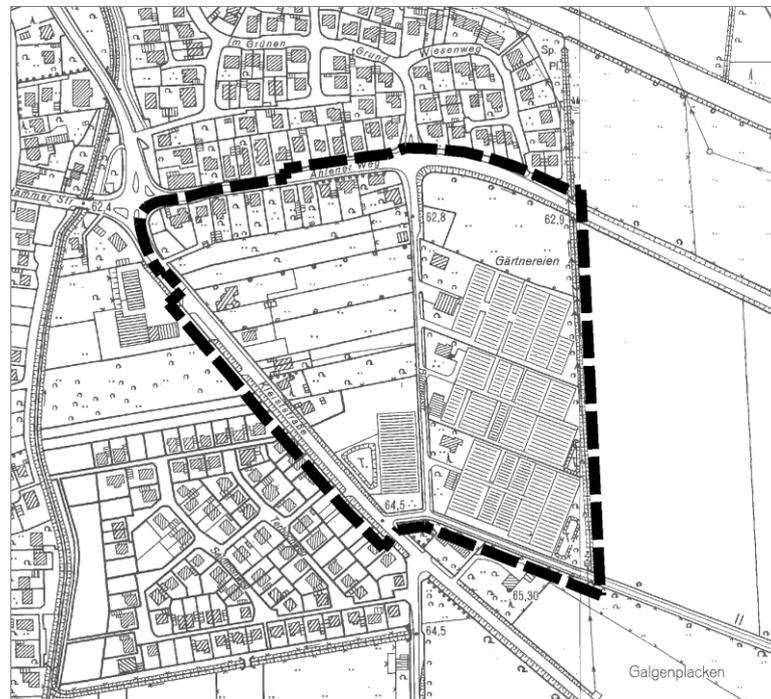


Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“

hier: Begründung mit Umweltbericht



Juli 2017

Bearbeitung:

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

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, angrenzende Bebauungspläne
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.8 Land- und Forstwirtschaft
 - 3.9 Freizeit und Erholung
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kindertagesstätte
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5 Erschließung und Verkehr
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz und Wohneinheiten**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Städtebauliche Rahmenplanung „Blumenstraße“, Stand Entwurf März 2017
- A.2 Bebauungsplan „Blumenstraße“, Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse – Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau, ibg – Altbergbau GmbH, Bochum, April 2016
- A.3 Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ in Drensteinfurt, Abschlussbericht über die Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse im Bereich des B-Plangebietes im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau, ibg – Altbergbau GmbH, Bochum, Januar 2017
- A.4 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.40 „Blumenstraße“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 12.12.2016
- A.5 Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2016): Aufstellung Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ – Dokumentation der Avifauna und Amphibien mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Warendorf, März 2017
- A.6 Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2016): Artenschutzprüfung bezüglich der planungsrelevanten Fledermausarten zum Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ in Drensteinfurt, Warendorf, November 2016
- A.7 Gutachten zu orientierenden Boden- und Wasseruntersuchungen auf vier Gewächshausflächen - BV Blumenstraße, Drensteinfurt -, Umweltlabor ACB GmbH, Münster 23.12.2016 mit Nachtrag vom 27.01.2017
- A.8 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“

1. Einführung

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ das Ziel, den erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt mit der Entwicklung eines Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Nach Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 29.02.2016 hat der Rat der Stadt Drensteinfurt am 04.04.2016 die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Blumenstraße und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 beschlossen (Vorlage I/10/2016). Begleitend hierzu wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchgeführt, um die bisher dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft* und *Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei* als *Wohnbaufläche* neu auszuweisen (Vorlage I/117/2015).

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt von Drensteinfurt im Bereich Kleiststraße, Ahlener Weg und Blumenstraße. In den Randbereichen entlang der Hauptstraßen bestehen bereits Wohnbauzeilen. Östlich der Blumenstraße liegen zudem drei Gartenbaubetriebe mit umfangreichen Gewächshäusern, die als Voraussetzung für die Wohnbaulandentwicklung aufgegeben werden sollen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich Grünland- und Weideflächen mit stellenweise prägenden Gehölz- und Heckenstrukturen.

Bereits seit 2010 bereitet die Stadt Drensteinfurt diese Entwicklung eines Wohngebiets am östlichen Siedlungsrand vor. Im November 2013 wurden im Rahmen einer ersten Bürgerinformation den betroffenen Grundstückseigentümern im Plangebiet erste städtebauliche Konzepte vorgestellt und diskutiert. Auf Basis der Ergebnisse des Diskussionsprozesses mit den Eigentümern wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ umfasst eine **Fläche von etwa 11 ha** und liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Drensteinfurt. Das Plangebiet schließt an die vorhandenen Bebauungspläne im Bereich Kleiststraße und Ahlener Weg an und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch den Ahlener Weg und durch den anschließenden Wohnsiedlungsbereich „Ahlener Weg“,
- im Osten durch einen Grabenzug und durch anschließende Ackerflächen,
- im Süden durch die Einmündung der Blumenstraße in die Kleiststraße und durch den dort Richtung Osten verlaufenden Wirtschaftsweg und
- im Westen durch die Kleiststraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, angrenzende Bebauungspläne

