Stadt Drensteinfurt

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 3.04
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 3.10

# „Südlich der L 850“

Nagelmann Tischmann
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

# Begründung[1]

# zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 und

# zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.10 „Südlich der L 850“

**Gliederung:**


**1. Lage und Größe des Plangebietes**

**2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
- 2.1 Städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 3.04 „Südlich L 850“
- 2.2 Planungsziele der Stadt Drensteinfurt und Planverfahren
- 2.3 Sonstige Planungsgrundlagen

**3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Belange des Verkehrs
- 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
- 3.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
- 3.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

**4. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**

**5. Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen**

**6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**


**Anlagen (zum 1. Original):**

A.1 UVP-Vorprüfung (Planungsbüro NT, Juli 2005, Nachtrag November 2005)

A.2 Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet - Übersichtskarte (Stadt Drensteinfurt, August 2004)

A.3 Schalltechnisches Gutachten ... Nr. 3.10 „Südlich der L 850“ (AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2004)

[1] November 2005

## 1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.10 liegt im südwestlichen Abschnitt der Ortslage Rinkerode und hat eine Größe von insgesamt etwa 13,5 ha Siedlungsfläche. Dieser Bereich wird bisher insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 3.04 überplant, der 1979-1981 erstellt worden ist und der nunmehr aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3.10 ersetzt werden soll (siehe Kapitel 2.1).

Das Plangebiet Nr. 3.10 bezieht weiterhin im Norden und Osten neben der *Eickenbecker Straße* auch die *Alte Dorfstraße* bzw. die *Albersloher Straße* ein, die als Ortsdurchfahrt der L 850 die zentrale Haupterschließungsachse in Rinkerode darstellen. Im Westen bildet die überwiegend ältere Bebauung westlich des *Prozessionsweges* den heutigen Ortsrand und die Plangebietsgrenze, im Süden wird der Geltungsbereich durch die gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 fortgesetzte Ortsrandbebauung der letzten Jahre begrenzt. Im Anschluss an diese Bebauung wird z.Zt. der Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ erstellt (s.d.), der weitere Wohnbauflächen entwickelt.

## 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 2.1 Städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 3.04 „Südlich der L 850“

Das Plangebiet umfasst sowohl die ältere Randbebauung entlang L 850 und Prozessionsweg bzw. Kapellenstraße mit rückwärtigen Freiflächen als auch die in den letzten 20 Jahren im Süden beidseits der Brockmannstraße erschlossenen Neubauflächen. Der städtebauliche Charakter der Teilbereiche ist damit sehr unterschiedlich ausgeprägt:

**a) Entlang der L 850** besteht die weitgehend geschlossene Randbebauung i.W. aus zweigeschossigen Wohnhäusern, die im Baustil die schrittweise Entwicklung der Ortslage dokumentieren.
Im Osten an der Albersloher Straße vermittelt die Bebauung einen zunehmend geschlosseneren Charakter. Dieser Abschnitt ist Teil der zentralen Ortslage mit Geschäftslage und Infrastruktureinrichtungen. Im Plangebiet sind dort neben den Wohnnutzungen u.a. eine Fleischerei, eine Apotheke, Gaststätten und ein kleinerer SB-Drogeriemarkt ansässig. Nordöstlich der Albersloher Straße folgt unmittelbar der historische Ortskern mit dem Kirchring und weiterer Infrastruktur.
Entlang der Alten Dorfstraße im Norden bzw. Westen dominieren dagegen in aufgelockerter Baufolge Wohnnutzungen mit überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden wie z.B. eine Bäckerei und Einzelhandel mit Lebensmittel/Schreibwaren und Elektrogeräte/Geschenkartikel sowie ein Malerbetrieb.

**b)** In der **Kapellenstraße** sind neben den Wohnnutzungen 2 ehemals gewerblich genutzte Bereiche vorhanden, die durch die noch bestehenden Altgebäude diesen Straßenabschnitt prägen. Der Bereich Kapellenstraße 6/8 ist bereits in den Wohnbereich einbezogen worden, hier besteht jedoch noch Klärungsbedarf bezüglich der Bodenbelastungen durch eine früheren Tankstellenanlage. Für das Firmengelände Kapellenstraße 9 (ehemalige Textilfirma Schäfer) mit angrenzenden Parkplätzen erfolgen bereits Überlegungen für Abriss und ortsübliche Bebauung mit Wohnhäusern.

**c)** Der **Prozessionsweg** wird im nördlichen Abschnitt ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige ältere Wohnbebauung mit z.T. großen Gartengrundstücken geprägt, 2 Linden

(Naturdenkmal) bestimmen hier in besonderer Weise das Straßenbild. Im Süden schließt die Neubebauung der letzten Jahre an.

**d)** Die **rückwärtigen Bereiche** mit historisch gewachsenen, z.T. sehr großen Gartengrundstücken werden zwischen Prozessionsweg und Kapellenstraße z.Zt. erschlossen, die Nachverdichtung durch i.W. eingeschossige Wohnbebauung hat eingesetzt. Im **Bereich Dartmanns Kamp** ist diese Nachverdichtung bereits überwiegend erfolgt.

**e) Entlang der Brockmannstraße** mit südlich anschließenden Stichstraßen erfolgt seit einigen Jahren die Erweiterung der o.g. Siedlungsabschnitte von Rinkerode durch Erschließung zusammenhängender Neubauflächen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3.04 mit i.W. eingeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern in ortsüblicher Bauweise.

Diese zusammenfassende Typisierung der Teilflächen im Plangebiet Nr. 3.04 bzw. künftig Nr. 3.10 verdeutlicht die sehr unterschiedliche zeitliche Entwicklung und abweichende Rahmenbedingungen in den durch diese Bauleitplanung erfassten Teilbereichen.

Der **Bebauungsplan Nr. 3.04 „Südlich der L 850“** hat 1979-1981 sowie mit nachfolgenden Änderungsverfahren sowohl einen Teil der Altortslage überplant und eine Nachverdichtung vorbereitet, als auch im Anschluss daran Neubauflächen entwickelt. Grundgerüst der Plangliederung war damals die Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO entlang der Geschäftslage Albersloher Straße, die umgebenden Flächen wurden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO überplant. Der Bereich Kapellenstraße wurde aufgrund der teilweise noch vorhandenen Gewerbenutzung ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzungsmaße variierten entsprechend zwischen Bereichen mit eingeschossiger oder zweigeschossiger Bebauung und z.T. sehr unterschiedlichen Gestaltungsvorgaben.

Im Zuge des mittlerweile **abgeschlossenen Umlegungsverfahrens** für das Gebiet zwischen Prozessionsweg und Kapellenstraße hat sich gezeigt, dass insbesondere die Nutzungsgliederung mit Mischgebieten im Bereich Kapellenstraße aufgrund der nicht hinreichenden Begründung hierfür (westlich Kapellenstraße) und nach Aufgabe des Gewerbestandortes östlich der Kapellenstraße städtebaulich und planungsrechtlich problematisch ist.

