

Stadt Drensteinfurt



Bebauungsplan Nr. 3.12 „Haus Heidhorn“

hier: Begründung mit Umweltbericht

Satzung Juni 2008

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.12

Gliederung:

- 1. Städtebauliche Ausgangslage und Planungsanlass**
- 2. Lage des Plangebietes und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Ziele des Bebauungsplanes Nr. 3.12**
- 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Altlasten und Belange des Bodenschutzes
 - 4.3 Bergbau
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Belange des Verkehrs
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung und Wasserwirtschaft
 - 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Umweltprüfung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

Gliederung siehe dort

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

- A.1 FFH-Verträglichkeitsvoranfrage zum Neu- und Umbau eines Altenpflegeheimes, Haus Heidhorn im Bereich des FFH-Gebietes Davert, brandenfels landscape + architecture, Münster, Dezember 2006

1. Städtebauliche Ausgangslage und Planungsanlass

Beidseits der Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Münster und der Stadt Drensteinfurt hat sich südlich der Nebengebäude des ehemaligen Gutes Heidhorn (Ensemble aus mehreren, z.T. denkmalgeschützten Scheunen und Remisen, einem Fachwerkspeicher aus der Mitte des 17. Jh. und einem Anfang des 20. Jh. errichteten Torhaus) an der B 54 das Alten- und Pflegeheim „Haus Heidhorn“ entwickelt.

Das heutige Gebäude des Altenheimes ist baulich in einem relativ schlechten Zustand und dringend sanierungsbedürftig. Zudem wird das Gebäude den mit den Jahren gestiegenen Anforderungen an Raumbedarf und Ausstattung nicht mehr gerecht und ist nach Aussagen des Trägers nur noch unwirtschaftlich zu führen. Der heutige Träger möchte den vorhandenen Standort jedoch langfristig sichern und die bestehende Einrichtung ausbauen und strebt deshalb in einem ersten Schritt den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes östlich des derzeitigen Altenheimes an. Der Neubau ist als Ersatz für das heutige Altenheim vorgesehen, geplant ist hier die Unterbringung von ca. 50 Personen. Zusätzlich sollen im Neubau Übernachtungsmöglichkeiten für Angehörige, Multifunktionsräume sowie Räume für therapeutische Maßnahmen entstehen.

In einem zweiten Schritt soll dann das bestehende Altgebäude umgebaut und renoviert werden. Vorgesehen ist die Unterbringung von ca. 25-30 Personen in Hausgemeinschaften. Dieses Angebot ist speziell für demenzkranke und ältere Menschen gedacht. Vom Architekturbüro Wörmann, Ostbevern, wurde bereits ein Plankonzept vorgelegt (siehe nächste Seite).

Das Gesamtkonzept ist im Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt im November 2005 in den Grundzügen vorgestellt und befürwortet worden. Im Vorfeld der Planverfahren wurden zudem mehrere Abstimmungsgespräche u.a. mit der Bezirksregierung Münster und dem Kreis Warendorf hinsichtlich der geplanten Vorhaben geführt.

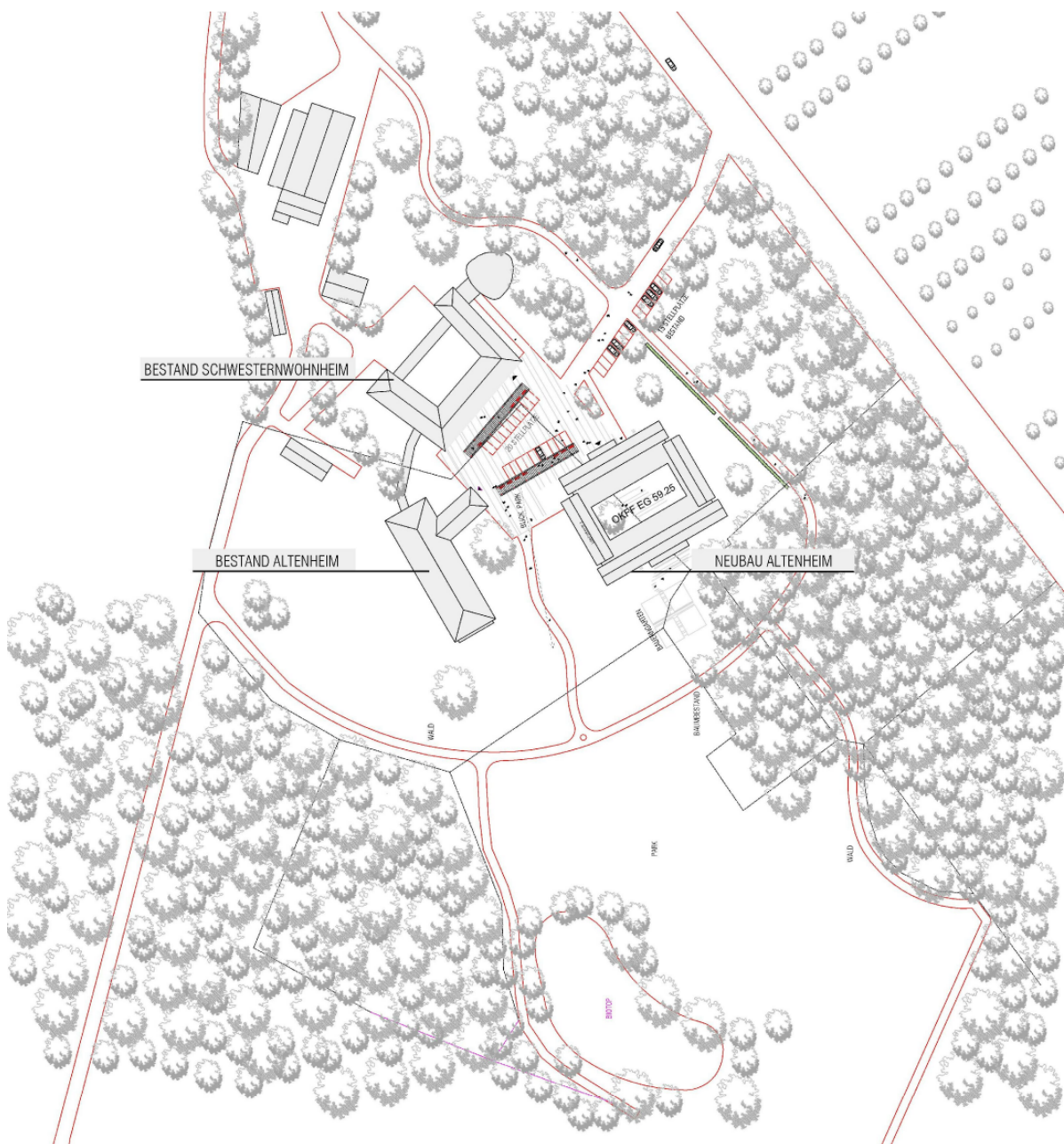
Die bestehende Pflegeeinrichtung ist als gewerblicher Betrieb zu betrachten. Erweiterungen sind dementsprechend nach § 35(4) Nr. 6 BauGB zu beurteilen. Der Kreis Warendorf hat im Vorfeld seine Zustimmung für eine untergeordnete Erweiterung des Betriebes signalisiert. Dies würde dem ersten Bauabschnitt des geplanten Neubaus entsprechen. Darüber hinaus wird jedoch ein Gesamtkonzept für Neubau und Erweiterung erforderlich. Auf Grund der vorgesehenen Größenordnung des Neubaus, der als Ersatz für das bestehende Altenheim geplant ist und den ersten Schritt zur Erweiterung der bestehenden Einrichtung darstellt, ist für den 2. Bauabschnitt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die grundsätzliche Zustimmung wurde von der Bezirksregierung Münster in Aussicht gestellt.