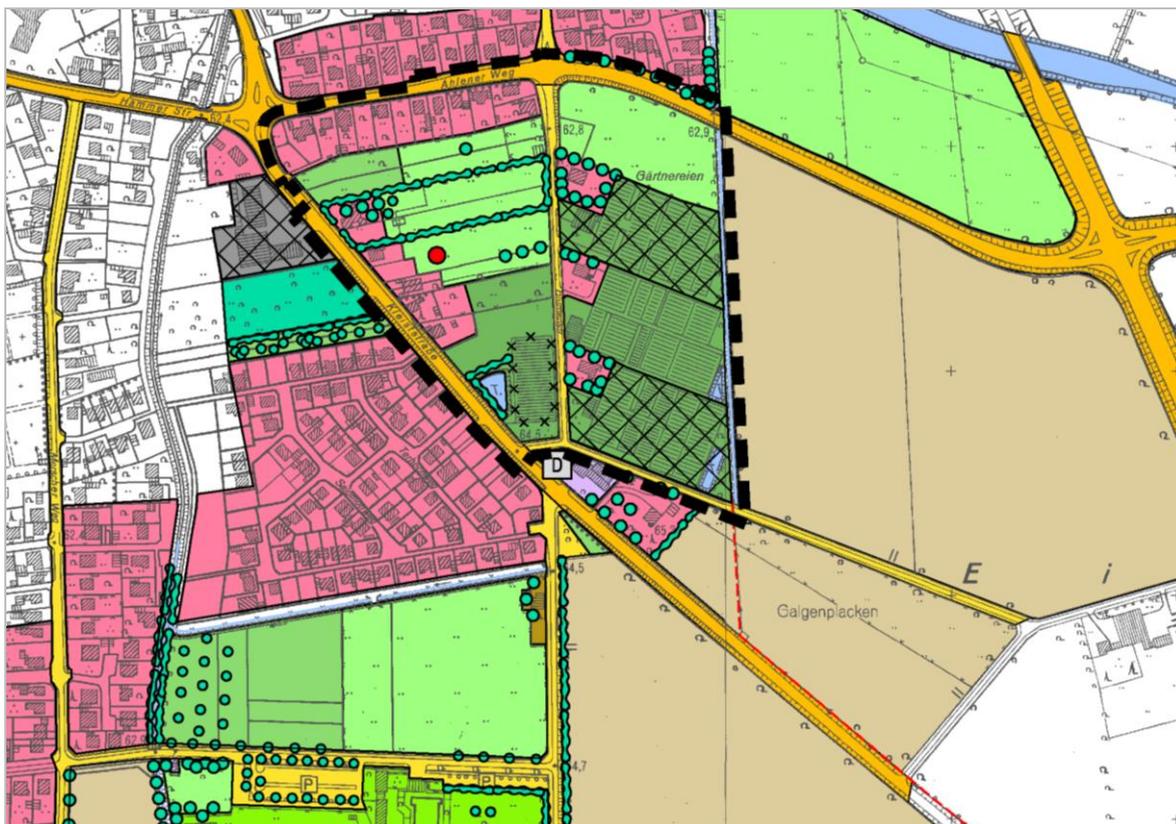
Das Plangebiet liegt rund 500 m (Luftlinie) südöstlich der Stadtmitte und schließt an den aktuellen Siedlungsrand der Kernstadt an. Der Bereich liegt in ebener Lage im Übergang zum offenen Landschaftsraum des Münsterlands im Süden und Osten. Das Gelände fällt von etwa 64,5 m bis 65 m über NHN im Süden leicht nach Norden in Richtung Werse auf rund 62,5 m bis 63 m über NHN im Bereich Ahlener Weg. Das Plangebiet liegt bisher überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Norden wird eine bestehende Wohnbauzeile entlang des Ahlener Wegs einbezogen. Im westlichen Randbereich entlang der Kleiststraße – als früherer Hauptstraße Richtung Walstedde/Hamm – bestehen ebenfalls Wohnnutzungen, die bisher durch die Innenbereichssatzung „Drensteinfurt“ überplant sind. Beide Randstreifen sind aktuell im Rahmen des § 34 BauGB zu entwickeln.

Die bestehende Wohnbebauung wird i. W. durch sog. 1 ½- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Die prägende Dachform ist das Satteldach und vereinzelt das Krüppelwalmdach. Die überwiegend ältere Randbebauung am Ahlener Weg vermittelt noch einen relativ homogenen städtebaulichen Eindruck (überwiegend regionaltypische Ziegelfassaden, Gebäudestellung entlang der Straße, Dachgestaltung), die jüngere Randbebauung an der Kleiststraße ist dagegen zunehmend heterogen gestaltet und umfasst unterschiedliche Gebäudetypen (villenartiges Gebäude, unterschiedliche Dachneigungen etc.) sowie sehr unterschiedlich zugeschnittene Freiraumbereiche und Gartenflächen.

Im Osten des Plangebiets wurden bisher drei Gartenbaubetriebe mit größeren Gewächshäusern und betriebsbezogener Wohnbebauung entlang der Blumenstraße betrieben. Die Eigentümer planen die Aufgabe dieser drei Betriebe, so dass der Bereich mit den Gewächshäusern in die Entwicklungsfläche einbezogen werden kann. Teilweise sind diese gewerblichen Nutzungen bereits reduziert bzw. aufgegeben worden, das Gewächshaus im Südwesten wurde bereits zurückgebaut. Das weitere Plangebiet ist dagegen unbebaut und wird i. W. als Grünland-, Weidefläche (privates Damwildgehege) oder Wiese genutzt. Entlang verschiedener Flurstücksgrenzen und an der östlichen Plangebietsgrenze stocken stellenweise markante und gliedernde Gehölz- und Heckenstrukturen sowie z. T. prägende Einzelbäume.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im Norden und Südwesten durch Wohnbebauung geprägt. Die Gebäude stellen sich i. W. als 1 ½- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser dar. Prägende Dachform im Umfeld ist das Satteldach, teilweise mit Sonderformen wie z. B. als Krüppelwalmdach. Im Westen grenzen an die Kleiststraße zudem ein Regenrückhaltebecken und eine Fläche mit Gehölzbestand an. Im Nordwesten befinden sich eine gewerbliche Nutzung mit einem Lebensmittelmarkt sowie weitere Wohnbebauung. Südlich des Plangebiets grenzen ein Bauhof, ein unter Denkmalschutz stehender jüdischer Friedhof sowie weitere Wohnnutzung an. Im Osten und Südosten folgt der offene Landschaftsraum mit i. W. Acker- und Grünlandflächen. Dieser wird im weiteren Umfeld durch gliedernde Gehölzstrukturen und Streubebauung mit Hofstellen und Einzelhäusern geprägt. Im nordwestlichen Umfeld befindet sich in ca. 400 m Luftlinie entfernt ein Kindergarten, das Schulzentrum mit Haupt-, Real- und Sekundarschule liegt in ca. 650 m Luftlinie nördlich.

Die Rahmenbedingungen sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt:



Zeichenerklärung:

	Wald		Wohnen (mit Gartenflächen)
	Grünland (Wiese / Weide)		Gewerbliche Nutzung
	Brachfläche / Ruderalflur		Gärtnerei / Gartenbaubetrieb
	Acker		Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung und umgebendem Baumbestand
	Gewässer (Graben, Bach, Teichanlage)		Bauhof (Verlagerung geplant)
	Hecke / Gehölzstreifen / Einzelbäume / grabenbegleitende Gehölzstrukturen		Sportanlage / Grünfläche (Sport-/ Spielplatz, Nebenanlagen etc.)
	Strontianitabbau, ehem. bergbaul. Tagesöffnung (kein konkreter Nachweis)		Straße für den überregionalen Verkehr (Bundes-, Kreisstraße)
	Altlastenverdachtsfläche gem. Altlastenkataster		Verkehrsfläche (Sammelstraße, Wohnstraße, Verbindungsweg im Außenbereich, Stellplätze)
	Denkmal		

Übersicht: Nutzungen im Bestand mit Plangebiet Blumenstraße und im weiteren Umfeld



Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab

Im Plangebiet Nr. 1.40 „Blumenstraße“ sind nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe mit Blick auf Bestand und Ausgangslage v. a. die folgenden **vorrangigen Aufgabenbereiche bzw. Konfliktfelder** zu beachten:

- Abstimmung der Betriebsaufgabe der Gartenbaubetriebe und der Gebietsentwicklung sowie Rückbau der Gewächshäuser etc. und Überprüfung der Betriebsflächen bzgl. eventueller Altlasten.