## 2.2 Planungsziele der Stadt Drensteinfurt und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 3.04 entspricht mit der o.g. Nutzungsgliederung im Bereich Kapellenstraße nicht mehr den heutigen Planungsanforderungen. Vor diesem Hintergrund könnte zudem auch die plangemäße Erstellung der Erschließungsanlagen im Umlegungsgebiet Prozessionsweg/Kapellenstraße bzw. deren Abrechnung über Erschließungskostenbescheide gefährdet sein oder zumindest verzögert werden. Hinzu kommt, dass der Ursprungsbebauungsplan aufgrund einer Reihe von Änderungsverfahren nur noch schwer lesbar und damit auch bürgerunfreundlich und ggf. fehleranfällig im Zuge der weiteren Umsetzung geworden ist.

Im Ergebnis hat daher der Rat der Stadt Drensteinfurt in seiner Sitzung am 19.07.2004 beschlossen, **den Bebauungsplan Nr. 3.04 aufzuheben** und **durch den Bebauungsplan Nr. 3.10 zu ersetzen**. Auf die entsprechenden Rats- und Ausschussprotokolle wird Bezug genommen.

**Übergeordnetes Planungsziel** ist im Interesse der Betroffenen und der Stadt Drensteinfurt die Erarbeitung einer Neufassung, die die o.g. Gebietsgliederung städtebaulich sinnvoll an die heutigen Rahmenbedingungen anpasst und die im Rahmen der Bestandsüberplanung die aufgetretenen Konflikte und Änderungserfordernisse überprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einer angemessenen Neuregelung zuführt. Aufgrund der bereits erfolgten mehrfachen Änderungen wird im Interesse einer eindeutigen Abgrenzung und Neufassung die **neue Bezeichnung als Bebauungsplan Nr. 3.10** gewählt.

Diese Neufassung beinhaltet nahezu den gesamten Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 3.04, ausgenommen ist lediglich eine kleine Teilfläche im Südwesten mit dem bisherigen Spielplatz, die aufgrund des dortigen Regelungszusammenhangs in den Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ einbezogen worden ist (s.d.). Dagegen werden im Südosten 2 Randstreifen der neu angelegten Gartengrundstücke südlich Deventerweg aufgrund der Eigentumsverhältnisse erstmals in den Geltungsbereich einbezogen.

Zur Erläuterung für die Betroffenen werden nachfolgend die Verfahrensschritte und die maßgeblichen Planänderungen zusammengefasst:

**a) Planverfahren**

Für das Planverfahren mit dem Ziel *Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 3.04 durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.10* (kleinflächige Abweichungen s.o.) wurden **folgende Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch (BauGB)** durchgeführt:

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB wurde Ende 2004 auf Grundlage des Vorentwurfsplans eingeleitet. Über die ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beteiligung hinaus hat die Verwaltung die Betroffenen im Plangebiet angeschrieben (soweit nach vorliegenden Adressenlisten bekannt), um zusätzlich auf die Planung hinzuweisen.
  *(Hinweis: eine vollständige zusätzliche Information aller Betroffenen konnte aber z.B. aufgrund Umzug, Vermietungen oder Namensänderungen nicht garantiert werden !).*
- Zeitgleich wurde die Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4(1) BauGB durchgeführt.
- Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB und die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3.10 sowie die Beschlussfassung über den Planentwurf Nr. 3.04/3.10 erfolgten im August 2005,
- anschließend wurde im Herbst 2005 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und die erneute Beteiligung der Bürger und Fachbehörden durchgeführt.
- Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 und der Bebauungsplan Nr. 3.10 wurden im November 2005 als Satzung beschlossen, nachdem Konflikte und Anregungen in der Abwägung angemessen gelöst werden konnten und die positiven Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen vorlagen.

**b) Überarbeitung Vorentwurf - Entwurf**

Der **Vorentwurf** für die Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB orientierte sich nach der Beschlusslage des Rates eng an den Inhalten des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.04, um die bestehende Rechtslage für die Betroffenen zu verdeutlichen und soweit wie möglich zu wahren. Änderungen gegenüber dem Ausgangsplan Nr. 3.04 einschließlich der Änderungsverfahren erfolgten daher zunächst nur in den 3 Punkten, die aufgrund Vorgeschichte oder Rechtslage erforderlich waren:

a) Rücknahme des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bereich Kapellenstraße im Westen und im Süden sowie Neuausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

b) Anpassung einzelner, nach der Rechtslage heute so nicht mehr zutreffender Festsetzungen an veränderte Rechtsvorschriften, z.B. an die BauNVO 1990[2],

c) Anpassung einzelner Festsetzungen, hier v.a. von Baugrenzen, an zwischenzeitlich erfolgte Bauvorhaben[3].

Somit wurden zunächst keine weiteren inhaltlichen planerischen Änderungen bzw. Überarbeitungen vorgenommen. Auf Grundlage der im Frühjahr 2005 vorliegenden Erkenntnisse und Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden jedoch eine Reihe von weiteren inhaltlichen **Änderungen für die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** vorgeschlagen:

- Bauzeile östlich Kapellenstraße / nördlich Brockmannstraße: Umwidmung von Misch- in Wohngebiet mit wohngebietstypischen Festsetzungen und reduzierten Baugrenzen.
- Baugrundstück Kapellenstraße 12: Sonderregelung als sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO für den nebenberuflich betriebenen Markthandel.
- Mischgebiet im Osten: Heraufsetzung der zu eingeschränkten, tlw. nie eingehaltenen Grundflächenzahl GRZ 0,4 auf neu GRZ 0,6.
- Kinderspielplatz im Südosten: Aufgabe und Umwidmung als Wohnbaugrundstück.
- Grünstreifen als Abgrenzung zwischen dem früheren Gewerbegrundstück (Mischgebiet) und dem östlichen Wohngebiet: Streichung.
- Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen: wird aufgehoben.
- Gestaltungsvorgaben: Sehr unterschiedliche, tlw. willkürlich erscheinende Vorgaben in den Teilbereichen v.a. zu Dachneigungen werden vereinheitlicht, ebenso werden künftig weniger restriktive Vorgaben zu Einfriedungen getroffen, die Reduzierung auf *1 Zufahrt je Grundstück* wird aufgegeben. Die Höhe der Gaubenbegrenzung soll von bisher 1,5 m auf 2,0 m erhöht werden. Insgesamt erfolgt eine Überarbeitung in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“.
- Zwei Altstandorte innerhalb des Plangebietes: Klärung der Rahmenbedingungen und Gefährdungsabschätzung (siehe Kapitel 2.3.c).

Sollte sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.10 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll der bisherige Bebauungsplan Nr. 3.04 aufgehoben bleiben.

---

[2] Beispiel: Die alte Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ 0,5 ist bei eingeschossiger Bebauung mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4 heute nicht mehr zutreffend bzw. erforderlich, da im Regelfall Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden. Überarbeitet bzw. an die heutige Situation angepasst wurde ebenso der Nutzungskatalog der Baugebiete.

[3] Beispiel: Am Südrand des Plangebietes überschreiten einige Gebäude nach Befreiungen die damaligen Baugrenzen in gewissem Maße. Sofern diese Abweichungen in der Katasterkarte eingemessen sind, erfolgten entsprechende Korrekturen.

