoll möglich wäre. Aufgrund der solarenergetischen Vorteile soll aber diese ansprechende Architektur ermöglichende Variante zulässig sein, zumal aufgrund der überwiegenden Ausrichtung in südliche Richtungen 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, in den o.g. zentralen Bereichen auch 10,5 m Höhe. Im Einzelfall kann somit aber nicht bei jeder Bauform v.a. die maximale Traufhöhe von bis zu 6,5 m mit jedem möglichen Dachaufbau kombiniert werden.
Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Die **offene Bauweise** wird aus den o.g. Gründen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt. Die Stadt möchte eine nicht mehr zu steuernde Verdichtung durch Hausgruppen etc. vorsorglich vermeiden.

- **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 zur Planstraße einschließlich der seitlichen Grenzabstände sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.
- 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 einer übermäßigen Verdichtung im Plangebiet entgegensteuern.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude sichert eine 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. Im WA1 werden **3 Wohnungen** je Wohngebäude zugelassen, um aus den genannten Gründen hier größeren Spielraum für die Bauherren zu ermöglichen. Ansonsten werden in den WA2 und WA3 maximal **2 Wohnungen** je Wohngebäude in Anlehnung an die typische ortsübliche und auch hier gewünschte Einfamilienhausbebauung vorgegeben.

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 Rahmenbedingungen

Rinkerode ist über die **überörtlichen Hauptverkehrsachsen B 54 und B 58** sehr gut Richtung Drensteinfurt sowie v.a. Richtung Münster, aber auch zur Autobahn A 1 angebunden. Die **Alte Dorfstraße (L 850)** durchquert zudem als örtliche Haupterschließungsstraße die Ortslage und schließt Rinkerode Richtung Osten nach Warendorf an.

Als innerörtliche Sammelstraße und als alte Ortsstraße besitzt darüber hinaus die **Eickenbecker Straße** erhebliche Bedeutung und wird u.a. von den örtlichen Buslinien genutzt. In Höhe des Kindergartens ist sie allerdings aufgrund des zunehmenden Schleichverkehrs nach Süden Richtung B 54 für den Durchgangsverkehr gesperrt worden.

Die älteren Erschließungsstraßen **Prozessionsweg** und **Kapellenstraße** binden die Wohnbebauung der letzten 10 Jahre gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 nach Norden zur L 850 an. Breite und Ausbauzustand der alten Anliegerstraßen erlauben grundsätzlich in einem

gewissen Umfang die Aufnahme weiterer Ziel- und Quellverkehre aus neuen Baugebieten. Neben der zu begrenzenden Gesamtbelastung der Altanlieger schränken jedoch der verkehrsberuhigte Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 3.04 festgesetzten südlichen Anschlüsse die Erschließungsmöglichkeiten ein. Eine weitere Anschlussmöglichkeit des Plangebietes nach Osten zur Eickenbecker Straße und zur Ortsmitte besteht aufgrund der geschlossenen Altbebauung nur in Höhe des Kindergartens. Auch im Süden Richtung Meerkamp sind keine Anschlussmöglichkeiten gegeben.

Somit sind die Erschließungsmöglichkeiten für den gesamten Planbereich trotz der relativ zentralen Lage begrenzt und konfliktrichtig. Lediglich Prozessionsweg und der Bereich Am Bildstock / Eickenbecker Straße in Höhe des Kindergartens kommen für Teilbereiche als leistungsfähige Erschließungsansätze in Frage. Die übrigen Straßen sind aufgrund Straßenquerschnitt und Ausbau lediglich für eine Anbindung einzelner zusätzlicher Wohnbauten geeignet. Im städtebaulichen Rahmenplan wurde diese Frage ausführlich geprüft, auf die dortige Variantendiskussion mit der **Übersichtskarte „Rahmenbedingungen - Erschließung“** wird daher hier Bezug genommen.

Die Anschlussmöglichkeiten für **Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte und zur Infrastruktur** sind als sehr gut zu bewerten. Zudem bestehen im Westen Anschlüsse an das Wegesystem der Feldflur, die z.B. einen attraktiven Rundgang über den Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Plangebietes eröffnen.

b) Erschließungskonzept

Das Plangebiet soll als Ergebnis der Prüfung im Rahmenplan vorrangig durch **Planstraße A als neue Haupterschließungsachse** von der L 850 im Nordwesten aus erschlossen werden. Der Anschlusspunkt in Höhe des SB-Marktes ist leistungsfähig. Zur benachbarten Wohnbebauung im Osten (Wohngebiet im Rahmen § 34 BauGB) und im Westen (Außenbereich) besteht ein Abstand von etwa 25 m bzw. 70 m, so dass Konflikte angesichts der Bedeutung der L 850 angemessen zu bewältigen sind (siehe auch Kapitel 5.4).