- Überplanung und nachbarschaftlich vertretbare Berücksichtigung der vorhandenen Bauzeilen.
- Erstmalige Überbauung von Freiflächen mit Flächenbedarf, Versiegelung und
- Überplanung der Heckenzüge und Baumgruppen sowie der Grünland- und Brachflächen v. a. unter den Aspekten Betroffenheiten der Eigentümer sowie Natur- und Artenschutz,
- Berücksichtigung des Ahlener Wegs als örtlicher Haupterschließungsstraße Richtung Stadtmitte sowie Richtung B 58 und B 63 mit Lärmemissionen für das Plangebiet, eingeschränkt auch der Kleiststraße mit heutiger Sammelstraßenfunktion für die Ortsrandlage und für den anschließenden Landschaftsraum, ...
- ... aber auch mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen insbesondere auf dem Ahlener Weg, nachgeordnet auch auf der Kleiststraße durch das Planvorhaben.
- Regenwasserbewirtschaftung und -rückhaltung im Plangebiet.
- Erhalt des namenlosen Grabenzugs im Osten.

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ grenzt an die folgenden **Bebauungspläne** im Umfeld an:

- Bebauungsplan Nr. 1.28 „Beckkamp“ im Westen der Kleiststraße: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA mit zweigeschossiger Wohnbebauung (2. Geschoss überwiegend im Dachraum) und angrenzendem Grünzug entlang des Erlbachs im Westen und Waldbestand.
- Bebauungsplan Nr. 1.38 „Nahversorgungsstandort Kleiststraße“ im Nordwesten: Regelung der zulässigen Einzelhandelnutzungen (sog. einfacher Bebauungsplan).
- Bebauungsplan Nr. 1.24 „Sandstraße“ im Nordwesten: Neuordnung der Verkehrsflächen Kleiststraße, Ahlener Weg und Sendenhorster Straße mit Grünzug entlang des Erlbachs sowie mit einem im Nordwesten Richtung Innenstadt anschließenden Allgemeinen Wohngebiet WA mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung.
- Bebauungsplan Nr. 1.15 „Ahlener Weg“ im Norden: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA und eines Reinen Wohngebiets WR mit überwiegend eingeschossiger, teilweise auch zweigeschossiger Wohnbebauung und Grünzug bis zur Werse im Norden.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Drensteinfurt ist im neuen **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** weiterhin als *Grundzentrum* eingestuft, das auf Münster als Oberzentrum ausgerichtet ist. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Zudem sind der Freiraum und seine Funktionen zu sichern.

Im **Regionalplan Münsterland** wird die Fläche bereits nach der grundlegenden Standort- und Flächendiskussion im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans als *Allge-*

meiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich der Stadt Drensteinfurt. Im Osten grenzen *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* an.

Die bedarfsgerechte Inanspruchnahme von ASB-Flächen durch die innenstadtnahe Ausweisung eines neuen Wohngebiets entspricht damit im Grundsatz den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, auf den besonderen Wohnraumbedarf im Großraum Münster/Hamm wird ausdrücklich Bezug genommen.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt wird das Plangebiet bisher i. W. als *Fläche für die Landwirtschaft*, östlich der Blumenstraße auch als *Erwerbsgärtnerei* dargestellt. Im nördlichen Randbereich werden die bereits bestehende Bebauung als *Gemischte Baufläche* und ein westlicher Randstreifen als *Wohnbaufläche* dargestellt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde eine *10 kV-Leitung* aufgenommen. Die *geplante Richtfunktrasse „Münster 4 – Hamm 99“* quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung des Wohngebiets ist eine Änderung des FNP erforderlich. Die 44. FNP-Änderung ist bereits im November 2015 eingeleitet worden (s. Beratungsvorlage Nr. I/177/2015). Der Entwurfsbeschluss wurde im November 2016 gefasst, um die zügige Baulandentwicklung voranzutreiben (s. Beratungsvorlage Nr. I/88/2016). Der Flächennutzungsplan wird die Neubauf Flächen künftig als *Wohnbaufläche* darstellen, so dass der Bebauungsplan Nr. 1.40 aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Auf die Unterlagen zur 44. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind teilweise mit Wohnnutzungen bzw. mit den gewerblichen Anlagen der Gartenbaubetriebe (großflächige Gewächshäuser etc.) bereits seit vielen Jahren bebaut. Die derzeit un bebauten Flächen im Geltungsbereich werden i. W. als Grünland- oder Weidefläche genutzt. Im Plangebiet säumen markante, z. T. dichte Gehölz- und Heckenstrukturen stellenweise Grundstücksgrenzen und Verkehrswege. Zudem stocken im Plangebiet stellenweise Einzelbäume. Im Osten grenzen der offene Landschaftsraum sowie im Norden und Südwesten eine offene Bebauungsstruktur an.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“** mit dem Entwicklungsziel *Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen*.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**.

- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Auch nach BNatSchG und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) **gesetzlich geschützte Biotope** sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Im nahen Umfeld befindet sich nordöstlich des Geltungsbereichs jenseits des Ahlener Wegs das großflächige schutzwürdige Biotop **„Werse von Ahlen bis Drensteinfurt“** (BK-4112-0127). Diese Flächen werden gleichzeitig vom landesweiten **Biotopverbundsystem der Werse** erfasst. Die Werse selbst ist innerhalb des Biotopverbunds eine der bedeutendsten Vernetzungsachsen im westlichen Kreis Warendorf (sog. Wersekorridor). Im südlichen Umfeld befindet sich zudem in ca. 400 m Entfernung das Biotop **„Feldgehölz mit Kleinweiher am Freibad Drensteinfurt“** (BK-4212-066).
- Die am östlichen Ortsausgang beginnende **Eichen- und Eschenallee** ist als Allee an der B 58 zwischen Ahlen und Drensteinfurt (WAF-0001) nach LNatSchG NRW gesetzlich geschützt, weist aber soweit erkennbar ebenfalls keinen funktionalen Bezug zur Planung auf.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands und der Ziele der behutsamen Arrondierung nicht gesehen.