## 2.3 Sonstige Planungsgrundlagen

### a) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Nutzungsgliederung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 übernommen worden. **Gemischte Bauflächen** werden in der Ortsmitte an der Albersloher Straße und beidseits der Kapellenstraße dargestellt, die übrigen Bauflächen werden als **Wohnbauflächen** ausgewiesen.

Die jeweilige Abgrenzung darf im Maßstab 1:5.000 bzw. 1:10.000 jedoch nicht parzellenscharf eingestuft werden, grundsätzlich besteht ein Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8(2) BauGB. Der FNP soll gemäß § 5(1) BauGB die *Grundzüge der Flächennutzung* beinhalten, die FNP-Plankarte der Stadt Drensteinfurt trifft mit ihrer i.W. parzellenscharfen Darstellung aber eine exakte Grenzziehung hier z.B. zwischen Wohn- und Mischgebieten. Der FNP beinhaltet damit einen „überschießenden Genauigkeitsgrad“. Ein zu entwickelnder, parzellenscharfer Bebauungsplan kann hier von den Darstellungsgrenzen durchaus abweichen, solange nicht die Grundkonzeption des FNP berührt wird.

Die Stadt Drensteinfurt bewertet die im vorliegenden Fall teilweise geplanten Verschiebungen von Misch- zu Wohngebieten, die zudem nur die reale Entwicklung nachvollziehen, in dem erfolgenden Maß als gedeckt durch die FNP-Grundaussagen zur baulichen Misch- und Wohnnutzung in der Ortslage. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird hierdurch keinesfalls gestört, sondern sachgerecht konkretisiert. Ein separates FNP-Änderungsverfahren wird nicht für erforderlich gehalten. Im Zuge späterer FNP-Überarbeitungen erfolgt eine Anpassung.

### b) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich im Nordosten ein **Baudenkmal** (altes Bauernhaus, Alte Dorfstraße 1). Der Erhalt des Eckgebäudes in der Ortsmitte ist in Verbindung mit dem Ensemble im Umfeld der Kirche von großer Bedeutung für Identität und Ausstrahlungskraft der Ortsmitte. Hier werden die Festsetzungen des Altplans Nr. 3.04 übernommen, eine eventuelle Beeinträchtigung durch die Neuplanung ist insoweit nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat angeregt, das Baudenkmal nicht nur zu kennzeichnen, sondern auch planungsrechtlich mit Baulinien, Dachneigung etc. zu sichern. Trotz intensiver Recherche der Verwaltung wurde eine Bauakte mit den für eine weitere Festsetzung erforderlichen genauen Angaben zur Höhe, Dachneigung etc. aber nicht gefunden. Auch in der Denkmalakte sind keine Zeichnungen, Schnitte etc. vorhanden. Vor diesem Hintergrund und da das Gebäude in der Denkmalliste grundsätzlich gesichert ist, wird vorgeschlagen, auf eine kostenträchtige Vermessung zu verzichten und keine weiteren Festsetzungen über die nachrichtliche Übernahme des Denkmals hinaus zu treffen. Die Aufnahme einer Baulinie in der in den Verkehrsraum hineinragenden Lage wird nicht befürwortet.

An der Prozessionsstraße sind 2 Linden als **Naturdenkmal** eingetragen worden.

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind ansonsten im Gebiet nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v.a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

**c) Altlasten**

Im Plangebiet sind gemäß Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altstandorte und Altablagerungen **2 Altstandorte** vorhanden:

c.1) Ehemaliges Betriebsgelände eines Bauunternehmens Kapellenstraße 6/8 (Key-Flächennummer 18325).

c.2) Ehemalige chemische Reinigung Eickenbecker Straße 2 (Key-Flächennummer 5644).

Nach intensiven Recherchen im Frühjahr 2005 erfolgten im Juli 2005 und im Oktober/November 2005 zusätzliche Grabungen und weitere Untersuchungen auf den Grundstücken. Materialproben bzw. Luftanalysen und Bodenluftmessungen wurden durchgeführt (gutachterliche Berichte des Büros Dr. Weßling beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, vom 05.08.2005 und vom 10.11.2005):

Zu c.1) Auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Bauunternehmens wurde durch den durchgeführten Erdaufschluss die vollständige Demontage der unterirdischen Dieseltankanlage belegt. Das in der ehem. Behältergrube untersuchte Bodenmaterial weist geringe Verunreinigungen durch Mineralkohlenwasserstoffe auf (520 mg/kg KW). Aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse ist nach jetzigem Kenntnisstand eine Verunreinigung des Grundwasserleiters infolge des früheren Betriebes der Eigenverbrauchtankstelle nicht zu besorgen. Daher werden von diesem Altstandort keine negativen Beeinflussungen auf das Plangebiet erwartet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht für diese Fläche bezogen auf die derzeitige Nutzung kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

Zu c.2) Auf dem Gelände der früheren chemischen Reinigung ergaben die ersten Bodenluftuntersuchungen Hinweise auf eine Verunreinigung des Untergrundes durch das umweltgefährdende Reinigungsmittel Tetrachlorethen („Per“) infolge des früheren Reinigungsbetriebes. Diese durchdringen u.a. Beton und sinken aufgrund des hohen Eigengewichtes über die Bodenzone bis tief in den Grundwasserleiter ab. Ein natürlicher Abbau findet kaum statt. Somit wurden mit der unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen abgestimmt.
Die Bodenluftmessung ergab jedoch eine sehr geringe Nachweismenge von Tetrachlorethen, die Bodenprobe war frei von Belastungen. Daher wurde vom Gutachter bescheinigt, dass keine relevanten Schadstoffbelastungen vorhanden sind und keine weiteren Maßnahmen veranlasst werden müssen. Der Kreis Warendorf hat dieses Ergebnis zur Ratssitzung am 14.11.2005 bestätigt.

Beide Altstandorte werden jedoch nachrichtlich im Kreiskataster belassen, damit werden diese auch weiterhin **vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet**.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Gelände der ehemaligen Tankstelle Schlering an (Key-Flächennummer 18375). Hier werden nach den vorliegenden Informationen keine Auswirkungen auf das Plangebiet gesehen.

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet **allgemein Auffälligkeiten** (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, sind die Stadt Drensteinfurt und die untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

**d) Bergbau**

Das Plangebiet liegt auf einem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld**, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

Im weiteren Umfeld außerhalb des Plangebietes ist jedoch **Strontianitabbau** bekannt. Hinsichtlich des möglichen Strontianitabbaus im Plangebiet ist widerrechtlicher Bergbau zwar nicht belegt, aber auch nicht sicher vollkommen auszuschließen, so dass ggf. heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche möglich sein können.
Die Problematik des Strontianitbergbaus ist im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ ausführlich untersucht worden, auf die Planunterlagen aus März 2005 zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich verwiesen. Nach den dort durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen und aufgrund der bereits sehr weit fortgeschrittenen Bebauung im Plangebiet Nr. 3.04/3.10 - ohne bisherige Hinweise auf weiteren Strontianitabbau - wird im vorliegenden Bereich der Neuplanung Nr. 3.04/3.10 nicht mehr von zusätzlichen Problem-/Fragestellungen ausgegangen. In der Plankarte werden entsprechende Hinweise zur Information v.a. für künftige Bauherren aufgenommen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen in Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt zwingend erforderlich. Das zuständige Bergamt ist ansonsten bei Bauanträgen zu beteiligen.