Die vorliegende Planung deckt ebenfalls die spätere Sanierung und den Umbau des bestehenden Altgebäudes (z.T. auf Münsteraner Stadtgebiet) ab. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Bereich bereits als *Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeeinrichtung“* dar. Nach Vorabstimmung ist auf dem Gebiet der Stadt Münster keine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Der Kreis Warendorf tritt als Baugenehmigungsbehörde auch für den Gebäudeabschnitt auf, der kleinflächig in das Stadtgebiet Münster hineinragt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung. Die Standortsicherung der Alten- und Pflegeeinrichtung und die Versorgung mit Pflegeplätzen ist ausdrückliches Planungsziel der Stadt Drensteinfurt. Zur Sicherung dieser Ziele wird die Weiterentwicklung im Anschluss an die bestehende Einrichtung von der Stadt Drensteinfurt angestrebt. Alternativen sind auf Grund der

Standortgebundenheit nicht möglich. Auf Grundlage der Entwürfe des Architekturbüros und nach Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster und mit dem Kreis Warendorf hat die Stadt Drensteinfurt sich deshalb für die Weiterentwicklung der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung entschieden und die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen im Bestand städtebaulich zu ordnen und darüber hinaus angemessen weiter entwickeln zu können. Der Rat der Stadt Drensteinfurt bzw. sein Fachausschuss hat daher in seiner Sitzung am 06.11.2006 beschlossen, nunmehr für den Bebauungsplan Nr. 3.12 „Haus Heidhorn“ und für die zugehörige 36. FNP-Änderung die Planverfahren einzuleiten.



Haus Heidhorn, Neu- und Umbau eines Alten- und Pflegeheimes, Architekturbüro Wörmann, Ostbevern, Juni 2006

2. Lage des Plangebietes und Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 3.12 „Haus Heidhorn“ liegt nordwestlich der Ortslage Rinkerode östlich der Grenze Drensteinfurt - Rinkerode zu Münster - Hilstrup, südwestlich der Bundesstraße 54, der Geltungsbereich umfasst etwa 5,5 ha:

- Im Westen bildet die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Münster und der Stadt Drensteinfurt die Grenze des Plangebietes,
- im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die B 54 begrenzt.
- Im Osten wird ein bestehender Fußweg einbezogen, nach Osten folgen Waldflächen.
- Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an die Waldgrenze südlich des bestehenden Weges bzw. der Park- und Teichanlage.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die bestehenden Gebäude des Alten- und Pflegeheimes wurden in der typischen Bauform der 1960er bis frühen 1970er Jahre mit Walmdächern mit ca. 35° Dachneigung errichtet. Die zweigeschossigen Gebäude zzgl. ausgebautem Dachgeschoss (bauordnungsrechtlich ggf. als 3. Vollgeschoss zu beurteilen) sind in rotem Verblendmauerwerk ausgeführt worden und orientieren sich damit an der Münsterländer Bauweise mit typischem rotbuntem Backstein. Das Hauptgebäude mit angegliederter Kapelle wurde als Schwesternwohnheim genutzt, steht heute jedoch -soweit nicht für Verwaltungszwecke genutzt- leer. Das über einen Verbindungsgang angegliederte Altenheim ist durch großzügige Fensterflächen bzw. Balkone gekennzeichnet.