Die Bauflächen werden ergänzend Richtung Kindergarten und Eickenbecker Straße durch **Planstraße C als untergeordnete Straßenverbindung** erschlossen. Diese wird räumlich und gestalterisch deutlich von der Haupterschließung abgehängt, um Schleichverkehre zu begrenzen. Diese Straße soll jedoch im Abschnitt am Kindergarten durch großzügige Gestaltung ausreichend Abstand zum Kindergarten sichern und möglichst konfliktarm für die unterschiedlichen Betroffenen und Verkehrsteilnehmer geführt werden. Die Grundstücksverhältnisse erlauben eine aufgeweitete Gestaltung. Die **Feinerschließung** der weiteren Bauflächen erfolgt durch Erschließungsringe und ergänzende kleine Stichwege. Auf Kapitel 3.c (Städtebauliches Leitbild und Entwurfskonzept) wird verwiesen.

Die möglichst hohe Durchlässigkeit des Plangebietes für **Fußgänger und Radfahrer** wird durch entsprechende Anschlüsse an die o.g. Straßen im Randbereich und durch den Grünzug mit Wegeverbindungen gesichert.

Planstraße A wird als Haupterschließung im nördlichen Abschnitt breiter ausgebaut als die gebietsinternen **Planstraßen B-E**. Letztere sollen Wohnwegcharakter erhalten. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren.

Zur Prüfung des Erschließungskonzeptes und nach Abstimmung mit Straßen.NRW wurde eine **verkehrstechnische Untersuchung** erstellt (Verkehrstechnische Untersuchung ..., Ingenieurgesellschaft nts, Münster September 2004, siehe dort). Untersucht wurde speziell die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und des Knotenpunktes B 54 / L 850. Im Ergebnis wurde das Plankonzept der Stadt bestätigt. Kernaussagen und Abstimmungsergebnisse mit Straßen.NRW sind:

- Die Anschlusspunkte des Plangebietes im Norden und im Osten sind demnach jeweils ausreichend leistungsfähig.
- Planstraße A wäre nur unter dem Gesichtspunkt „Leistungsfähigkeit“ nicht erforderlich. Als Abwägungsergebnis der Stadt soll diese jedoch ausdrücklich zur Entlastung der bestehenden Nachbarschaften gebaut werden und auch möglichst frühzeitig den Baustellenverkehr aufnehmen können.
- Der Einmündungsbereich Planstraße A / L 850 ist verkehrssicher v.a. auch für Fußgänger und Radfahrer auszubilden. In Abstimmung mit Straßen.NRW wird die Stadt den Einmündungsbereich Planstraße A / L 850 überplanen und ggf. eine Aufweitung mit Trenninsel und Querungshilfe über die L 850 anlegen (Anschluss zum SB-Markt im Norden und langfristig an einen Radweg nach Westen).
- Die Einmündung der L 850 in die B 54 wird im Prognosejahr 2010 ohne das Vorhaben mit der Qualitätsstufe B beurteilt (= gut). Ab ca. 300 Einwohner im Plangebiet verschlechtert sich diese auf Qualitätsstufe D (=ausreichend). Für das langfristige Ziel der Qualitätsstufe C wären ggf. Maßnahmen wie Abbiegespur oder Beampelung notwendig. Diese Maßnahmen sind jedoch unabhängig von der konkreten Planung Nr. 3.09 bei jeder baulichen Erweiterung in Rinkerode erforderlich, da eine weitere Anbindung im Süden an die B 54 nicht für sinnvoll gehalten wird. Dieses gilt ggf. langfristig nicht mehr bei einer eventuellen Südumfahrung der L 850. Hier werden in enger Abstimmung zwischen Stadt und Straßen.NRW zu gegebener Zeit mögliche Maßnahmen geprüft.

Im Ergebnis sieht die Stadt Drensteinfurt die Erschließungslösung mit Planstraße A als neuer Hauptachse bestätigt. Unter Einbeziehung des Schallgutachtens (siehe Kapitel 5.4) wird diese Erschließungslösung im Verhältnis zur Sachlage im Bereich Prozessionsweg somit weiterhin unter Beachtung aller öffentlichen und privaten Belange für sinnvoll gehalten.

c) Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind bereits teilweise als kleine Sammelanlagen im Straßenraum zur Klarstellung und Konfliktvermeidung festgesetzt. Weitere Stellplätze 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 den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich und rückwärtig 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 sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Immissionen durch **Straßenverkehr** sowie Einwirkungen aus der **Landwirtschaft** und die Frage des ausreichenden **Abstandes zu den 220/380-kV-Freileitungen** von Bedeutung. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden nicht gesehen.

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bisher wie folgt geprüft worden:

a) Immissionen durch Straßenverkehr

Staub- und gasförmige Immissionen durch Straßenverkehr werden aufgrund begrenzter Verkehrsmengen, Lage und meteorologischer Rahmenbedingungen als nicht relevant im Plangebiet eingestuft.