## 3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.10 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.04 gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt teilweise überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt.

Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem zwingend verbundene Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 in der aktuellen Fassung.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst angesichts der teilweise erfolgenden Überplanung der Altortslage und der städtebaulichen Ausgangssituation verschiedene Baugebiete, die bereits im Bebauungsplan Nr. 3.04 entwickelt bzw. dem Bestand zugeordnet worden sind. Neben der bei weitem überwiegenden Wohnnutzung sind wie in Kapitel 2.1 erläutert in Teilbereichen auch Handel, Dienstleistungen und weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Hieraus ergibt sich die Gliederung des Plangebietes in Misch- und Wohngebiete:

**a) Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO:**

- Die Eck- bzw. Randbebauung im Osten an der **Albersloher Straße** wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der städtebaulichen Lage und der Entwicklungsziele für die Ortsmitte weiterhin als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sind u.a. eine Fleischerei, eine Apotheke, Gaststätten, eine Eisdiele und ein kleinerer SB-Drogeriemarkt ansässig. Dieser Abschnitt ist Teil der zentralen Ortslage mit Geschäften und Infrastruktureinrichtungen und schließt an den historischen Ortskern an. Die Bebauung vermittelt einen geschlossenen Charakter. Diese Nutzungsmischung entspricht weiterhin

ausdrücklich den städtebaulichen Ordnungszielen und der Nachbarschaft in der historischen Ortsmitte.

- Umgewidmet wird dagegen unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung und des heutigen Wohnbestandes das in der Vergangenheit bereits umstrittene **Mischgebiet westlich der Kapellenstraße**. Hier ist heute kein durchgreifender Ansatz mehr für eine Nutzungsmischung vorhanden, so dass diese Fläche künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann.
- Im **nordöstlichen Abschnitt der Kapellenstraße** bestehen eine Bäckerei und ein Geschenkartikel-Handel. Die Mischgebiets-Festsetzung wird hier beibehalten.
  Im **südöstlichen Abschnitt Richtung Brockmannstraße** liegt dagegen für den aufgegebenen Firmenstandort eine Antrag des Eigentümers vor, der dort eine Wohnbebauung entwickeln möchte. Hier erfolgt eine entsprechende Umplanung als **allgemeines Wohngebiet**. Ein eventuelles Konfliktpotenzial für die umgebenden Wohngebiete bei einer gewerblichen Folgenutzung wird damit dauerhaft ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan Nr. 3.10 wird der Katalog zulässiger Nutzungen an die heutige städtebauliche Situation angepasst. Übergeordnetes Ziel ist Erhalt und (überlebensnotwendige) Entwicklung der Ortsmitte mit einem möglichst breiten, ortsverträglichen Angebot an Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur. Den Bewohnern muss in Rinkerode eine ausreichende Grundversorgung - auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen und u.a. im Interesse der Verkehrsvermeidung - geboten werden, um den Standort insgesamt langfristig zu sichern. In dem dörflichen Rahmen sollen ausdrücklich gemischte Nutzungen einschließlich ortsteilbezogenem Einzelhandel, entsprechender Gastronomie oder soziale Einrichtungen etc. zulässig sein. Der bisherige teilweise Ausschluss derartiger Anlagen im alten Bebauungsplan Nr. 3.04 kann aus heutiger Sicht aus den o.g. grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen heraus nicht beibehalten werden.

Ausgeschlossen werden dagegen grundsätzlich **Vergnügungsstätten**, die durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen und Schaufensterschließung, Image und „trading down“-Effekt) diese Bereiche und die o.g. Planungsziele - v.a. in unmittelbarer Nähe zur historischen Ortsmitte mit dem Kirchring - massiv gefährden könnten.

Ausgeschlossen werden zudem **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**, da diese aufgrund des Flächenbedarfs (gegenüber dem Ziel der Nachverdichtung) bzw. des hiermit verbundenen Störungspotenzials sowohl hinsichtlich Emissionen als auch Gestaltung den o.g. Zielen ebenfalls nicht gerecht werden könnten und sachgerecht an anderen Standorten in Rinkerode vorhanden sind bzw. dort besser untergebracht werden könnten (städtebauliche „Arbeitsteilung“ der Standorte im Ortsteil).

**b) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO:**

Die weitere Bebauung im Plangebiet wird durch Wohngebäude und -nutzungen bestimmt, vereinzelt sind ergänzend Dienstleistungen, Handwerk oder Büronutzungen vorhanden. Grundsätzliches Ziel der Stadt Drensteinfurt ist weiterhin die Sicherung der Wohnnutzung einschließlich Nachverdichtung sowie Erweiterung gemäß den Zielen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3.04 im Süden. Grundsätzlich sollen aber in diesem ortskernnahen Bereich Rinkerodes ergänzende und wohnverträgliche Nutzungen möglich bleiben, weshalb der gesamte Bereich weiterhin als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird. In diesem Rahmen ist eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches

Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, was aus grundsätzlichen Erwägungen gerade im ländlichen Raum im Interesse der Lebensfähigkeit des Ortes und der Verkehrsvermeidung ausdrücklich für sinnvoll gehalten wird.

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

**Sonderregelung gemäß § 1(10) BauNVO, Kapellenstraße 12:**

Auf dem Grundstück Kapellenstraße 12 wird ein nebenberuflicher Markthandel betrieben. Ein Verkaufsanhänger sowie ein VW-Bulli werden dort abgestellt und im Regelfall 2x in der Woche beladen; darüber hinaus befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks eine kleine Kühlzelle, die nach Bedarf genutzt wird. Dieser Betrieb reicht jedoch in Abwägung v.a. der weiteren nachbarlichen Belange (großes Interesse anderer Betroffener an Festsetzung eines Wohngebietes) nicht aus, um entgegen dem ganz überwiegenden Bestand ein Mischgebiet weiterhin festzusetzen bzw. als Planungsziel zu erhalten.

Das Baugrundstück Kapellenstraße 12 liegt nach dem Bebauungsplan Nr. 3.04 am Südrand des Mischgebietes und ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben. Sonstige gewerblich-gemischte Nutzungen fehlen. Das Nebengewerbe der Einwender ist laut Gewerbeschein als „Reisegewerbe Obst, Kartoffeln, Gemüse“ verzeichnet. Baurechtlich existieren nach Recherchen der Verwaltung und nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf keine weiteren Anlagen; die genaue planungsrechtliche Einordnung und das Gewicht des Gewerbes konnten nicht rechtssicher beantwortet werden. Im status quo sind bisher keine Probleme bekannt. Grundsätzlich ist aber darauf hinzuweisen, dass bereits heute Betrieb und eventuelle Erweiterungen die Wohnnachbarschaft zu beachten hätten. An der Nahtstelle zur faktisch umgebenden Wohnbebauung - an der südlichen und westlichen Nachbargrenze auch nach Bebauungsplan Nr. 3.04 bereits als Wohngebiet festgesetzt und entsprechend zu beachten - ist somit kein Gewerbe von Gewicht vorhanden, so dass aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Vorgeschichte hier an der Festsetzung eines Mischgebietes nicht mehr festgehalten werden kann.