Die Gebäude sind eingebettet in eine große Parkanlage mit Fußwegen und Teichanlage. Das gesamte Gelände ist durch die umgebenden Waldparzellen deutlich gegenüber dem weiteren Umfeld abgegrenzt.

Die Nebengebäude des ehemaligen Gutes (i.W. Scheunen und Remisen sowie ein Fachwerkspeicher) stehen i.W. leer und sind überwiegend sanierungsbedürftig. Lediglich das Anfang des 20. Jahrhundert errichtete Torhaus an der B 54 wird von einem Künstler genutzt.

Erschlossen wird das Gelände über eine Zufahrt von der B 54. Stellplätze für die Mitarbeiter sind entlang der inneren Erschließung angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich nördlich des ehemaligen Pastorenhauses, hier sind auch einige Garagen vorhanden.

Die städtebauliche Situation im Außenbereich zwischen Drensteinfurt - Rinkerode und Münster - Hilstrup ist insbesondere durch die großflächigen Laubwaldgebiete „Die Davert“ bzw. „Hohe Ward“ geprägt. Der östlich der B 54 bis Rinkerode folgende Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch eine relativ kleinteilige, durch Hecken, Feldgehölze sowie einzelne kleine Waldflächen gegliederte Ackerlandschaft. Hier ist zudem die im Münsterland typisch verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern vorhanden.

3. Ziele des Bebauungsplanes Nr. 3.12

Die Stadt Drensteinfurt überplant das vorhandene Gelände des „Haus Heidhorns“ südlich der B 54,

- a) um den Bestand städtebaulich geordnet weiter zu entwickeln,
- b) um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus zu schaffen und
- c) den Wald weitgehend bestandsorientiert zu sichern.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3.12 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Für das Vorhaben sprechen die bereits vorhandene Einrichtung und deren planungs- und baurechtsrechtlich gebotene Bestandssicherung, die vorhandene Erschließung und die Lage eingebettet in den Landschaftsraum. Die (Weiter-)Entwicklung der bestehenden Einrichtung soll zur Standortsicherung und zur Versorgung der Region mit Pflegeheimplätzen beitragen.

4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** - wird das Plangebiet als *Agrar- und Waldbereich* dargestellt. Das gesamte Areal zwischen Münster - Hiltrup und Drensteinfurt - Rinkerode erfüllt überregionale Funktionen für die Erholung der Bevölkerung und ist als *Bereich für den Schutz der Landschaft* aufgenommen worden. Der Landschaftsraum im Süden des Plangebietes ist zudem als *Bereich für den Schutz der Natur* dargestellt. Die B 54 ist als *raumbedeutsame Straße* eingestuft worden. Das in diesem Bereich bestehende Alten- und Pflegeheim soll erweitert werden. Nach Vorgesprächen mit der Bezirksregierung Münster betreibt die Stadt die vorliegende Planung. Die Bezirksregierung hat für das beabsichtigte Verfahren ihre grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt werden die bestehenden Waldflächen auf einem Streifen von rund 80 m parallel zur Bundesstraße als *Fläche für Wald* dargestellt. Innerhalb dieses Streifens liegt jedoch auch der durch Stellplätze, versiegelte Verkehrsfläche etc. gekennzeichnete Zufahrtsbereich zum Alten- und Pflegeheim sowie das ehemalige Pfarrhaus. In diesem Bereich sind zwar Gehölzbestände vorhanden, jedoch handelt es sich hierbei in der Örtlichkeit nicht um zusammenhängende Waldflächen. Die Flächen um das bestehende „Haus Heidhorn“ sowie die angrenzende Parkanlage und die im Südwesten stockende Fichtenschonung sind insgesamt als *Fläche für die Landwirtschaft* aufgenommen worden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.12 unterlagen insgesamt dem Landschaftsschutz. Parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten ist für die eigentliche Baufläche (*Fläche für Gemeinbedarf*) ein Antrag zur Teilaufhebung aus dem Landschaftsschutz gestellt worden. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes wurde von der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 21.06.2007 bestätigt. Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.

Südlich und östlich an den Geltungsbereich grenzen ebenfalls *Flächen für Wald* an. Nördlich der B 54 folgen *Flächen für die Landwirtschaft*. Der **Flächennutzungsplan der Stadt Münster** stellt den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich mit dem auf Münsteraner Stadtgebiet liegenden Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheimes sowie die Nebengebäude des ehemaligen Gutes Heidhorn bereits als *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Altenheim“* dar, nach Süden folgen *Flächen für Wald*.

Für die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes wurde eine FNP-Änderung erforderlich. Diese **36. FNP-Änderung** ist im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt worden (s.d.). Nach Vorabstimmung ist für den Teilbereich auf dem Gebiet der Stadt Münster keine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

4.2 Altlasten und Belange des Bodenschutzes

a) Altlasten

Der Stadt sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt. 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), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte aufgenommen worden.

b) Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet kommen im zentralen Bereich um das Haus Heidhorn und im Bereich der Waldflächen entlang der Bundesstraße Pseudogley-Podsol vor, im restlichen Abschnitt kommen typische Pseudogleye vor.¹ Diese Böden sind in NRW relativ häufig, zu beachten ist zudem die bereits erfolgte Versiegelung im nordwestlichen Bereich, die Eigenschaften der Böden sind hier in Teilen bereits nivelliert worden.