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im Westen von der in ca. 250-350 m Entfernung verlaufenden B 54 und im Norden von der L 850 ein. Zudem werden durch die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnquartiere zusätzliche verkehrsbedingte Geräusch-Immissionen auf der geplanten Planstraße A sowie durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den v.g. Landes- und Bundesstraßen erzeugt.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde ein **Schallgutachten**⁴ erarbeitet, das im Anhang der Begründung beigefügt ist. Geprüft werden insbesondere folgende Fragestellungen:

▪ **Auswirkungen des Vorhabens nur durch den Neubau der Planstraße A:**

Planstraße A mündet neben dem renaturierten Bachlauf und in der Nähe zu dem im Osten folgenden Wohnhaus auf die L 850, eine Verschiebung nach Westen ist angesichts der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Das Schallgutachten kommt in Kapitel 4.1 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die von der Planstraße A selber ausgehenden Geräuschpegel unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete bleiben (59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts). In Randlage werden jedoch die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts). Vor dem Hintergrund der Gebietserschließung - als „Eigenlärm“ der künftigen Bewohner wird dieses für sich genommen für vertretbar gehalten. Negative Auswirkungen auf die o.g. benachbarte Wohnbebauung im Osten und im Westen des Anschlusspunktes werden hier zunächst nicht gesehen.

▪ **Künftige Gesamtbelastung im Plangebiet:**

Neben den gebietsintern verursachten Kfz-Immissionen wirken auf die Wohnbebauung im Plangebiet die Immissionen von B 54 und L 850 ein. In der Summe ermittelt das Gutachten folgende Ergebnisse:

Tagsüber werden nur entlang Planstraße A maximal 58 dB(A) erreicht, im gesamten übrigen Wohngebiet wird der idealtypische Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten oder deutlich unterschritten. Nachts werden dagegen entlang Planstraße A maximal 50 dB(A) erreicht. In den Bauzeilen westlich der Linie des heutigen Ortsrandes vom Prozessionsweg nach Süden zum Meerkamp werden etwa 48-45 dB(A)

⁴ Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH Bielefeld, Oktober 2004

erreicht. Im gesamten übrigen Wohngebiet wird dagegen der idealtypische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten oder deutlich unterschritten.

Im Gutachten wird in Kapitel 4.2 ausführlich der **planerische Abwägungsspielraum** behandelt. Hierauf bezieht sich die Stadt ausdrücklich.

Zunächst wird nochmals unter Verweis auf Kapitel 5.3 und Rahmenplan festgestellt, dass Planstraße A im Ergebnis für notwendig und unverzichtbar im Interesse der Konfliktreduzierung im Altbestand gehalten wird. Angesichts der damit einhergehenden wirtschaftlichen Erfordernisse ist ein Anbau der Planstraße und eine Verteilung der Kosten auf die weiteren Bauflächen soweit wie möglich erforderlich. Ebenso ist die Baufläche aus den o.g. Gründen insgesamt von hoher Bedeutung für den Ortsteil.

Aktiver Schallschutz müsste in erheblichem Umfang und mit hohem Aufwand aufgrund der Ausgangslage entlang der B 54 oder entlang der Baugrundstücke errichtet werden.

Im Verhältnis hierzu werden die für weite Teile der westlichen Bauzeilen relativ geringen nächtlichen Überschreitungen der idealtypischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für vertretbar und letztlich geboten gehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts werden eingehalten, so dass keine schädlichen Einwirkungen im Sinne des BImSchG vorliegen. Zudem können die Nachtwerte durch die üblichen Baumaßnahmen sicher bewältigt werden, die Freiraumnutzung ist in diesen Zeiten ohnehin stark eingeschränkt.

Aktiver Schallschutz an der B 54 und ein Verzicht auf die Bauflächen wird somit als unverhältnismäßig bewertet. In der Plankarte wird auf diese **Vorbelastung im Sinne des § 9(5) BauGB** hingewiesen.

Unmittelbar **an der Planstraße A liegende Gebäudeseiten** sind dagegen mit bis zu 50 dB(A) nachts belastet. Die Situation wird hier etwas kritischer bewertet. Erreicht werden Werte mit „belästigendem Charakter“ im Sinne des BImSchG, die zudem v.a. auch auf den „Eigenlärm“ aus dem Quartier zurückgehen. Diese liegen jedoch noch sowohl im Rahmen der idealen Mischgebietswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 als auch gemäß 16. BImSchV. Auch in Mischgebieten kann „gesund“ im Sinne des BauGB gewohnt werden.

Aktiver Schallschutz an Planstraße A innerhalb des Wohngebietes müsste vor den Fassaden geschlossen ohne Zufahrten errichtet werden und ist städtebaulich kritisch. Zudem ist aufgrund der Lage zwischen Ortsrandbebauung und 380 kV-Leitung der Spielraum erheblich begrenzt. Andererseits wird im Interesse einer vernünftigen Kostenbilanz für Stadt und Bauherren ein angemessener Anbau erforderlich.