Die Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet soll dem Betrieb jedoch keinen durchgreifenden Nachteil bringen. Unter Abwägung v.a. der betroffenen privaten Belange der Einwender und der Nachbarschaft soll das Nebengewerbe mit Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert und eine **Sonderregelung als sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO** getroffen werden. Danach sind Erneuerungen der vorhandenen Betriebsanlagen allgemein zulässig, soweit eine zusätzliche Störung des Wohnumfeldes nicht hiermit verbunden ist. Erweiterungen und Änderungen der Anlagen sowie Nutzungsänderungen sind dagegen nur ausnahmsweise zulässig. Mindestvoraussetzung ist, dass diese die an das Grundstück angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen nicht wesentlich im Sinne des § 6(1) BauNVO stören. Detailregelungen wie Anordnung der Nutzungen und Bauvorhaben auf dem Grundstück, Schallschutz, Betriebszeiten etc. sind mit Blick auf die Wohnnachbarschaft ggf. angemessen zu optimieren und im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.04 werden für die Misch- und Wohngebiete unter Berücksichtigung des Bestandes das **Maß der baulichen Nutzung,**

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** weitgehend aus den in Kapitel 2.2 genannten Erwägungen übernommen. Die i.W. ein- oder zweigeschossige Bebauung wird durch diese Festsetzungen weitestgehend berücksichtigt. Im Einzelfall sind jedoch Korrekturen erfolgt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientierte sich bisher im gesamten Plangebiet - also auch in den Mischgebieten - offenbar auf Grund der Wohnnutzungen pauschal an der GRZ-Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.
  Diese Festsetzung wurde aber bereits damals im Mischgebiet im Osten an der Albersloher Straße teilweise überschritten. Da nach der damals geltenden Fassung der BauNVO Nebenanlagen, Stellplatzflächen etc. nicht auf die GRZ anzurechnen waren, war dennoch dort ein gewisser Spielraum gegeben.
  Durch die Umstellung der BauNVO 1990 sind jedoch künftig Nebenanlagen, Stellplatzflächen etc. gemäß § 19(4) BauNVO anzurechnen. Zudem muss der Entwicklung der Mischnutzungen an der Albersloher Straße (Handel, Dienstleistungen mit Stellplätzen, Nebenanlagen etc.) städtebaulich eindeutig Vorrang gewährt werden, so dass hier bestandsorientiert die GRZ-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete gewählt wird.
  Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird hierauf je nach angestrebter Bebauung mit 1 Vollgeschoss, mit der sog. 1½-geschossigen oder mit der 2-geschossigen Bebauung nach der heutigen BauNVO abgestimmt.

- Vorgeschrieben wird weiterhin bestands- und bedarfsgerecht die ortsübliche **offene Bauweise** mit **Einzel-/Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes. Ziel ist hierbei auch, eine nicht angemessene Verdichtung aus städtebaulichen, aber auch aus nachbarschaftlichen Gründen weiterhin analog zum alten B-Plan Nr. 3.04 zu vermeiden.

- Die in Teilbereichen unterschiedlich festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** sollen ebenso aus den o.g. Gründen die angemessene Gliederung und maßvolle Verdichtung des Gebietes sichern. Die Firsthöhen bieten hierbei ausreichenden Spielraum. Die Vorgaben des alten B-Planes Nr. 3.04 werden dort modifiziert, wo sie heute nicht nachvollziehbar und damit in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht haltbar sind. Beispiele sind z.B. die bisherige Traufhöhe von 3,75 m im Mischgebiet im Norden (tlw. umgewidmet in Wohngebiet) mit ansonsten zulässigen 2 Vollgeschossen, die im Bestand zudem teilweise vorhanden sind. In den Wohngebieten beidseits Prozessionsweg wird diese Höhe auf angemessene 4,5 m heraufgesetzt.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden weiterhin durch **Baugrenzen** bestimmt. Hier werden Anpassungen an zwischenzeitlich erfolgte Bauvorhaben vorgenommen, soweit im Kataster eingemessen.

- Aufgehoben wird der im alten B-Plan Nr. 3.04 erfolgte **Ausschluss von Nebenanlagen** auf nicht überbaubaren Flächen, da dieses aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß als Einschränkung gegenüber dem Bürger zu vertreten ist und da in der Bestandsüberplanung auf teilweise großen alten Gartengrundstücken Nebenanlagen erforderlich sein können. Zudem sind eine Reihe von entsprechenden Anlagen heute vorhanden.

### 3.3 Belange des Verkehrs

**a) Erschließung:**

Das äußere Erschließungssystem ist durch Alte Dorfstraße und Albersloher Straße (L 850) und durch die Eickenbecker Straße im Osten vorgegeben. Aufgrund der direkten Lage an der Hauptachse L 850 mit Anschluss an die B 54 und der Nähe zur Ortsmitte sind **Kfz-**

**Erschließung und Leistungsfähigkeit** grundsätzlich als gut zu bewerten. Die im Bebauungsplan Nr. 3.04 festgesetzten Verkehrsflächen werden weitestgehend übernommen.

Die **Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr** wird durch die Buslinien auf dem Hauptstraßennetz und 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.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt leistungsfähig über die zwischenzeitlich gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 ausgebauten Erschließungsstraßen. Nicht ausgebaut sind dagegen Teilabschnitte der geplanten kleinteiligen Erschließung der Nachverdichtung im Innenbereich. Hier werden die bisherigen Planungen gemäß durchgeführter Baulandumlegung übernommen.

**b) Ruhender Verkehr:**

Erschließung und **Stellplatzversorgung** im Bestand sind weitgehend erfolgt bzw. gesichert. Planerischer Handlungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar. Der Stellplatznachweis für Geschäfts- und Wohnnutzungen ist ansonsten auf den Baugrundstücken zu führen.

**c) Durchlässigkeit im Stadtgrundriss, Fuß- und Radwege:**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Verknüpfungen mit der Ortsmitte, Richtung Schule im Nordosten bzw. zum Kindergarten im Südosten, aber auch zum Freiraum hin auch für **Fußgänger und Radfahrer** gut erschlossen. Die Durchlässigkeit des Quartiers ist über die bestehenden Straßen und Wege gesichert.

### 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch das Verkehrsaufkommen auf der L 850 in der Ortslage vorbelastet. Hierzu hat die Stadt ein **Schalltechnisches Gutachten** eingeholt (Akus GmbH, Bielefeld, Oktober 2004), dass die früheren Aussagen im Bebauungsplan Nr. 3.04 überprüft und aktualisiert hat. Dieses Gutachten wird den Planunterlagen beigefügt und ist Grundlage für die Abwägung der Stadt. Zusammenfassend wird unter Verweis auf die ausführliche Darlegung im Gutachten festgestellt:

- Im Nahbereich der L 850 werden insbesondere auf den zur Straße gerichteten Fassaden im Bereich der älteren straßenbegleitenden Bebauung die Grenzwerte für Mischgebiete gemäß der 16. BImSchV tags eingehalten, nachts aber bis zu etwa 3 dB(A) überschritten.
  Da aufgrund des i.W. zweigeschossigen Bestandes mit tlw. geringen Straßenabständen, Zufahrten etc. nachträgliche aktive Schallschutzmaßnahmen in der Innerortslage weder sinnvoll möglich noch städtebaulich verträglich wären, werden hier gemäß Gutachten Kennzeichnungen und Festsetzungen für erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Die Maßnahmen sind bei Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen zu realisieren (siehe Gutachten, S. 10 ff mit Erörterung des Abwägungsspielraumes und S. 17 ff). Angesichts der überwiegenden, straßenabgewandten Orientierung der Wohnbereiche und Gärten nach Süden wird dieses Ergebnis für angemessen und vertretbar gehalten.