3.4 Gewässer

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets verläuft ein **namenloser Graben**, der als Gewässer WL 10-6a gemäß Bezeichnung des Wasser- und Bodenverband Werse – Drensteinfurt geführt wird und der gemäß Plankonzept erhalten wird. Die Gewässer-eigenschaft ist gemäß Landeswassergesetz gegeben. Innerhalb des Plangebiets befinden sich ansonsten keine Fließgewässer.

Im südwestlichen Plangebiet und im südöstlichen Bereich der Gartenbaubetriebe befinden sich kleine künstliche **Teichanlagen zur Bewässerung**.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Im westlichen Umfeld verläuft in ca. 100 m Entfernung der Erlbach mit anschließendem, festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Die Werse und ihr festgesetztes Überschwemmungsgebiet befinden sich in ca. 200 m Luftlinie nördlich des Geltungsbereichs. Beide Überschwemmungsgebiete liegen außerhalb des Plangebiets Nr. 1.40 und werden von der Planung aufgrund des Abstands nicht beeinträchtigt. Gemäß **Hochwassergefahrenkarte** (Stand: 08/2013)¹ kann der Gefahrenbereich bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ extrem) bis in den nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets reichen. Die Flächen könnten hier bei einem 500-jährigen Hochwasserereignis bis zu einer Tiefe von ca. 0,5 m überflutet werden. Das Plankonzept sieht in diesem Bereich die Anordnung der Regenrückhaltung sowie eine hiermit in Verbindung stehende Grünfläche vor, so dass eine besondere Problematik für die vorliegende Planung nicht erkennbar ist.

Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

¹ Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Werse-System, Kartenblatt 11/21, August 2013.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet i. W. tonige, z. T. schwach steinige Lehmböden als Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley (S21) an. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung („Stundenböden“) auf.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

a) Bergbau

Die Ortslage Drensteinfurt befindet sich in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Als Folge des Strontianitabbaus könnten Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche der Tagesoberfläche entstehen.

Die Stadt hat hierzu eine gutachterliche Prüfung (s. Anlage A.2) in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt auf Grundlage einer historischen Recherche zu dem Ergebnis, dass der betroffene Teilbereich von einem **Strontianitgang** unbekannter Ausdehnung und Mächtigkeit unterstrichen sein kann. Die Ausrichtung der Lagerstätte war jedoch unklar, nach den alten Unterlagen war diese in Nordwest-Südost-Richtung kartografiert worden, historisch wurde diese jedoch in Nordost-Südwest-Richtung beschrieben. Das Vorkommen nachwirkungsrelevanter, bergbaulich bedingter Hohlraumvolumina konnte gemäß Gutachten im Plangebiet zunächst nicht ausgeschlossen werden – zwischen Kleist- und Blumenstraße wurde die ehemalige Tagesöffnung „Schacht Klei“ vermutet.

Um die konkrete Ausdehnung möglichen Bergbaus im Plangebiet weiter zu überprüfen, wurde insofern eine ergänzende geophysikalische Untersuchung durchgeführt, um genauere Kenntnis zu möglichen Bergbaufolgen zu erhalten (geoelektrische Messungen bis 10 m Tiefe sowie Bohr- und Rammkernsondierungen an dabei lokalisierten Verdachtspunkten). Diese Untersuchungen sind ebenfalls den Entwurfsunterlagen als Anlage A.3 beigefügt. Im Ergebnis sind im Plangebiet zwar Strontianitvorkommen, aber **keine Stollen oder Hohlräume** nachgewiesen worden.

Frühere Abbautätigkeiten können jedoch unabhängig davon nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, daher wird das Plangebiet insgesamt entsprechend im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.

Der Planungsbereich liegt weiterhin über dem **auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“** der RAG Aktiengesellschaft in Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegan-

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1983.

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

gen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld „Donar“ liegen gegenwärtig nicht vor.

Das Stadtgebiet Drensteinfurt befindet sich zudem über **bergrechtlichen Erlaubnisfeldern** zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für gewerbliche bzw. wissenschaftliche Zwecke. Eine Erlaubnis gewährt dem jeweiligen Inhaber ein befristetes Recht zum Aufsuchen des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb des Erlaubnisfelds und dient lediglich dem Konkurrenzschutz, eine Genehmigung von konkreten Maßnahmen ist damit nicht verbunden und liegt soweit bekannt auch nicht vor.

b) Altlasten und Kampfmittel

Gemäß **Altlastenerlass NRW** (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren)⁴ dürfen Bauleitpläne im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer nicht vereinbar sind.

Teilflächen der Gartenbaubetriebe werden im **Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf** unter den Key-Nrn. 61361 und 61374 geführt. Hierbei handelt es sich insbesondere um punktuelle Belastungen durch **Heizungsanlagen** und teilweise bereits stillgelegte **Heizölbehälter**. Aufgrund der langjährigen Gärtnereinutzung waren Bodenbelastungen durch den Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und/oder Schädlingsbekämpfungsmitteln im Vorfeld nicht auszuschließen. Die eher tongeprägten, weniger durchlässigen Bodenverhältnisse begünstigen ggf. eine Anreicherung schlecht/nicht abbaubarer Bestandteile derartiger Stoffe. Diese potenziell möglichen Belastungen betreffen i. W. die Flächen östlich der Blumenstraße, eine flächendeckende Belastung wird aber auch hier nicht erwartet – wahrscheinlicher ist eine eher kleinflächige Betroffenheit (eventuelle Lagerflächen, Anbauflächen innerhalb der Gewächshäuser). Mit derartigen Belastungen kann durch geeignete Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich sachgerecht auf den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen umgegangen werden.

Die Stadt Drensteinfurt hat in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf im Plangebiet für die durch die Gärtnereien genutzten Flächen orientierende Boden- und Wasseruntersuchungen durchführen lassen. Im Ergebnis ergaben sich im Bereich der Gewächshäuser und auf den ganz überwiegenden Flächen der Gärtnereibetriebe sowie für das beprobte Teich- und Brunnenwasser keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen. Nach den durchgeführten Untersuchungen sind hier Einschränkungen für die geplante Nutzung durch Wohnbebauung nicht ableitbar. Kleinere Teilflächen im Bereich der Gärtnereien Blumenstraße 2 und Blumenstraße 4 (Bereiche mit Heizräumen für Ölheizungen und Öltanks) sind dagegen in begrenztem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und werden gemäß Altlastenerlasses NRW nach dem heutigen Stand in der Plankarte des Bebauungsplans zunächst entsprechend im Sinne des § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Diese Bereiche sind im Zuge des Rückbaus der Gärtnereianlagen mit Bodenaushub zu sanieren. Mit den betroffenen Eigentümern sind entsprechende Vereinbarungen getroffen worden, dass der Rückbau unter gutachterlicher Begleitung sachgerecht erfolgt.