Angesichts der üblichen Baustandards mit Isolierverglasung werden auch bei diesen Werten noch ideale Innenpegel ohne Probleme erreicht. Gemäß Schallgutachten kann auch in dieser Situation die geplante Wohnbebauung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen errichtet werden (s.d., S. 18).

Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt Drensteinfurt daher auch hier für das vorliegende Plankonzept mit **passivem Schallschutz** durch den heute üblichen Baustandard, so dass ergänzende Festsetzungen gemäß § 9(1)24 BauGB nicht getroffen werden müssen. Die Bauherren werden entsprechend in der Plankarte **auf diese Vorbelastung durch Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) BauGB** hingewiesen.

▪ **Künftige Gesamtbelastung außerhalb des Plangebiets:**

Das Vorhaben verursacht durch erhöhte Verkehrsmengen auch **Auswirkungen auf die Bebauung entlang der L 850**. Im Gutachten wird in Kapitel 4.3 ebenfalls ausführlich hierauf eingegangen. An den relevanten Immissionspunkten im Umfeld werden Pegelerhöhungen von bis zu 1-2 dB(A) ermittelt, die im Gutachten insgesamt als relativ gering und vertretbar bewertet werden (s.d., S. 20).

Aus Sicht der Stadt ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass angesichts der Lage der Gebäude an der L 850 außerhalb der Ortslage diese **Zusatzbelastung** letztlich unabhängig von der konkreten Planung Nr. 3.09 bei jeder baulichen Erweiterung in Rinkerode anfallen würde, zumal eine weitere Anbindung im Süden an die B 54 nicht für sinnvoll gehalten wird. Dieses gilt ggf. langfristig nicht mehr bei einer eventuellen Südumfahrung der L 850, die jedoch im derzeitigen Planungshorizont städtebaulich keine Alternative darstellt.

Somit besteht letztlich keine Möglichkeit zur Vermeidung dieser Zusatzbelastung. Nach Prüfung der öffentlichen und privaten Belange wird das Erschließungskonzept nochmals bestätigt. Die Stadt schließt sich somit der Bewertung der Zusatzbelastung im Gutachten an.

Andere Straßenzüge wie die **Eickenbecker Straße** sind nur mit untergeordneten Verkehren aus dem Plangebiet belastet, die hier nicht durchgreifend ins Gewicht fallen. Gleichwohl ist aber festzuhalten, dass der Anschluss zum Kindergarten und Richtung Ortsmitte für die Lebensfähigkeit der Ortsmitte von erheblicher Bedeutung ist und damit für unverzichtbar gehalten wird (Erreichbarkeit der Infrastruktur und Geschäfte).

b) Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft und Gebietsausweisung

Westlich des Plangebietes befindet sich ein **landwirtschaftlicher Betrieb**. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange durch ausreichende Abstände und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein **Gutachten** vom Ing. Büro Richters & Hüls (Februar 2004) erarbeitet worden, das im Anhang beigelegt ist.

Im Gutachten wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Partikelmodell/Faktor 4 der TA Luft bestimmt. Die Flächenbewertung erfolgte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), Zählschwelle 1 GE/m³. Zu den Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen.

Zusammenfassendes Ergebnis des Gutachtens ist, dass heute die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 0,10⁵ im östlichen und zentralen Plangebiet mit 0,03 bis 0,06 deutlich eingehalten werden. Im nordwestlichen Plangebiet weist die Beurteilungsfläche mit der höchsten Belastung einen Wert von 0,08 bzw. 0,10 im westlichen Plangebiet auf. Damit sind auch hier die vorgegebenen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Eine Baugebietsentwicklung bis an den einzuhaltenden Schutzabstand zur 380-kV-Freileitung ist somit aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten grundsätzlich möglich.

⁵ **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.

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

c) Abstand zu den 220-/380-kV-Freileitungen

Das Plangebiet erreicht im Nordwesten den **Nahbereich der 220/380-kV-Freileitungen**. Um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder vorzubeugen, sind im Erlass zur 26. BImSchV und im RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Abstandserlass vom 02.04.1998, MBl. NW. 1998, S. 744, hier Anhang 3) Schutzabstände aufgeführt worden. Die genannten Abstände dienen dazu, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1(5) BauGB unter Vorsorgegesichtspunkten zu gewährleisten. Im Abstandserlass NRW basieren die Werte auf den von der Strahlenschutzkommission gemachten Angaben und auf den Erläuterungen des zuständigen Bundesministers zu § 4 der 26. BImSchV.