Nach der Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW**² sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Der zusätzliche 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

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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

Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht ausgleichend eine Entsiegelung im Umfeld vorgenommen wird.

Im Plangebiet Nr. 3.12 werden insgesamt etwa 2.000 m² zusätzlich mögliche Bodenüberbauung erwartet. Auch die nicht überbauten Bereiche werden jedoch teilweise durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende und gut erschlossene (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Nachverdichtungen oder Revitalisierungen sind soweit möglich im Stadtgebiet in den letzten Jahren erfolgt, in diesem Fall auf Grund der Standortgebundenheit jedoch nicht möglich. Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Zielen und Belangen, die für die weitere Entwicklung des Alten- und Pflegeheimes sprechen, zurückgestellt werden. Die Überbauung der Böden wird für unvermeidbar, in dem genannten Rahmen aber auch für vertretbar gehalten.

4.3 Bergbau

Im Stadtteil Rinkerode ist **Strontianitabbau** generell bekannt. Nach vorliegenden Unterlagen ist Strontianitabbau im Plangebiet jedoch nicht belegt. Sollten im Plangebiet 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.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Münsterland“**. Nach den Unterlagen des Bergamtes Kamen ist im Planbereich jedoch kein Bergbau umgegangen. Nach Aussage der Fachbehörde ist auf Grund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Gebiet zu rechnen.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Teile des westlich angrenzenden ehemaligen Gutes Heidhorn sind denkmalgeschützt (Scheune, Tor, Brunnen). Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Mit Blick auf die wertvolle **Kulturlandschaft Münsterland** ist festzuhalten, dass das Plangebiet durch die umgebenden Gehölz- bzw. Waldbestände sehr gut gegenüber dem weiteren Landschaftsraum abgegrenzt ist, so dass eine Fernwirksamkeit hier nicht gegeben ist.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.12 „Haus Heidhorn“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am Bestand.

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche des bestehenden Alten- und Pflegeheimes wird zzgl. der künftigen nord-östlichen Erweiterung, der Stellplatzanlage, Zufahrt, Wegeführung etc. insgesamt als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Nutzungszweck: Alten- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung und Pflege insbesondere älterer Menschen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert entwickelt. Es gelten folgende Grundaussagen:

- Die Größe der **Grundfläche (GR)** ist auf die *Summe der baulichen Anlagen* innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bezogen. Durch die Festsetzung wird somit allgemein die Größe des durch Anlagen überbaubaren Flächenanteiles bestimmt, die Anzahl der baulichen Anlagen und deren räumliche Anordnung auf dem Grundstück ist nicht festgelegt. Die Festsetzung eines absoluten Größenwertes unabhängig von der genauen Abgrenzung des durch Parkanlage etc. nicht genau abgrenzbaren Grundstückes bietet hier im Gegensatz zur relativen Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) eine eindeutig nachvollziehbare Regelung.

Die maximale zulässige Grundfläche von 2.600 m² entspricht in etwa einer GRZ von 0,16 bezogen auf die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für z.B. Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 werden deutlich unterschritten.

Zusätzlich zu der Regelung hinsichtlich der Größe der „Hauptbaukörper“ ist nach § 19(4) BauNVO eine Regelung zur maximalen Größe der *Summe untergeordneter Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätzen und Zufahrten* aufgenommen worden. Die festgelegte Größenordnung kann durch Wege etc. überschritten werden, wenn diese wasserdurchlässig befestigt werden.

- Die **Gebäudehöhe** ist in *Teilbereich B* aus dem Bestand abgeleitet und bietet einen gewissen Spielraum für die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt anstehenden Umbaumaßnahmen. Mit Hinweis auf die Bestandssituation wird auf zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschoss abgestellt. Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** berücksichtigt hierbei, dass das Dachgeschoss ggf. rechnerisch bereits als 3. Vollgeschoss zu bewerten ist.

In *Teilbereich A* (Neuplanung) wird die Höhenentwicklung auf die vorgelegte Planung des Architekten abgestimmt und bietet Spielraum hinsichtlich einer möglichen Dach-

geschossnutzung im Rahmen der festgesetzten Gesamtgebäudehöhe. Bezugshöhe für die festgesetzte Höhenentwicklung sind die Höhenangaben über NN. Aufgrund der vorliegenden Höheneinmessungen in Meter über NN ergeben sich sinnvoll umsetzbare Höhenangaben.

Als **Ausnahme** kann ggf. eine Überschreitung der Höhenentwicklung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. bis zu maximal jeweils 2,0 m über der festgelegten maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden, um im Einzelfall innerbetriebliche Anforderungen nicht zu gefährden.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Das bestehende Alten- und Pflegeheim sowie der Neubau werden weitgehend bestands- bzw. projektorientiert festgesetzt. Bedingt durch die vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzstrukturen bzw. die Parkanlage wird nur ein geringfügiger Spielraum nach Südosten bzw. Südwesten zugelassen.

5.3 Belange des Verkehrs

a) Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die regionale Haupteerschließungsstraße B 54 (Westfalenstraße). Die Straße ist leistungsfähig ausgebaut, die vorhandene Einrichtung ist heute bereits hieran angebunden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im ersten Schritt um einen Ersatzneubau für einen Teil der bestehenden Anlage. Danach soll das Angebot für Demenzzranke und Pflegefälle verbessert werden.