⁴ RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (V A 3 – 16.21) u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-5-584.10/IV-6-3.6-21) v. 14.03.2005.

Im Plangebiet sind ansonsten **Altlasten oder altlastverdächtige Flächen** bisher nicht bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen eventueller sonstiger schädlicher Bodenveränderungen der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) unverzüglich mitzuteilen.

Im Plangebiet sind **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Im direkten Umfeld befindet sich allerdings südlich der Blumenstraße das **Baudenkmal „Jüdischer Friedhof“** (Denkmalliste der Stadt Drensteinfurt, Objekt-Nr. DI 3). Der Friedhof wird nicht überplant, durch die Breite der Straßenparzelle von ca. 10 m kann dort weiterhin ein Abstandstreifen als Gliederung beibehalten werden.

Das Plangebiet mit Gartenbaubetrieben und Gewächshäusern sowie schrittweise entstandenen Wohnnutzungen in der Ortsrandlage ist insofern kein typischer Bestandteil der großräumigen regionaltypischen **Münsterländischen Kulturlandschaft**.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wurde bzw. wird bisher durch die Gartenbaubetriebe zu rund 50 % gartenbaulich mit Gewächshäusern etc. intensiv genutzt. Hinzu kommt die bestehende Straßenrandbebauung im Bereich Ahlener Weg und Kleiststraße mit z. T. großen Gärten sowie mit dem großen privaten Damwildgehege. Im Ergebnis sind nur kleinere Grünlandabschnitte im Plangebiet in untergeordnetem Maße landwirtschaftlich genutzt worden. Insofern sind die Belange der Landwirtschaft nur sehr begrenzt durch den Flächenverlust für die Neuplanung betroffen.

Im Plangebiet sind einzelne Gehölze und Baumgruppen insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen des Damwildgeheges betroffen, es sind jedoch **keine Waldflächen** vorhanden.

3.9 Freizeit und Erholung

Im Plangebiet mit den Gartenbaubetrieben und der bestehenden Straßenrandbebauung mit z. T. großen Gärten sowie mit dem großen privaten Damwildgehege bestehen keine durch die Allgemeinheit öffentlich oder halböffentlich zu nutzenden **Einrichtungen für Freizeit und Erholung**.

Die Blumenstraße kann – auch als Wegeverbindung Richtung Werse – durch **Fußgänger und Radfahrer** für die Naherholung genutzt werden. Die Kleiststraße als ehemalige Hauptstraße Richtung Süden bietet v. a. für Radfahrer gute Verbindungen in den Außenbereich, der Wirtschaftsweg Richtung Osten endet dagegen an der Hofstelle bzw. an der B 63 im Osten.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Gründe für die derzeit sogar noch weiter steigende Nachfrage werden in der sehr hohen Attraktivität des Raums Hamm/Münster und in der hervorragenden Lage der Stadt Drensteinfurt zwischen diesen Oberzentren mit direktem Bahnanschluss, in weiteren Zuzügen in diese Region und in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner gesehen.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten versucht die Stadt seit Jahren, Maßnahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtungen, umfangreiche Unterstützung von Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerstädtischen Privatflächen gezielt zu fördern (s. Kapitel 6.2). Über die vielfältigen planerischen Maßnahmen hinaus zeigt die Erfahrung jedoch auch, dass die Stadt keine weiteren Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat.

Über eigene Wohnbaugrundstücke verfügt die Stadt nicht mehr. Die Stadt Drensteinfurt kann somit die Nachfrage nicht mehr durch Mobilisierung von Baulücken und Restflächen decken, auch die Bauplätze in dem seit 2010 erschlossenen Baugebiet „Berthas Halde“ am westlichen Ortsrand (Bebauungsplan Nr. 1.36) sind zwischenzeitlich weitestgehend bebaut. Nachgefragt werden in Drensteinfurt insbesondere familienbezogene Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in gut erschlossener, möglichst innenstadtnaher Lage.

Die Standortentscheidung für den Planbereich „Blumenstraße“ ist bereits seit Jahren vorbereitet und mit den Gartenbaubetreibern und den weiteren beteiligten Eigentümern erörtert worden. Hierzu wird auch auf die ab dem Jahr 2006 erstellte Studie **„Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen – Drensteinfurt 2025, Städtebauliche Studie im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes“** (Stadt Drensteinfurt und Planungsbüro Nagelmann Tischmann, 2008) verwiesen, auf deren Grundlage auch die Flächenentwicklungen im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland in den Folgejahren geführt worden sind.

Das Plangebiet „Blumenstraße“ schließt an den südöstlichen Siedlungsrand und liegt in günstiger Lage in nur rund 500 m Entfernung zur Stadtmitte. Im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets bestehen bereits Wohnnutzungen, die in das Plankonzept mit eingebunden werden sollen. Durch die nunmehr absehbare Aufgabe der drei Gartenbaubetriebe an der Blumenstraße verbunden mit dem Wunsch der Folgenutzung durch Wohnbebauung und angesichts der Interessenlagen der Eigentümer der übrigen Flächen zwischen Kleiststraße und Blumenstraße kann das Plangebiet nunmehr erschlossen werden.

Die Stadt Drensteinfurt verfügt allerdings im Plangebiet nicht über stadteigene Flächen, die als Bauland entwickelt werden könnten, so dass der Spielraum der Stadt begrenzt ist. Die Rahmenbedingungen im Plangebiet sind insofern auch relativ schwierig, die Eigentumsverhältnisse sind außerordentlich unterschiedlich. Der Bereich Blumenstraße umfasst

- die (straßenseitig geordnete) ältere Bauzeile am Ahlener Weg mit rund 40 m tiefen Grundstücken, die damit allerdings keine unproblematische Bebauung in 2. Reihe zulässt;
- die überwiegend in jüngerer Zeit schrittweise entstehende Bauzeile an der Kleiststraße, die an den teilweise schmalen Grundstückszuschnitten ausgerichtet ist sowie
- die zwischen Kleiststraße und Blumenstraße länglichen, aber teilweise schmal Ost-West-ausgerichteten Grundstücke verschiedener Eigentümer und Eigentümergemeinschaften mit überwiegender Nutzung als Grünland und Wildgehege;
- die drei Gärtnereien östlich der Blumenstraße, die zunächst aufgegeben und zurückgebaut werden müssen sowie eine
- Grünlandfläche im Norden.