Der **Schutzabstand** bemisst sich senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der schutzwürdigen Gebiete und beträgt für **380 / 50 Hz kV-Leitungen 40 m** (siehe dort). Demnach gehören Baugrundstücke einschließlich Garten sowie Kleingärten zum Schutzbereich, in dem die Vorsorge greift. Im Bebauungsplan Nr. 3.09 wird daher der 40 m Abstand eingehalten (Ausnahme nur kleinstflächige Ausrundung der nördlichsten Grundstückszufahrt). Dieses gilt auch für die Kleingartenanlage, deren Randlage und der Bereich zur Planstraße A hin können daher nicht als Kleingarten genutzt werden.

Der Stadt liegen keine konkreten Anhaltspunkte für **ggf. weitergehende Abstandserfordernisse** vor, so dass nach Abwägung der betroffenen Belange und im Interesse einer flächen- und kostensparenden Ausnutzung der Anbaumöglichkeiten an die Planstraße A die Neubebauung an diesen Randstreifen herangerückt wird.

d) Zwischenergebnis zu a-c:

Weitergehende Überprüfungen der o.g. immissionsschutzrechtlichen Fragen werden zum jetzigen Zeitpunkt im Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten, ggf. ergibt aber die Entwurfsoffenlage weitere Erkenntnisse.

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

Die **Energieversorgung** wird über die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadt gesichert. 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.

Die gebietsquerende **Abwasserdruckleitung** von der Pumpstation Meerkamp zum Prozeptionsweg kann nach Rücksprache mit dem beauftragten Ingenieurbüro mit relativ geringem Aufwand und über ein Leitungsrecht zur Planstraße A im ohnehin freizuhaltenen Grenzabstand verlegt werden. Im Westen ist zudem in Verlängerung des

Harmannwegs der Regenwasserkanal zum dortigen Rückhaltebecken von Bebauung freizuhalten, ggf. kommt nach einer Kostenermittlung im Einzelfall eine teilweise Verlegung in Frage.

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 Südwesten außerhalb des Plangebiets wird daher ein möglichst naturnah anzulegendes **Regenrückhaltebecken** auf einer Fläche vorgesehen. 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. 3.09 verwiesen.

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

- Das Plangebiet ist bereits auf drei Seiten durch bestehende Wohngebiete begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet Nr. 3.04 mit derzeitiger Neubebauung an, im Osten und Süden bestehen ältere Bauflächen. Das Plangebiet ist somit nur im Westen zum Landschaftsraum geöffnet.
Hier wird daher eine zusätzliche Vorgabe zur **Eingrünung des Baugebietes** durch eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung vorgesehen, 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 250 Bäumen im Plangebiet. In Verbindung mit den im Plangebiet sowie westlich außerhalb des Plangebietes geplanten Grün-, Regenrückhalte- und Ausgleichsflächen kann so insgesamt eine umfangreiche neue und landschaftsbildgerechte Ortsrandgestaltung erzielt werden.
- Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven im bzw. angrenzend an den Siedlungszusammenhang. Quartierintern wird dennoch aufgrund der Gebietsgröße und der angestrebten Gliederung der Bauflächen eine wirkungsvolle **Grünachse mit Spielflächen und Wegeführung** geplant.
Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs wird zudem auf städtischen Flächen eine **weitere Spielfläche** vorgesehen, so dass die Überplanung des kleinen Bolzplatzes gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 (Gründe: Konfliktvermeidung, Optimierung der Erschließung) durch ein verbessertes Angebot ausgeglichen werden kann.
- Angesichts der Festsetzungen und der geplanten Bauformen ist eine allenfalls mäßige Verdichtung mit einem großen Gartenanteil zu erwarten, so dass insgesamt eine umfangreiche **Durchgrünung im Plangebiet** entstehen wird.

- 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.

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 angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Überplanung bislang un bebauter 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*

Im Nordwesten wird der **Molkereigraben** lediglich durch die Planstraße A überquert, Graben und Gehölzsaum bis zur L 850 werden ansonsten kaum berührt und nach § 9(1) Nr. 20 BauGB gesichert. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine weitere Verschiebung der Planstraße nach Osten abgelehnt.

Im eigentlichen Baugebiet werden neben **Ackerflächen** auch **Grünlandbereiche** überplant. Diese liegen jedoch im Osten im Anschluss an den Siedlungsbestand und können nicht sinnvoll aus der Planung ausgespart werden. Teilweise überplant werden aufgrund der Führung der Planstraße A die das Plangebiet im Westen eingrenzende **Heckenstruktur** sowie **Gehölzbestände** im Bereich der Kleingärten.

Ansonsten liegt eine besondere naturschutzfachliche oder landschaftspflegerische Wertigkeit im eigentlichen Baugebiet nicht vor.

Bezüglich des **Landschaftsbildes** ist die Vorbelastung des Plangebietes durch die teilweise ohne Ortsrandgestaltung entstandene Randbebauung v.a. im Norden und Nordosten sowie die Führung der 220-/380-kV-Trassen im Westen zu werten.