Eine Erhöhung der Anzahl der untergebrachten Personen betrifft keine Personen, die durch Mobilität das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die Erhöhung des Pflegepersonals ist nach Aussage des Trägers mit der Planung ebenfalls begrenzt. Im Ergebnis wird das Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben nur geringfügig erhöht, der Anschluss an die B 54 wird als ausreichend eingeschätzt.

Die Beschränkung des Anschlusses an die Bundesstraße auf die bestehende Zufahrt ist durch Festsetzung des Zufahrtsbereiches im Bebauungsplan geregelt. Ein Zu- bzw. Abfahrtsverbot sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand entlang der Bundesstraße unterstützt den Ausschluss direkter Zufahrten von der B 54 gemäß gesetzlicher Vorgabe.

Ein Abstimmungstermin mit Straßen.NRW Münster hat im Vorfeld des Planverfahrens stattgefunden, ein Betriebskonzept wurde der Behörde vorgelegt. Im Beteiligungsverfahren nach § 4(1) BauGB wurde von der Fachbehörde die Schaffung einer Linksabbiegespur (Aufweitung) gefordert. Der Sachverhalt ist mit den Beteiligten abgestimmt worden. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass die Fahrbahnaufweitung der Bundesstraße im Zufahrtsbereich bis zur Inbetriebnahme des neuen Gebäudes fertig gestellt werden muss. Die für die Erschließung des Gesamtareals erforderliche Linksabbiegespur soll in Zusammenhang mit im Jahr 2009/2010 anstehenden Straßendeckenerneuerungen durch den Straßenbaulastträger in diesem Bereich durchgeführt werden. Die Umsetzung der Aufweitung, Kostenübernahme etc. erfolgt über vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und dem Vorhabenträger.

Die entlang der B 54 zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind im Einfahrtsbereich über die Fläche des eingetragenen Sichtdreieckes zurückgenommen worden, um eine verkehrstechnisch optimale Einsichtnahme zu gewährleisten.

Die **innere Erschließung** der Gemeinbedarfsfläche wird bis auf den nördlichen Teilabschnitt ausgehend von der Einfahrt von der B 54 nicht festgesetzt. Somit hat der Eigentümer bzw. Betreiber entsprechenden Spielraum für die Binnenerschließung der Flächen.

b) Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nach den Vorgaben der BauNVO und der BauO NRW auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig bzw. entsprechend notwendig.

Ein zusätzlicher Bedarf an **öffentlichen Stellplätzen** wird heute nicht gesehen.

c) ÖPNV

An der B 54 ist die Bushaltestelle „Haus Heidhorn“ in unmittelbarer Nähe zum Zufahrtsbereich vorhanden. Über das bestehende Liniennetz sind die Städte Münster und Drensteinfurt gut zu erreichen.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der B 54 erzeugt werden. Gemäß der Straßenverkehrszählung 2000 (Büro für angewandte Statistik Dipl.-Soz. N.Lensing, Aachen) ist auf der B 54 zwischen Rinkerode und Hiltrup ein DTV von 9.628 Kfz zu verzeichnen. Auf Höhe des Alten- und Pflegeheimes gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Der Abstand zwischen der östlichen Gebäudekante und der Bundesstraße beträgt minimal ca. 65 m. Gemäß dem „Vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ im Anhang A zur DIN 18005-1 werden Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tags und ca. 50 dB(A) nachts erreicht. Hiernach wird ohne Berücksichtigung von Abschirmungen die Obergrenze der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind, erreicht.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an "gesunde Wohnverhältnisse" gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1(6) BauGB vereinbar ist. Das Vorhaben ist angesichts der Betriebsstruktur und des Planungszieles keine Kuranstalt i.S. der 16. BimSchV, in Folge dessen wird ausdrücklich nicht der strengere Maßstab zu Grunde gelegt.

§ 50 BImSchG definiert ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn

städtebauliche Gründe eine (Wohn-)bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. In der Abwägung der Belange entscheidet sich die Stadt auf Grund der Standortgebundenheit weiterhin für die Überplanung der Fläche.

Geprüft werden muss in diesem Rahmen die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen. **Aktive Schallschutzmaßnahmen** wie Schallschutzwälle und –wände sind im vorliegenden Fall auf Grund der großen Entfernung des geplanten Gebäudes zur Straße und der daraus resultierenden umfangreichen Maßnahme (Länge, Höhe), die jedoch nur einen relativ geringen Beitrag zur Reduzierung, dagegen aber einen Eingriff in den Gehölzbestand bedeuten würde, letztlich unverhältnismäßig und aus städtebaulich-gestalterischer Sicht schwierig.

Im Plangebiet sind deshalb die Möglichkeiten von Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Neubebauung geprüft worden. Insbesondere die nordöstlichen, der B 54 zugewandten Fassadenseiten sind Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Innenwohnbereiche können durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung und in der Abwägung aller Belange beschließt die Stadt auf Grund der o.g. Überlegungen folgende Vorgehensweise:

- Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen insgesamt durch Verkehrslärm hingewiesen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büroräumen u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine angemessene Ruhe des Innenraumes zu gewährleisten. In den Bebauungsplan sind zum Entwurf entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden. Dargestellt ist der Lärmpegelbereich III. An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind in Abhängigkeit von der Nutzung (Wohn-/Schlafraum o.Ä. oder Büroraum o.Ä.) entsprechende erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile (Fenster, Mauerwerk) gemäß DIN 4109 definiert. Im vorliegenden Fall werden dementsprechend Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht.