Teilweise sind die Eigentumsverhältnisse kleinteilig und für die Planung sehr erschwerend. Die Interessenlagen der Eigentümer und -gemeinschaften sind – abgesehen von dem Wunsch, Bauland zu erhalten – außerdem sehr unterschiedlich. So soll eine große Weide-/Grünanlage mitten im Plangebiet erhalten werden, die Kerngrundstücke der Gärtnereien sollen jeweils mit einer Größe von rund 3.000 m² verbleiben und langfristig familienbezogenen Spielraum bieten, im Süden sogar noch darüber hinaus. Aus diesen Gründen wird auch ein Umlegungsverfahren erforderlich, um überhaupt ein Mindestmaß an öffentlicher Erschließung und sinnvoller Neuparzellierung umsetzen zu können. Da außerdem in der Blumenstraße diverse Leitungstrassen verlaufen und der Anschlusspunkt an den Ahlener Weg vorgegeben ist, ergibt sich hieraus das Grundmuster der Erschließung bzw. der Gebietsentwicklung zwangsläufig. Durch sinnvolle Erschließungsringe und das Ausnutzen von bereits vorhandener Infrastruktur wird versucht, die Erschließungsanlagen möglichst flächenschonend zu gestalten. Das Planvorhaben und der Bebauungsplan sind somit aufgrund der Rahmenbedingungen auch als Angebotsplanung konzipiert.

Im Planverfahren sind das unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen erarbeitete Plankonzept und die Vorgehensweise der Stadt kritisiert worden, „neue Bauformen“ jenseits der typischen Einfamilienhaussiedlung wurden gefordert. Für diese Ideen wäre dagegen eine konkrete Projektentwicklung mit zusammengelegten Grundstücken mit einem Vorhabenträger erforderlich. Aufgrund der Ausgangslage können derartige Überlegungen in dem vorliegenden Plangebiet bauplanungsrechtlich nicht entwickelt werden. Die Nachfrage in Drensteinfurt konzentriert sich seit vielen Jahren auf Baugrundstücke mit der Möglichkeit zur Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus. Zudem wird gerade die kritisierte Bauform der Ein-/Zweifamilienhäuser nach wie vor sehr stark in Drensteinfurt gewünscht.

Das Plangebiet kann über den Ahlener Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße und durch die Kleiststraße als ehemalige Hauptstraße Richtung Walstedde und heutiger Sammelstraße sehr gut und mit nur begrenzten Auswirkungen auf die vorhandene

Bebauung erschlossen werden. Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und die künftige Lage am Stadtrand im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen. Der Wohnbaubestand entlang Ahlener Weg, Kleiststraße und Blumenstraße soll bestandsorientiert überplant und in das städtebauliche Konzept integriert werden.

Auf Basis des seit einigen Jahren mit den betroffenen Eigentümern geführten Diskussionsprozesses wurde zunächst ein **städtebaulicher Rahmenplan** als Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erarbeitet. In diesem Rahmenplan sind die im Vorfeld erörterten Zielvorstellungen der unterschiedlichen Eigentümer und die Anforderungen im Bereich der Gartenbaubetriebe so weit wie mit Blick auf ein Gesamtkonzept möglich aufgenommen worden (s. nachfolgende Abbildung). Ein angemessener Ausgleich zwischen den städtischen Planungs- und Entwicklungszielen und den unterschiedlichen Eigentümerinteressen wird angestrebt.



Abbildung: Städtebauliche Rahmenplanung (Stand Juni 2016) – ohne Maßstab



Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ahlener Weg und über die Kleiststraße, so dass eine funktionale und effiziente Erschließung möglich ist. Das

Gewächshaus im Eckbereich Blumenstraße/Kleiststraße im Südwesten ist bereits abgebaut worden, vor Entwicklung des Wohnquartiers ist der weitere Rückbau der Gewächshäuser östlich der Blumenstraße vorgesehen. Die betriebsbezogenen Wohngebäude der Gartenbaubetriebe an der Blumenstraße bleiben jedoch bestehen und werden mit den Eigentümern zugeordneten Ergänzungsflächen in das Plankonzept integriert. Vor diesem Hintergrund und aufgrund vorhandener Leitungstrassen wird die Blumenstraße als Hauptachse im künftigen Wohngebiet beibehalten und als Sammelstraße für das Neubaugebiet mit verkehrssicherer Anbindung über den Ahlener Weg (Linksabbiegerspur) vorgesehen. Das Erschließungssystem mit Blumenstraße und angrenzenden kleinen Erschließungsringen ist als Ergebnis der Vorabstimmungen sehr eng auf die heutigen Eigentumsverhältnisse abzustellen. Die vorhandene Bebauung an der Kleiststraße wird ebenfalls bestandsorientiert berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen. Die Bebauung wird jeweils gruppenweise in den kleineren Teilabschnitten entwickelt. Im Südosten soll zudem ein Bürgerprojekt „Seniorenwohnen“ entstehen, das durch einen kleinen Stichweg erschlossen und im Planverfahren weiterentwickelt wird. Im Plangebiet ist eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie bei Mehrfamilienhäusern zweigeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen. Im südlichen Bereich zwischen Blumenstraße und Kleiststraße ist außerdem die Unterbringung einer Kindertagesstätte geplant.

Die Rahmenplanung ist im Herbst 2016 aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.40 (Rechtsplan) fortgeschrieben worden und wird in der aktuellen Fassung als Anlage A.1 den Unterlagen beigelegt.

Das Plangebiet „Blumenstraße“ umfasst somit **4 Baugruppen mit Gebäudezeilen oder Mehrfamilienhäusern** etc. sowie rund **70 Bauplätze überwiegend für Ein-/Zweifamilienhäuser (Einzel- und/oder Doppelhäuser) sowie für einzelne Gebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten („Villen- oder Stadthustyp“)**. Überschlägig geschätzt werden bei einer Erschließung mit den angestrebten unterschiedlichen Bauformen etwa 80 bis 110 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 90 bis 110 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern erwartet. Insgesamt werden im Neubaugebiet nach heutigem Stand überschlägig rund 170 bis 220 neue Wohneinheiten erwartet. Nicht hierin enthalten sind die bestehenden Gebäude, die teilweise aus- oder umgebaut werden könnten.

Die Anforderungen an **solares Bauen** und entsprechende Wohnqualitäten sind durch die ganz überwiegende Ausrichtung der Erschließung bzw. der Gebäude in Richtung Süden oder Südwesten und durch die gewählten Abstände zwischen den Baureihen und Gebäuden zu erreichen. **Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße** sollen abgestimmt auf die einzelnen Quartiere und den umgebenden Landschaftsraum getroffen werden.