Die teilweise wertvolleren **Gehölzbestände im Südosten** im Bereich der Altanlieger werden im vorliegenden Geltungsbereich nicht mehr überplant. Hierüber ist im Zuge der ergänzenden Überplanung des Bereichs zu entscheiden.

- **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 ver-

siegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet werden im westlichen Randbereich anthropogen beeinflusste Plaggeneschböden angeschnitten. Diese Böden sind als **schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁶. Diese Böden beginnen in Höhe des Plangebietes und ziehen sich etwas großflächiger nach Westen etwa bis zum Haus Bisping.

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. 3.09 werden nach der vorliegenden Planung etwa 43.000 m² 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 überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker, teilweise auch als Grünland genutzt. Durch den Bebauungsplan gehen v.a. diese Biotoptypen 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 Rinkerode 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 Südwesten außerhalb des Plangebietes.

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. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 1, 3 und 5.3 und 5.4 genannten Ziele, Anforderungen und Rahmenbedingungen wird somit auch die randliche Überbauung der o.g. allgemein schutzwürdigen Plaggeneschböden für vertretbar gehalten.

▪ **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 unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes letztlich für vertretbar gehalten.

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

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Der Randlage und der Nachbarschaft werden städtebaulich und teilweise eingriffsmindernd Rechnung getragen durch Regelungen zur Lage, zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper und zur Ortsrandeingrünung, durch Begrenzung der Flächenversiegelung sowie durch Grünflächen. 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.

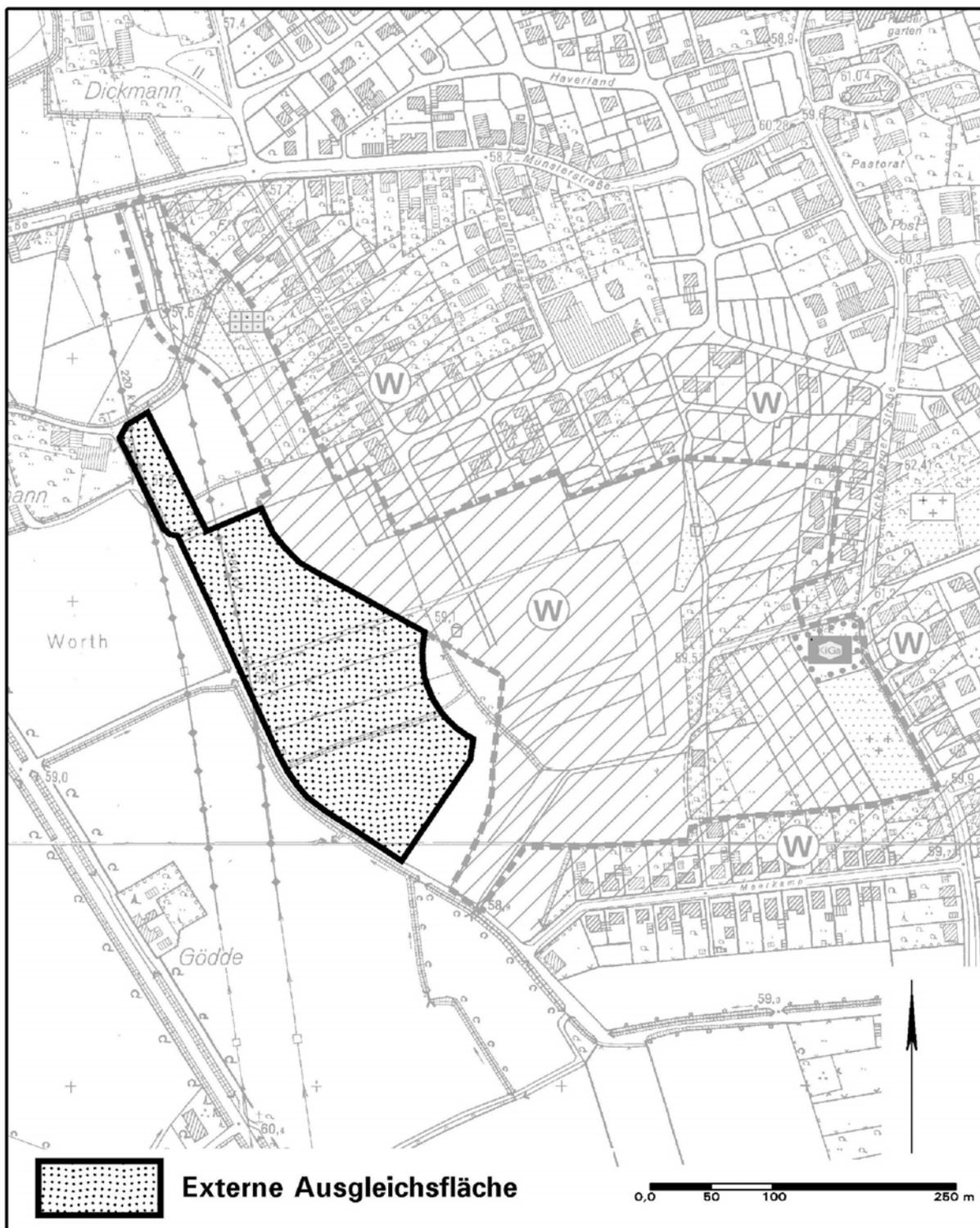
▪ **Eingriffsberechnung und Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a BauGB**

Die verfügbaren Bauflächen sollen effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung begrenzt zu halten. Die Maßnahmen im Plangebiet leisten daher nur einen (kleinen) Beitrag zum Ausgleich der Ersteingriffe.

Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs (siehe Anlage) ergibt ein Kompensationsdefizit im Plangebiet von 18.628,5 Werteinheiten, der konkrete Flächenbedarf hängt dann entscheidend von der Wertigkeit der geplanten Maßnahmen ab. Dieses Defizit 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 westlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 3.09 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 Renaturierungsmaßnahme wird als sehr wertvoll eingestuft und erbringt einen hohen Anteil an Werteinheiten überproportional zur benötigten Fläche. Somit reichen die verfügbaren Flächen für den beschlossenen Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen aus. 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 die Ausgleichsfläche bereitstellen und begleitende Regelungen im Zuge der Baulandumlegung 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 Westen zum Außenbereich. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet. Die Festsetzungen orientieren sich zudem an Bebauungsplänen für ähnliche Wohngebieten im Stadtgebiet, in Rinkerode betrifft dieses z.B. das heute erschlossene Neubaugebiet Nr. 3.07 „Im Breul“ im Norden.

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.

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.
- 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, 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 vorrangig 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 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 überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südost bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. Abweichende Firstrichtungen werden allerdings teilweise aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in einzelnen Abschnitten entlang der Planstraßen vorgegeben (siehe Kapitel 3). In einzelnen Bereichen werden Alternativen angeboten oder wird auf eine Vorgabe ganz verzichtet, da dort jeweils keine ggf. durchgreifenden öffentlichen oder nachbarschaftlichen Aspekte für eine Vorgabe gesehen werden.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem insgesamt relativ ebenen 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 in den Bauabschnitten i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung 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	72.270
Verkehrsflächen, Summe:	15.530
- Planstraßen, Summe	14.120
- Parkplatzanlagen im Wohngebiet	440
- Rad-/Fußwege (außerhalb der Grünflächen)	640
- Wirtschaftsweg	330
Grünflächen	8.470
- Öffentliche Grünachse mit zentraler Wegeführung und mit Spielflächen	5.030
- Private Dauerkleingärten mit Randflächen	2.940
- Verkehrsbegleitgrün	500
Fläche für Natur + Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)	1.240
Gesamtfläche Plangebiet etwa	97.500*

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

7. Umweltverträglichkeitsprüfung, hier UVP-Vorprüfung

Die Stadt Drensteinfurt führt das bereits im Frühjahr 2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 3.09 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. 3.09 "Meerkamp" bereitet nach heutigem Stand netto etwa 72.270 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 28.900 m² zugelassen. Danach war nach der bisherigen Rechtslage zumindest eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Aufgrund der Rahmenplanung, die auch die südöstlich angrenzenden Flächen bis zur Eickenbecker Straße mit zusätzlich etwa 20.000 m² Brutto-Fläche überplant, ist zudem dieser Bereich in die allgemeine Prüfung mit einzubeziehen, da mittelfristig auch dessen Überplanung Ziel der Stadt bleibt. Die **UVP-Vorprüfung ist als Anlage zur Begründung** beigefügt.

Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

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 und als Grünland i.w. intensiv genutzten Fläche - soweit heute erkennbar - danach keine verbleibenden „erheblichen Auswirkungen“ im Sinne des UVPG verursacht. Die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes Nr. 3.09 drängt sich im Vergleich zu anderen Flächen im Stadtgebiet aufgrund der Lage fast „innerhalb“ der auf 3 Seiten bereits bestehenden Umgebungsbebauung und der Nähe zur Ortsmitte auf. Das Vorhaben wird trotz der Gesamtgröße als relativ unproblematisch und als auch unter Umweltgesichtspunkten insgesamt vertretbar eingestuft. Auf die Ziel- und Standortdiskussion für die weitere Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Rinkerode im GEP, im Vorfeld der Rahmenplanung und der 27. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

Neben grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Grünzug und Eingrünung des Plangebietes) wird der nach Abwägung für erforderlich gehaltene zusätzliche Ausgleichsbedarf auf externen städtischen Flächen, die im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet liegen, realisiert. Die Maßnahmen führen zu Aufwertungen für Natur und Landschaft, aber u.a. auch für die weiteren Schutzgüter Wasser und Boden (siehe Kapitel 5.6.b), so dass negative Folgen der Bebauung gebietsnah zu einem erheblichen Teil ausgeglichen werden können. Im Bezug auf eventuelle Gefährdungen durch den Strontianitbergbau werden konkrete Maßnahmen ergriffen (siehe Kapitel 4.3).