In der Objektplanung sollte darüber hinaus geprüft werden, ob Schlafräume o.Ä. mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.

An Krankenzimmer, Intensivstationen und ähnliche sensible Räumlichkeiten sind ggf. - soweit sie in den lärmintensiven Bereichen vorgesehen werden - weitere erhöhte Lärmschutzforderungen gemäß DIN 4109 zu stellen.

Beeinträchtigungen durch landwirtschaftlicher Emissionsquellen sowie potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben werden nicht gesehen.

5.5 Ver- und Entsorgung und Wasserwirtschaft

Die **Energieversorgung** wird über die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadt gesichert. Für die technische Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versor-

gungsträger (Stadtwerke Münster GmbH) erforderlich. Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Telekom AG.

Die **Trinkwasserversorgung** für das Projekt ist laut Aussage der Stadtwerke Münster GmbH gewährleistet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Plangebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m zu installieren. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird über den im Süden des Plangebietes vorhandenen Teich sichergestellt. Der Teich ist hinsichtlich seiner Abmessung geeignet mehr als die o.g. erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserentnahme aus dem Teich wird gemäß der DIN 14 224 als Saugstelle mit der Brandschutzdienststelle und / oder Feuerwehr Münster hergestellt. Eine Aufstellfläche für ein Einsatzfahrzeug der Feuerwehr mit den Abmessungen von mind. 7 x 12 m wird in der Nähe der Saugstelle am Löschteich angelegt.

Das **Schmutzwasser** der bestehenden Einrichtung wird über das im zentralen Plangebiet vorhandene Schmutzwasserpumpwerk in das vorhandene Leitungsnetz entsorgt. Da der Neubau ein Ersatzneubau ist, wird sich die Abwassermenge nicht erhöhen, besondere Probleme durch den hinzukommenden (Ersatz-)Neubau werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebietes**, das Wasserschutzgebiet „Davert“ befindet sich nordöstlich der B 54.

Die **Regenwasserentsorgung** ist im Bestand vorhanden. Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach Prüfung durch den Fachplaner soll das Niederschlagswasser über die Teichanlage in die bestehende Vorflut eingeleitet werden. Die erforderlichen Anträge werden durch das Ingenieurbüro gestellt. Eine **Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser reduzieren und soll ausdrücklich zulässig bleiben.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Grundstück des Alten- und Pflegeheimes ist durch Gehölzbestände und Waldparzellen sehr gut eingefasst. Im Süden der Parkanlage befindet sich eine Teichanlage.

Planungsziel ist v.a. die standortbezogene Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes unter Berücksichtigung der umgebenden Gehölzbestände. Die grünordnerischen Ziele sind in Abhängigkeit von den fachplanerischen Anforderungen formuliert worden. Im Bebauungsplan sind folgende Planinhalte aufgenommen worden:

- Der im Plangebiet vorhandene zusammenhängende **Waldbestand** soll i.W. erhalten werden und wird dementsprechend durch Festsetzung nach § 9(1) Nr. 18 b) planungsrechtlich gesichert.
- Der **Nadelholzbestand** angrenzend an die Waldparzelle im Nordosten ist zu entnehmen und kann nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als naturnaher, gestufter Waldrand

mit standortheimischen Gehölzen entwickelt werden. Ausgenommen werden soll nur der Nahbereich zum geplanten Gebäude.

- Der entlang der Bundesstraße vorhandene **standortheimische Gehölzbestand** soll erhalten werden. Der zusammenhängende **standortheimische Baumbestand** (Eiche und Ahorn) südlich der Garagen ist aus Sicht des Landschaftsplaners ebenfalls erhaltenswürdig und wird planungsrechtlich gesichert.
- Die im Süden vorhandene **Teichanlage** ist als naturnahes Biotop zu erhalten, eine naturnahe Weiterentwicklung ist zulässig.
- Die im Bereich der Stellplätze sowie südlich der Garagen stockenden **Laubbäume** sind aus gutachterlicher Sicht erhaltenswürdig und werden als erhaltenswerte Einzelbäume in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den Charakter des parkartigen Freibereiches weitgehend zu erhalten, sind bauliche Nutzungen durch relativ enge Festlegung der Baugrenzen eingeschränkt worden. Der über die o.g. Maßnahmen für notwendig gehaltene Ausgleich ist extern zu erbringen.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet lag insgesamt im **Landschaftsschutzgebiet „Davert“**. Auf Grund der Planungsziele und der Standortgebundenheit der baulichen Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes hat die Stadt nach Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster die Teilaufhebung des Landschaftsschutzes beantragt. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes für die eigentliche Baufläche wurde von der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 21.06.2007 bestätigt.

Im Süden schließt das **Naturschutzgebiet „Davert“** an (Verordnung der Bezirksregierung Münster vom 23.10.2001). In der Präambel der ordnungsbehördlichen Verordnung wird darauf hingewiesen, dass die „Davert“ durch die Bundesrepublik Deutschland als ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) einschließlich der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409 EWG) der Europäischen Union benannt worden ist.