Die markanten Heckenstrukturen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sollen weitgehend erhalten werden. Im östlichen Randbereich bleibt die prägende Heckenstruktur in dem Grünstreifen entlang des Grabenzugs erhalten. Durch die Eingrünung des Plangebiets in diesem Bereich kann eine vertretbare Einbindung im Übergang zum freien Landschaftsraum gewährleistet werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Auf die in Anlehnung an § 8(3) BauGB derzeit erfolgende **44. Änderung des Flächennutzungsplans** wird ergänzend verwiesen.

Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen, grundsätzlich strebt der Rat der Stadt Drensteinfurt hierbei jedoch eine deutlich größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in den früheren Baugebieten.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in Kapitel 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt. Es werden Bauflächen für 4 Baugruppen mit Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern sowie Bauflächen für i. W. Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Nachfrage entwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein vertragliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Festsetzung *reiner Wohngebiete* mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird in dieser Situation im Stadtgebiet nicht für zeitgemäß gehalten. Gründe sind v. a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc. Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO erfolgt aus den o. g. Gründen nicht.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht (mehr) entsprechen, allerdings in dieser Lage auch ohnehin künftig nicht mehr realistisch wären.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen je Wohngebäude in den Teilflächen WA3 bis WA5 für Ein-/Zweifamilienhäuser dient der Sicherung der kleinteiligeren, familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht vertragliche

Verdichtung. Hier sind als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren einige negative Beispiele für Mehrfamilienhäuser im Nebeneinander mit Ein-/Zweifamilienhaustypen vorhanden.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche „Einliegerwohnung“ soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist im Allgemeinen ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In den Teilflächen WA2 mit zulässigen größeren Gebäuden, z. B. als sog. „Stadtvilla“, und in Teilfläche WA6 mit dem Planungsziel der Wohngruppe für Senioren werden 3 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhauseinheit zugelassen, da hier einerseits größere Gebäude möglich sind, andererseits aber auch hier die Verdichtung begrenzt werden soll.

In den Teilbereichen WA1 wird auf die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet. Räumlich gebündelt und gut erschlossen beidseits der Hauptachse Blumenstraße sollen hier Möglichkeiten für die Errichtung von Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern zur Deckung des entsprechenden Bedarfs angeboten werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen.

Die Teilbereiche WA1 bis WA6 sind zusammenfassend für folgende Zielvorstellungen und Bautypologien vorgesehen:

- **WA1:** Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen in verdichteten zweigeschossigen Wohnformen (ggf. auch mit Staffelgeschoss) mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen.
- **WA2:** Großzügige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken mit umfassendem Gestaltungsspielraum und bis zu 3 Wohneinheiten (sog. Stadthäuser, Villen- oder Bungalowtypen).
- **WA3:** Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und bis zu 2 „echten“ Vollgeschossen (Traufhöhe maximal 6,5 m) sowie großem Gestaltungsspielraum bei maximal 2 Wohneinheiten.

- **WA4:** Primär familienbezogene regionaltypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in sog. „1 ½-geschossiger“ Bebauung (Obergeschoss im Dachraum) und maximal 2 Wohneinheiten.
- **WA5:** Bestandsorientierte Überplanung der Bauzeile am Ahlener Weg.
- **WA6:** Geplante Hausgruppe für das Bürgerprojekt „Seniorenwohnen“.

In den Teilbereichen WA1 werden aufgrund des Bedarfs die Errichtung von **Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser** angeboten. Nutzungsmaße, überbaubare Flächen sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und auf das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen. Die Stadt geht davon aus, dass im Zuge der konkreten Projektplanung eine Detailabstimmung erfolgt und ggf. im Einzelfall auch von Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften befreit oder abgewichen werden kann oder ggf. auch eine Änderung des Bebauungsplans geprüft werden könnte. Besondere Beachtung sollen hierbei neben einer angemessenen, möglichst qualitätvollen Gestaltung auch die Stellplatzanlagen finden, die möglichst gruppenweise auf den Grundstücken anzuordnen und z. B. mit Buchenhecken etc. zu gestalten sind. Eine schlichte Anordnung und „Aufreihung“ entlang der Planstraßen ist aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, zumal hierdurch auch das Stellplatzangebot im Straßenraum gemindert werden würde.

Planungsziel ist ansonsten aufgrund der Rahmenbedingungen und der überwiegenden Nachfrage für einen großen Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA2, WA3, WA4) eine Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**. Die Festsetzungen orientieren sich hier zunächst an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete, grundsätzlich strebt die Stadt Drensteinfurt hierbei jedoch eine deutlich größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in den früheren Baugebieten. Aufgegriffen wird hier die vermehrte Nachfrage nach „**voll**“ **zweigeschossigen Wohngebäuden** mit unterschiedlichen Dachformen, tlw. auch als „Stadtvilla“ und/oder mit flacher geneigten Dächern als Bungalowtypen.

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten der Region, dass bei großer Baufreiheit mit beliebigen ein oder zwei Vollgeschossen und bei vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätvolle Gebäude entstehen, dass aber viele Bauten mit großer Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet werden. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen z. B. bei einer willkürlichen Anordnung von ein- und zweigeschossigen Baukörper nebeneinander. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i. Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Lebensqualität und Grundstücke durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ggf. erheblich entwertet werden können. Daher und aufgrund der städtebaulichen Ziele und der Ortsrandlage werden im Ergebnis einige rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet entsprechend gliedern.

Hinzu kommen die beiden Sonderfälle in den Teilbereichen WA5 und WA6: Die städtebaulich wirksame bestehende Bauzeile am Ahlener Weg wird aus den o. g. Gründen als WA5 bestandsorientiert überplant, im Südosten soll im WA6 ein Bürgerprojekt „Seniorenwohnen“ mit einer geplanten Hausgruppe ermöglicht werden.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden – Gebäudeorientierung und Abstände zwischen den Bauzeilen

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen bzw. Richtung Südwesten/Westen** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf den meisten Baugrundstücken. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist anzumerken, dass eine pauschale einseitige Ausrichtung nach Süden abzulehnen ist (Zielkonflikt). An markanten Zielpunkten oder als Raumkante ist in verschiedenen Situationen eine Trauf- oder Giebelstellung zum Straßenzug bedeutsam. Im Rahmenplan sind aus diesen städtebaulichen Gründen einige abweichende Gebäudestellungen dargestellt worden, die jedoch im Bebauungsplan in Abwägung mit den o. g. Überlegungen und mit der Frage der Entscheidungsfreiheit für die Bauinteressenten nicht zwingend festgesetzt werden.