Auch in den Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 BauGB sind weder zur 27. FNP-Änderung noch zum Bebauungsplan Nr. 3.09 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

Für das verbleibende Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt. Für die herausgenommene Teilfläche im Südosten zwischen Eickenbecker Straße, Kindergarten und Altanliegern kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung - Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3.09 regelt die städtebauliche Ordnung der bislang landwirtschaftlich als Acker genutzten bzw. als Grünlandbereich freigehaltenen Fläche am südwestlichen Ortsrand. Entwickelt werden Wohnbauflächen für den mittel- bis langfristigen Bedarf, die v.a. familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung in unterschiedlichen Größenordnungen ermöglichen. Insgesamt ist im Ergebnis für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.09 bei der geplanten Nutzungsstruktur von langfristig insgesamt etwa 130-150 Wohnbaugrundstücken auszugehen. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

Städtebauliche Belange, Ortsrandlage, Belange von Natur und Landschaft sowie die Belange der Nachbarschaft werden durch die zentralen Planinhalte angemessen berücksichtigt:

- Das Erschließungssystem mit der westlich angeordneten neuen Haupteerschließung übernimmt den wesentlichen Ziel- und Quellverkehr und vermeidet wirksam eine übermäßige Belastung der Altanlieger und angrenzender Wohngebiete.
- die Erschließung über Planstraße A zur L 850 (Alte Dorfstraße), die L 850 selber und die Eickenbecker Straße als nachgeordnete örtliche Hauptstraße sind ausreichend leistungsfähig.
- Umfangreiche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung regeln die Abstimmung auf die ortstypische Bebauung, auf Größen etc.
- Der Grünzug mit zentraler Wegeführung gliedert Plangebiet und Nachbarschaft und bietet attraktive Grünflächen sowie ein ebenso attraktives Wegesystem für die Naherholung.
- Eingrünungen und Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken tragen zur Ortsrandeingrünung bei. Diese soll aber vorrangig durch im Westen vorgelagerte Grün- und Ausgleichsflächen erreicht werden.

Die Bebauung wird durch die Bodenpolitik der Stadt und durch die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 3.09 eingeleitete Baulandumlegung gesichert. Anteilige Kosten für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen für die Stadt Drensteinfurt nach Maßgabe der entsprechenden Satzungen insbesondere durch Planung und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

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 Frühjahr 2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 3.09 nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im Plangebiet keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grundlage der o.g. Überleitungsregelungen wird eine UVP-Vorprüfung durchgeführt (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 Juni/Juli 2004 für den Bebauungsplan und für die zugehörige 27. FNP-Änderung gemeinsam durchgeführt worden:

- Von Bürgern sind zum Bebauungsplan Nr. 3.09 vorrangig Anregungen bezüglich der Erschließungsfrage und hinsichtlich der Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung (Altanlieger im bisherigen Plangebiet und Anlieger im Neubaugebiet im Norden) vorgetragen worden. Diesen Anregungen kann aus Sicht der Stadt mit dem gewählten Plankonzept und mit ergänzenden Detailregelungen weitgehend entsprochen werden. Intensiv erörtert wurde auch der gemäß Beratungsergebnis zur Entwurfsoffenlage vorerst nicht mehr überplante Teilbereich im Südosten.
- Die Fachbehörden haben im frühzeitigen Beteiligungsverfahren v.a. auf die bis dahin noch ausstehenden weiteren notwendigen Klärungen bezüglich Erschließungsplanung und Ver- /Entsorgung hingewiesen.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte vom 15.12.2004 bis zum 14.01.2005 einschließlich:

- Von Bürgern (hier v.a. von einigen benachbarten Altanliegern im südöstlichen Bereich, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.09 herausgenommen worden sind, deren Grundstücke aber durch Bebauungsplan und Erschließungsplanung berührt werden) wurden i.W. Detailfragen und Anregungen zu Fragen der Erschließungsplanung und der Ver- und Entsorgung vorgetragen, die weitestgehend in der Erschließung beachtet werden können.
- Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Frage des Strontianitbergbaus weiter intensiv geprüft und vertieft (siehe Kapitel 4.3). Darüber hinaus wurden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Die ansonsten gemäß § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen ebenfalls i.W. einzelne Fragestellungen, die im Zuge der weiteren Erschließungsplanung von Bedeutung sein werden und dort beachtet werden können.

In dieser Begründung und v.a. in den **Vorlagen für Fachausschuss- und Ratssitzungen** wird auf die Anregungen und Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 BauGB ausführlich eingegangen, hierauf wird verwiesen (Entwurfsberatung am 29.11.2004, Abwägungs- und Satzungsberatungen am 11.04. und 18.04.2005, siehe jeweils Vorlagen und Protokolle).