- Im absolut überwiegenden Plangebiet werden die idealtypischen Werte für Wohngebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten oder unterschritten, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird (s.d., S. 10 ff).

### 3.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energie- und Wasserversorgung** wird über die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadt gesichert. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gelsenwasser AG. Die **Schmutzwasser-Entsorgung** erfolgt durch Anschluss an vorhandene Anlagen.

Die Stadt Drensteinfurt verzichtet im Plangebiet auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem **Niederschlagswasser** im Sinne des § 51a LWG, da das Plangebiet vollständig erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt mit u.a. dem Regenrückhaltebecken im Westen angebunden ist. Zudem erlauben erfahrungsgemäß die Bodenverhältnisse im Ortsteil - wenn überhaupt - nur eine sehr eingeschränkte Versickerung auf den Baugrundstücken.

### 3.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

#### a) Grünordnung

Das Plangebiet ist heute auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3.04 überwiegend bebaut. Noch nicht bebaut sind teilweise die rückwärtigen Innenbereiche, deren Nachverdichtung erst begonnen hat, sowie einzelne Abschnitte der geplanten Neubebauung im Süden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der durchgeführten Bodenordnung besteht hier jedoch kaum Spielraum für Umplanungen. In der Innerortslage bestehen teilweise relativ große Baugrundstücke mit Gärten, die älteren Abschnitte sind z.T. noch mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt.

Die nur in begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** des Bebauungsplanes Nr. 3.04 bleiben daher maßgeblich für die vorliegende Überarbeitung. Die bisher geplanten Grünstreifen im Bereich Brockmannstraße / Dartmanns Kamp, die das frühere Firmengelände gegenüber der neu hinzu kommenden Wohnnachbarschaft abschirmen sollten, sind jedoch nicht mehr erforderlich. **Zusätzliche grünordnerische Regelungen** werden in der Überplanung nicht aufgenommen, da diese nachträglich einen Eingriff in bisher gewährte private Gestaltungsfreiheiten gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 bedeuten würden.

Entlang der L 850 gliedern **2 kleine öffentliche Grünflächen** den Straßenzug. Diese werden beibehalten. Überplant werden dagegen die bisher festgesetzten **zwei Spielplätze:**

- Der Spielplatz im Südwesten wurde im Zuge der Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ überplant und wird durch größere Grünflächen in der künftigen Ortsrandlage ersetzt.
- Da zeitgleich im Anschluss an den Deventerweg ein großer Grünzug geplant wird, der auch die bestehenden Baugebiete mit Spielflächen versorgen wird (siehe Bebauungsplan Nr. 3.09), kann ebenso der Spielplatz im Osten aufgrund der rückwärtigen Lage ersetzt und als Wohnbaugrundstück festgesetzt werden.

**b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege - Eingriffsbewertung**

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes[4] kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Auf Bestand, Standortentscheidung und auf die weiterhin sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungsbereich wurde bereits in Kapitel 2 eingegangen. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstückstiefen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt, die Stadt Drensteinfurt bewertet die Planung insgesamt weiterhin als angemessen und erforderlich.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 erfolgt ausdrücklich bestandsorientiert. Die Umplanungen im Bereich Kapellenstraße von MI zu WA orientieren sich am westlich gelegenen Bestand bzw. reduzieren die gewerbliche Bebauung und Versiegelung im Osten der Kapellenstraße.

- Nicht bebaut sind bisher i.W. nur noch Restgrundstücke v.a. im Südwesten am Prozessionsweg und der rückwärtige Bereich Kapellenstraße / Prozessionsweg. Hier bestehen jeweils Baurechte, im Innenbereich wurde die Umlegung durchgeführt (s.o.). Eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten v.a. von Grünflächen ist aus den o.g. Gründen städtebaulich in der Innerortslage nicht sinnvoll und würde massiv private Belange berühren. Hierfür werden keine ausreichenden Argumente gesehen.

- Aufgrund der bestandsorientierten Planung - unter Aufnahme der Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 3.04 - erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet (alleinige Ausnahme: Spielplatz im Südosten), eine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich wird nicht vorgenommen.

- Im Planverfahren erfolgen insgesamt lediglich geringfügige Ergänzungen oder Änderungen, die zunächst teilweise zu einer geringen zusätzlichen Eingriffswirkung führen können, ...

- dagegen begrenzt die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze.

[4] Aufhebung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 bzw. 3.10 erfolgen in einem gemeinsamen Planverfahren mit zeitgleicher Beschlussfassung. Daher wird aus Sicht der Eingriffsbewertung zusammenfassend von einer Planänderung ausgegangen. Die eingriffswirksame Aufhebung von Festsetzungen nach B-Plan Nr. 3.04 bzw. die Erweiterung von Baurechten (Spielplatz, Grünstreifen etc.) gälte i.Ü. auch bei einer ggf. alleinigen Aufhebung und Bewertung nach § 34 BauGB und wird abwägend als entsprechendes Ausgleichserfordernis bewertet.

- Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die bestandsorientierte Überplanung des bereits weitgehend umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 3.04 zu keinem nennenswerten zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird und dass in der Abwägung hierüber zudem ein Spielraum besteht.

Als weitere Abwägungsgrundlage wird unter Bezugnahme auf § 1a(3), Satz 5 BauGB eine Berechnung der zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.04 durchgeführt. Diese **Eingriffsbilanzierung** erfolgt tabellarisch nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf.

In die Bilanz werden die großflächigen Wohngebiete (in denen sich allenfalls Details ändern, nicht aber ggf. eingriffswirksame Festsetzungen) nicht aufgenommen. Eine zusätzliche Eingriffswirkung bzw. ein Ausgleichsbedarf kann für folgende Teilflächen gegeben sein[5]: Umwidmung von Misch- in Wohngebiet Kapellenstraße (1), Rücknahme von Pflanzstreifen im Bereich Brockmannstraße (2), die Überplanung des östlichen Kinderspielplatzes (3), die geringe Erweiterung der Baufläche südlich Deventerweg (4) und die Erhöhung der GRZ auf 0,6 in den Mischgebieten „Albersloher Straße“ (5, 6). Sonstige Sachverhalte oder Details werden als minimal und als nicht durchgreifend gewertet.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für einzelne Biotoptypen:

**Zu A.2:** Die zur Gebietsgliederung festgesetzten Grün-/Pflanzstreifen auf privaten oder öffentlichen (?) Grundstücken sind im B-Plan Nr. 3.04 unzureichend festgesetzt und in der Örtlichkeit nicht angelegt worden. Für die Flächen wird deshalb der Biotoptyp 7 mit Wertfaktor 0,5 als Zwischenwert angesetzt (öffentliche Grünfläche).