Das **FFH-Gebiet „Davert“** (DE-4111-302), welches überwiegend aus naturnahen Wäldern und Forsten besteht, grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.12 an. Der Abstand zwischen dem geplanten Neubau des Alten- und Pflegeheimes und der FFH-Gebietsabgrenzung beträgt minimal rund 100 m. Nach der FFH-RL Art. 6 sowie Nr. 6.2 VV-FFH³ sind jedoch erst bei einem Abstand von mindestens 300 m zwischen geplanten Bauflächen und einem FFH-Gebiet i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten.

Aus diesem Grund wurde die in der Anlage beigefügte FFH-Vorprüfung erstellt. Hier sind u.a. FFH-Schutzziele, relevante Arten und potenzielle Auswirkungen des Projektes zusammengestellt und beurteilt (siehe dort).

Im Ergebnis sind mögliche Beeinträchtigungen der prioritären FFH-Lebensraumtypen, der wertgebenden Arten gemäß Anhang I der VRL und Anhang II der FFH-RL nach der durchgeführten Vorprüfung nicht zu erkennen. Hier ist auch auf die besondere Nutzung als Alten- und Pflegeheim ohne große Außenwirkung zu verweisen. Die

³ Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie). Runderlass des Ministeriums vom 26.04.2000, - III B 2 – 616.06.01.10

Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsstudie ist somit aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Die im nördlichen Plangebiet vorhandene **Streuobstwiese** ist gemäß Landschaftsgesetz ein gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil und darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird der Erhalt, die Pflege und die Weiterentwicklung der Streuobstwiese durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Bäume dürfen nicht gerodet, abgebrannt oder mit chemischen Mitteln zerstört werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen. Durch die Neubaumaßnahme werden 10 Obstbäumen entnommen. Dieses ist in der Eingriffsregelung zu beachten.

Der im Süden der Parkanlage vorhandene **Teich** ist im Biotopkataster als schutzwürdiger Biotop (BK-4111-048) verzeichnet. Hier sind Biotoptypen nach § 62 LG vorhanden. Der Erhalt des Gewässers ist im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

c) Eingriffsregelung

Die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung von Neubauflächen bereitet i.A. **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 über die Bestandsüberplanung hinaus Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Der Bebauungsplan bereitet -neben der Bestandsüberplanung- durch die Überplanung bislang z.T. noch unbebauter Flächen für die Errichtung des Neubaus Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung wurde parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB eine Eingriffsbilanzierung nach dem sogenannten „Ahlener“ bzw. „Warendorfer“ Modell erstellt und dem Entwurf beigelegt. Die Stadt Drensteinfurt stellt nach heutigem Stand fest:

- **Bestand** - siehe Kapitel 2 und Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan -
- **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Aufgrund der in Kapitel 1 und 3 genannten Ziele räumt die Stadt der Bestandsüberplanung und Erweiterung der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Im Bereich des geplanten Neubaus ist heute bereits das ehemalige Pastorenhaus sowie ein Garagenkomplex vorhanden, Teile sind für Verkehrsflächen sowie Stellplätze versiegelt. In der Abwägung der betroffenen Belange wird die bauliche Inanspruchnahme der bereits z.T. versiegelten Fläche jedoch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu prüfen sein. Angemessene Ausgleichsmaßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes und im Stadtgebiet grundsätzlich möglich.
- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Durch Regelungen zur Lage, Höhenentwicklung und - eingeschränkt - zur Gestaltung der Baukörper soll der Lage des Plangebietes abgesetzt vom Bebauungs-

zusammenhang teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen werden. Zu Fragen der Grünordnung wird auf Punkt a) verwiesen.

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

Die Berechnung basiert auf dem Bebauungsplan-Entwurf, Zwischenstand Januar 2007. Die verfügbaren Bauflächen sollen effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Ausdehnung gering zu halten. Gemäß dem Warendorfer Modell verbleibt ein rechnerische Defizit von rund 3.717 Werteinheiten. Darüber hinaus muss ein zusätzlicher Ausgleich von 114 m² als Neuanlage Wald für die Unterschreitung des 35 m-Waldabstandes erbracht und die Anpflanzung von 10 Obstbäumen nachgewiesen werden.

Das Flurstück 83, Flur 2, Gemarkung Rinkerode in räumlicher Nähe zum Plangebiet wird heute als Acker landwirtschaftlich genutzt. Auf dieser Fläche ist insgesamt die Neuanlage eines Kleingewässers mit einer Röhrichtzone, die Neuanlage extensiv genutzten Grünlandes sowie die Ergänzung der Waldflächen durch Aufforstung standortheimischen Laubwaldes geplant. Ziel ist die Herstellung naturschutzwürdiger Biotope zur Entwicklung des Naturschutzgebietes Davert. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf wurde diese Maßnahme als Kompensationsmaßnahme anerkannt und soll als Ökokonto entwickelt werden. Die konkrete Umsetzung erfolgt mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf.