**Zu A.3:** Die Spielplatzfläche im Südosten ist von mäßiger Wertigkeit ohne wertvolle Strukturen. Die damals festgesetzten Bäume sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden bzw. nicht erhaltenswert. Der Spielplatz geht als Biotoptyp 7 in die Wertung ein.

**Zu B.1:** Die heute bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bauzeile östlich Kapellenweg / nördlich Brockmannstraße wird von Mischgebiet in Wohngebiet mit wohngebietstypischen Festsetzungen einschließlich reduzierter Baugrenzen umgewidmet. Die GRZ von 0,4 bleibt unverändert, für die Freiflächen/Gärten in dem bereits bestehenden Gebiet wird deshalb der Wertfaktor 0,4 (Bestand) Berechnungsgrundlage des Eingriffsumfanges.

**Zu B.2/3:** Durch Rücknahme der Grünflächen ist eine zusätzliche Versiegelung auf den WA-Grundstücken möglich. Die bisher als Grünfläche festgesetzte Gebietsgliederung ist Bestandteil bereits bestehender Frei-/Gartenflächen, hierfür wird der Wertfaktor 0,4 Bestand angesetzt. Auf der Spielplatzfläche im Südosten werden dagegen erstmalig Gärten angelegt, deshalb wird hier der Wertfaktor Planung 0,3 zu Grunde gelegt.

**Zu B.5/6:** In den Mischgebieten im Osten wird die zu eingeschränkte bzw. nie eingehaltene Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt. Da die Freiflächen bereits angelegt sind, wird hierfür der Wertfaktor Bestand von 0,4 angesetzt.

[5] Hinweis: die Nummerierung entspricht der folgenden Übersichtskarte und den Tabellen A und B.

| Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 3.04 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 8 |
| **Fläche Nr.** | **Biotop-typ Nr.** | **Biotoptyp gemäß Biotoptypen-beschreibung** | **Fläche ($m^2$)** | **Wertfaktor Be-stand** | **Einzelflächenwert** |
| **1** | 1 | Mischgebiet (12.700 m² x 0,4) | 5.080 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im MI | 7.620 | 0,4 | 3.048,0 |
| **2** | 7 | Grünstreifen im MI/WA-unklare Festsetzung | 470 | 0,5 | 235,0 |
| **3** | 7 | Grünfläche (Spielplatz) | 795 | 0,5 | 397,5 |
| **4** | 9 | Grünland | 545 | 0,4 | 218,0 |
| **5** | 1 | Mischgebiet (3.415 m² x 0,4) | 1.366 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im MI | 2.049 | 0,4 | 819,6 |
| **6** | 1 | Mischgebiet (5.175 m² x 0,4) | 2.070 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im MI | 3.105 | 0,4 | 1.242,0 |
| | | Gesamtfläche | 17.219 | **Gesamtflächenwert A: 5.960,1** | |

| Tabelle B: Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen B-Plan Nr. 3.10 „Südlich der L 850“ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 8 |
| **Fläche Nr.** | **Biotop-typ Nr** | **Biotoptyp gemäß Biotoptypen-beschreibung** | **Fläche ($m^2$)** | **Wertfaktor Pla-nung** | **Einzelflächenwert** |
| **1** | 1 | Allgemeines Wohngebiet (12.700 m² x 0,4) | 5.080 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im WA | 7.620 | 0,4 | 3.048,0 |
| **2** | 1 | Erhöhte Versiegelung durch WA neu (470 m² x GRZ 0,4), vorher Grünfläche | 188 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im WA | 282 | 0,4 | 112,8 |
| **3** | 1 | WA neu (795 m² x 0,4), vorher Spielplatz | 318 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im WA neu | 477 | 0,3 | 143,1 |
| **4** | 1 | Erhöhte Versiegelung durch WA neu (545 m² x GRZ 0,4), vorher Grünland | 218 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im WA | 327 | 0,3 | 98,1 |
| **5** | 1 | Mischgebiet (3.415 m² x 0,6) | 2.049 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im MI | 1.366 | 0,4 | 546,4 |
| **6** | 1 | Mischgebiet (5.175 m² x 0,6) | 3.105 | 0,0 | 0 |
| | 6 | Nicht überbaubare Flächen im MI | 2.070 | 0,4 | 828,0 |
| | | Gesamtfläche | 17.219 | **Gesamtflächenwert B: 4.776,4** | |

| | |
|---|---|
| **C. Gesamtbilanz** (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A) | **- 1.183,7** |

Übersicht: Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.10

**Zeile C** zeigt die negative Differenz zwischen Bestand und Planung, hier also das fachlich-rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit: Die Bilanz ergibt ein **Defizit** von **1.183,7 Biotopwertpunkten.** Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um einen Wert von 0,9 einer Ausgleichsflächendifferenz von ca. 1.300 $m^2$. Eine Aufwertung um einen Wert von 0,9 kann z.B. durch Aufforstung heutiger Ackerflächen (Wertfaktor 0,3) mit heimischen Laubgehölzen (Wertfaktor 1,2) erfolgen.

In der **planerischen Abwägung** gewichtet die Stadt Drensteinfurt dieses rechnerische Ergebnis in Bezug auf diese Teilbereiche Nr. 1 bis Nr. 6 wie folgt:

1. Umwidmung Mischgebiet zu Wohngebiet „Kapellenstraße“: die GRZ von 0,4 bleibt unverändert, weitere eingriffsrelevante Festsetzungen greifen nicht durch. Im Ergebnis wird hier kein Ausgleichsbedarf gesehen, zumal die BauNVO 1990 nunmehr im gesamten Plangebiet Nebenanlagen etc. begrenzt.

2. Rücknahme von Grün-/Pflanzstreifen im Bereich Brockmannstraße: Diese Streichung wird nicht durch andere Maßnahmen in der Neuplanung Nr. 3.10 ersetzt, der rechnerische Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von 122 Werteinheiten wird daher in der Abwägung beibehalten.

3./4. Streichung des östlichen Kinderspielplatzes und geringe Erweiterung der Baufläche südlich Deventerweg: faktisch erstmalige Eingriffswirkungen, der rechnerische Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von 374 Werteinheiten wird daher in der Abwägung beibehalten.

5./6. Mischgebiet „Albersloher Straße“: die Erhöhung der GRZ auf 0,6 erfolgt wie erläutert bestandsorientiert und mit Blick auf die BauNVO 1990 (s.o.). Letztlich erfolgt damit in Bezug auf die Bodenversiegelung einschl. Nebenanlagen keine durchgreifende Zulassung neuer Eingriffe. In der Abwägung wird hier also das rechnerische Defizit von 687 Werteinheiten nicht gesehen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht, zumal die BauNVO 1990 nunmehr Nebenanlagen etc. im gesamten Plangebiet begrenzt.

Die Stadt Drensteinfurt hat im Ortsteil Walstedde einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2.05 aufgehoben. Die Aufhebung des Gewerbegebietes, d.h. der Verzicht auf die zulässige Bodenversiegelung, erbrachte nach der Bilanz einen Überschuss von 5.074 Werteinheiten gemäß Berechnungsverfahren des Kreises Warendorf. Hiervon sind nach Anrechnung des Bebauungsplanes Nr. 2.11 in Walstedde (Stand: Entwurf zur 2. Offenlage, Oktober 2005) noch etwa 1.500 Werteinheiten für andere Planungen verfügbar. Das o.g. planerische Defizit von insgesamt 496 Werteinheiten soll daher hierauf pauschal angerechnet werden, zusätzliche Kosten entstehen nicht. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3.10 für Ausgleichsmaßnahmen oder für eine Refinanzierung erfolgen nicht.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden weiterhin einige grundlegende örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gestalterischen Vorgaben ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB, um im Sinne der positiven Gestaltungspflege für das Plangebiet in Randlage zur Ortsmitte eine orts- und quartierbezogene Maßstäblichkeit zu wahren. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Die alten Gestaltungsvorgaben aus dem B-Plan Nr. 3.04 sind heute v.a. bezüglich Dachneigungen (Gliederung der Teilbauflächen) und Einfriedungen kaum noch nachzuvollziehen und werden bestandsorientiert sowie nach dem Maßstab angrenzender Planungen vereinheitlicht. Als Grundlage werden die Regelungen im benachbarten Plangebiet Nr. 3.09 „Meerkamp“ gewählt.

Zu einzelnen Regelungen seien einige Überlegungen ergänzt:

- Die festgesetzte **Sockelhöhe** soll herausgehobene Kellergeschosse eingrenzen und die Gebäudegliederung gegenüber Nachbarschaft und im Straßenzug sichern. Bezugshöhe ist ebenso wie bei Trauf- und Firsthöhen die Straßenhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.
- **Die Dachlandschaft** besitzt in Ortsbild und Straßenzug große gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung rahmensetzende Vorgaben zur Dachgestaltung hinsichtlich Dachform, -neigung und Aufbauten, die sich klar der Dachfläche unterordnen sollen, getroffen. Der Bestand wird i.W. hierdurch berücksichtigt.
- Die Vorgabe über die **Fassadengestaltung** sichert die ortstypische Grundaussage der Bebauung. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist hier besonders die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente **von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dach- oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passenden Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.
- Die Gestaltung von **Stellplatzanlagen und Carports** ist städtebaulich wichtig: die Vorgaben zur Gestaltung tragen entscheidend zu einer Anpassung der Nebenanlagen an die Hauptbaukörper bei.
- **Vorgärten und Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt.

## 4. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Nach der ab 20.07.2004 gültigen Neufassung des BauGB ist künftig bei allen Bebauungsplänen im Regelfall die formalisierte Umweltprüfung im Planverfahren durchzuführen und ein Umweltbericht als Teil der Begründung zu erstellen. Das Planverfahren Nr. 3.10 ist jedoch nach dem bisher geltenden Recht (BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung) mit Beschlüssen des Fachausschusses und des Rates vom 21.06.2004 bzw. 19.07.2004 eingeleitet worden. Somit kann das Planverfahren nach den Bestimmungen des BauGB a.F. unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. durchgeführt und abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3.10 überplant bestandsorientiert innerhalb der Ortslage Misch- und Wohngebiete sowie Verkehrsflächen mit brutto etwa 13 ha Größe, erreicht wird eine GRZ

i.S. des § 19(2) BauNVO von gut 40.000 m². Die somit beigefügte **UVP-Vorprüfung** dient daher als entsprechende Abwägungsgrundlage der Stadt [6].

Planerisch maßgeblich ist zunächst die inhaltliche Fragestellung, ob mit dem Vorhaben Nachteile für die Umwelt im weitesten Sinne verbunden sein können und ob Belange oder Interessen der Betroffenen durch die Wahl des Verfahrens benachteiligt werden könnten. Im Sinne einer UVP-Vorprüfung sind daher neben grünordnerischen Fragen v.a. der Lärmschutz an der L 850 und die Altlastenthematik im Plangebiet zu prüfen. In der Neuplanung wird im Gegensatz zur bisherigen Formulierung das Thema Lärmschutz durch das o.g. Gutachten aktualisiert und durch eindeutige Regelungen neu festgesetzt. Die Vorprüfung zeigt somit, dass die Fragen (wie auch nach dem BauGB a.F.) ohnehin berücksichtigt sind - siehe auch Kapitel 2.3, 3.3 bis 3.6 - und dass Umweltbelange nicht durchgreifend negativ betroffen werden.

Auch die Information der Betroffenen ist über das Planverfahren angemessen gesichert, so dass die Stadt Drensteinfurt eine formelle Umstellung auf ein Verfahren nach dem BauGB n.F. mit Umweltbericht in diesem Fall nicht für erforderlich hält und von der Überleitungsregelung Gebrauch machen wird. Im Planverfahren sind keine umweltrelevanten Aspekte vorgetragen worden, die eine andere Einschätzung nahe legen könnten.

## 5. Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen

Überplant werden bereits weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Die Neuordnung ist i.W. bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3.04 vorgenommen worden, in Teilbereichen wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Die Erstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet ist in weiten Teilen erfolgt, die Binnenerschließung zur Nachverdichtung des Innenbereichs zwischen Prozessionsweg und Kapellenstraße steht dagegen noch aus. Die Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 127ff. BauGB.

## 6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 19.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3.04 aufzuheben und insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 3.10 zu ersetzen. Auf die entsprechenden Rats- und Ausschussprotokolle wird Bezug genommen. Die Planverfahren wurden somit nach der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung des BauGB eingeleitet und können gemäß den Überleitungsregelungen gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB n.F. nach den früheren Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, weitere Regelungen oder besondere Umweltfragen stehen dem nicht entgegen.

---

[6] Bebauungspläne werden UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz überschritten werden. Bei allgemeinen städtebaulichen Projekten im bisherigen Außenbereich wird eine Vorprüfung ab 20.000 m² Grundfläche i.S. des § 19(2) BauNVO) erforderlich, ab 100.000 m² Grundfläche ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. In - wie hier im Plangebiet Nr. 3.10 - sonstigen Gebieten (Innenbereich oder Änderung eines B-Plans) ist nach Nr. 18.8 zunächst jeweils eine Vorprüfung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde vom 15.12.2004 bis einschließlich 11.01.2005 durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4(1) BauGB statt. Hierüber hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 29.08.2005 beraten (vgl. Beratungsvorlage und Protokoll).

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde anschließend vom 08.09.2005 bis zum 07.10.2005 einschließlich durchgeführt.

- Eine Anliegerin trug erneut insbesondere Fragen und Vorbehalte bzgl. der Gestaltung von Einfriedungen vor, die jedoch i.W. noch auf die alte Regelung des Bebauungsplanes Nr. 3.04 bezogen waren und nunmehr weniger restriktiv festgesetzt werden.
- Von Bürgern wurden weitere Anregungen nicht mehr vorgetragen.
- Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde v.a. die Frage der Altstandorte weiter intensiv geprüft (siehe Kapitel 2.3.c), ansonsten wurden nur einzelne Hinweise zu Detailfragen gegeben.

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 ausdrücklich verwiesen. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde für den vorliegenden Geltungsbereich am 14.11.2005 gefasst.

Drensteinfurt, im November 2005

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt und

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