Das o.g. Defizit aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren kann anteilig hieraus gedeckt werden. Der Zielsetzung Weiterentwicklung des Naturschutzgebietes würde die Pflanzung von 10 Obstbäumen (Neuanpflanzung im Verhältnis 1:1) jedoch entgegenstehen. Deshalb wurde der ökologische Wert im Rahmen des Ausgleiches berücksichtigt.⁴

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden einzelne örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB zur Sicherung der Planungsziele. Es werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Stellplatzanlagen aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Zu den einzelnen Regelungen seien einige Hinweise ergänzt:

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

- Regionaltypische **Dachform** ist insbesondere das Satteldach. Diese Dachform sowie die Errichtung von Flachdächern wird im Teilbereich A mit einer Dachneigung von 0-30° zugelassen. Für das bestehende Gebäude (Teilbereich B) sind

⁴ **Hinweis:** Zum Planungsstand Entwurf war der externe Ausgleich auf dem Flurstück 81, Flur 2 der Gemarkung Rinkerode vorgesehen. Hinsichtlich der Beschreibung der Ausgleichsplanung war ein Gutachten („Externer Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft“, Büros brandenfels landscape + architecture, Januar 2007) erarbeitet worden und zur Offenlage als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt. Auf Grund von Flächenverfügbarkeiten konnte diese Planung jedoch nicht weiter verfolgt werden. Der Ausgleich ist nunmehr auf dem Flurstück 83 (Flur 2, Gemarkung Rinkerode) geplant. Fläche und Maßnahmen wurden i.S. des § 4a(3) BauGB mit der Fachbehörde abgestimmt. Die Anlage A.2 ist zum Satzungsstand entfallen.

auf Grund der Bestandssituation (Walmdächer) allgemein geneigte Dächer von 35°-45° zulässig. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

- **Dachaufbauten** in verschiedenen Ebenen können die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Dachaufbauten sind deshalb nur in einer Geschossebene zulässig.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** lässt das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zu, für das Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ (z.B. fernwirksam hellblau, grün oder gelb) sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch (und zu empfehlen) sind rote Dachziegel.

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

b) Regionaltypisches Fassadenmaterial des Münsterlandes ist rot-bunter Backstein. Mit Blick auf die wertvolle Kulturlandschaft Münsterland wird deshalb für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude im Plangebiet Sicht- bzw. Verblendmauerwerk in der Farbe „rot-bunt“ vorgegeben. Um die Gestaltungsmöglichkeit nicht zu sehr einzuschränken, sind für untergeordnete Teilflächen und Bauteile wie z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. bis zu einem maximalen Wandflächenanteil auch andere Materialien zulässig. Glasfassaden und Fenster fallen – auch mit Hinblick auf das bestehende Altenheim – ausdrücklich nicht unter diese Regelung.

c) Ausnahmen: Durch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand soll der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anlagen, Stellplätze sowie der privaten Freibereiche unterstrichen werden. Dies bezieht sich auf den schon heute existierenden Zustand, auch wenn dieser nicht im Einklang zu den Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) steht. Durch diese Möglichkeit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass den Eigentümern ein unzumutbarer Aufwand bei notwendigen bzw. nachhaltigen Maßnahmen entsteht.

6. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Plankonzept und der Vorentwurf des Bebauungsplanes sind bereits in enger Abstimmung mit dem Landschaftsplaner erarbeitet worden, somit konnte frühzeitig auf die entsprechenden Belange eingegangen werden. Parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten fanden zudem Abstimmungsgespräche mit einigen von der Planung betroffenen Fachbehörden statt.

Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden (siehe dort). Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen und die Ergebnisse der Gutachten sind eingearbeitet worden. Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grund-

sätzlich vertretbar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich bisher keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen des Vorhabens.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Gemeinbedarfsfläche	1,64
Private Grünfläche	2,18
Wald	1,62
Gesamtfläche Plangebiet	5,44

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

8. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Besitz privater Eigentümer. Bodenordnerische Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 3.12 regelt die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung der bestehenden Alteneinrichtung südlich der B 54. Durch die Planung kann der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung über die B 54 ist grundsätzlich leistungsfähig.

Die Belange der Landschaftspflege werden durch weitgehenden Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen und durch planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume beachtet. Die vorhandenen Waldparzellen werden als Wald in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass insofern langfristig keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet werden. Die grundlegende Vereinbarkeit mit den FFH-Schutzzielen ist gutachterlich nachgewiesen worden. Eine Eingriffsbilanz ist erstellt worden, das im Plangebiet verbleibende Defizit soll auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Auf die **Beratungs- und Abwägungsunterlagen** des Rates der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage der Verwaltung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 06.11.2006 (Nr. I/87/2006) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB verwiesen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** fand vom 27.11.2006 bis 10.12.2006 statt. In dieser Zeit wurden die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Drensteinfurt bereit gehalten.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 01.12.2006 bis 03.01.2007 statt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt vom 22.01.2007 zum Offenlagebeschluss (Nr. I/2/2007).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im März / April 2007 durchgeführt. Als Beratungsergebnis haben sich keine Änderungen nach der Offenlage ergeben. Lediglich der Fertigstellungszeitraum der Linksabbiegespur wurde in der Begründung klarstellend korrigiert und die parallel zur Offenlage vom beauftragten Sachverständigen- und Ingenieurbüro geprüften Angaben zur Löschwasserversorgung in der Begründung ergänzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 21.05.2007 über die während der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB eingegangenen Anregungen beraten und die entsprechenden Beschlussempfehlungen an der Rat gegeben. Der Satzungsbeschluss durch den Rat konnte jedoch nicht zeitnah gefasst werden, da die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes, die Festlegung der Ausgleichsfläche und die Verträge hinsichtlich der Fahrbahnaufweitung der B 54 nicht rechtzeitig umgesetzt werden konnten. Diese Punkte wurden zwischenzeitlich geklärt, die Fachbehörde wurde über die geplante Änderung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 4a(3) BauGB bzw. im Sinne eines vereinfachten Verfahrens § 13 BauGB informiert und hat der Änderung zugestimmt. Die Änderungen sind in die Begründung eingearbeitet worden.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt und Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2008