Aus **solarenergetischer Sicht** sollte eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner als 45° sein.⁵ Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° von der Südrichtung abweichen, der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%.⁶ Diese Werte waren eine Entwurfsgrundlage für den städtebaulichen Rahmenplan, die Zielwerte können im Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Als Faustregel kann davon ausgegangen werden, dass eine ggf. maßgebliche Verschattung der in südliche Richtungen (von Südost bis Südwest) ausgerichteten Gebäude nicht erfolgt, sofern der Abstand von der schattenwerfenden Kante zur nördlich folgenden Fassade etwa das 2,4- bis 2,7-fache der Höhe dieser Schattenkante beträgt (Beispiel: 9,0 m Firsthöhe x 2,4 = 21,6 m Abstand südlicher First zur Nordfassade der zweiten Bauzeile).⁷ Auch diese Werte können überwiegend eingehalten werden. In einigen Bereichen ergeben sich jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen für das Baugebiet (Gesamttiefe, Erschließung) und in Abwägung mit Eigentümerinteressen und Grundstücksgrößen bzw. Flächenverbrauch etwas geringere Werte – je nach Gebäudegrößen. Diese Abstände werden aber in der offenen Bauweise in den begrenzten Teilbereichen immer noch für vertretbar gehalten. Eine energetisch und solartechnisch optimierte Architektur kann unter diesem Aspekt für die meisten Neubauten im Plangebiet realisiert werden.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab. Die unter Punkt a) dargelegten Bautypologien werden entsprechend durch die zulässigen Nutzungsmaße (Grundflächenzahl, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse) sowie durch Bauweise und Baugrenzen festgelegt und ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

⁵ Siehe Planungsleitfaden – 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW, EnergieRegion NRW/Cluster Energie-Wirtschaft.NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, Düsseldorf 2009.

⁶ Siehe Planungsleitfaden – 50 Solarsiedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998 und Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007.

⁷ Solarfibel, November 2007, siehe oben.

- Die **Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO** wird angesichts des in Teilflächen jeweils angestrebten Spielraums für Hausgruppen und Doppelhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen überwiegend mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. d. § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität gewahrt werden.

Für die im Vergleich zum WA1 eher aufgelockert zu bebauenden Teilflächen WA3 bis WA6 wird aber zur Vermeidung übermäßiger bzw. nicht erforderlicher **Bodenversiegelungen** gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO abweichend vom Regelfall gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die GRZ 0,4 nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen etc. überschritten werden darf. Überschreitungen um bis zu 50 % nach § 19(4) Satz 2 sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen zwecks Bodenschutz mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z. B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o. Ä.).

Für die großzügige Bebauung im WA2 (Stadthäuser, Villen- oder Bungalowtypen) wird die Grundflächenzahl dagegen aufgrund der voraussichtlich großen Grundstücke abgestuft und auf 0,3 begrenzt.

- Eine **Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO** ist gemäß § 16 BauNVO nicht erforderlich und wird in den Bebauungsplänen der Stadt Drensteinfurt überwiegend nicht festgesetzt, da Baukubaturen und Nutzungsmaße durch die getroffenen Regelungen bereits sehr gut bestimmt werden können.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird insgesamt mit **zwei Vollgeschossen** festgelegt, wobei in den verdichteten Bauformen im WA1 (zwingend zwei Vollgeschosse zur Vermeidung von Maßstabssprüngen) und im WA2 mit größerem Spielraum ggf. auch ein Staffelgeschoss zulässig ist.

Entsprechend werden die zulässigen **Traufhöhen oder Wandhöhen (bei Staffelgeschossen)** auf die angestrebten zwei Vollgeschosse angepasst.

In den Teilflächen WA4 und WA5 (Bestand) mit sog. **1½-geschossigen Gebäuden** wird dagegen auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand wird so u. a. eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 4,5 m bzw. 5,0 m begrenzt, die Firsthöhe auf 9,5 m bzw. 10,5 m. Diese Höhen bieten den Bauinteressenten ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

- Die zugelassenen **Firsthöhen** bieten in dem o. g. Rahmen ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude aufgrund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen. Bei **ggf. zulässigen Pultdächern** wird eine Sonderregelung getroffen, die je nach Teilfläche die Gesamthöhe für die höhere Seite bzw. höhere „Traufseite“ (= Oberkannte Pultdach) auf maximal 6,5 m, 7,5 m oder 8,0 m festlegt, um diese Dachform einerseits zu ermöglichen, andererseits aber auch in der Gesamthöhe so zu begrenzen, dass nicht der Eindruck einer vollen Dreigeschossigkeit entsteht.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßen-

ausbauplanung bestimmt werden kann. In dem relativ ebenen Gelände wird hierdurch eine mit der Umgebungsbebauung vergleichbare und verträgliche Höhenentwicklung ermöglicht. Die Erschließungsplanung für das Plangebiet mit Ausbauhöhen wird im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten, so dass Bauinteressenten und Architekten die abschließende Höhenlage der Verkehrsflächen eindeutig nachvollziehen können. Um die Ermittlung der Bezugspunkte insgesamt zu verdeutlichen, enthält die Plankarte zudem eine erläuternde Planskizze als Hinweis.

- Die **Bauweise** wird in den zu verdichtenden Teilflächen WA1 in städtebaulich verträglicher Lage als offene Bauweise zugelassen und in den anderen Bauflächen WA2 bis WA6 aus den o. g. Gründen und mit Blick auf die Nachbarschaften auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis westliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Abstände zur Planstraße sind i. W. auf 4 oder 5 m festgelegt worden, die Abstände sind z. T. flächensparend aber auch auf 3 m reduziert worden, soweit der Straßenraum hierdurch nicht zu sehr eingeengt wird. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet.
- Sofern **Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- In der schraffiert festgelegten **Randzone am Ahlener Weg/Einmündung Kleiststraße** werden Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Beispiele: Gartenhütten, Haustierstall, Spielanlagen u. Ä.) ausgeschlossen, um diesen Randbereich der Hauptstraße nutzungsmäßig und baulich-gestalterisch freizuhalten.
- Unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation, der städtebaulichen Raumbildung und einer solarenergetisch optimierten Ausrichtung der Gebäude wird darüber hinaus die Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung von **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** im Osten beidseits der Planstraße C aufgenommen.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt i. W. vorgegeben.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kindertagesstätte

Im Zuge der Kindergartenbedarfsplanung hat der Kreis Warendorf festgestellt, dass in der Stadt Drensteinfurt ab dem Kindergartenjahr 2017/2018 weitere Betreuungsplätze erforderlich sind. Neben dem generellen Mehrbedarf an Betreuungsplätze sind zudem die hinzukommenden Kinder aus dem neuen Wohngebiet zu berücksichtigen. Insgesamt gehen Stadt und Kreis davon aus, dass etwa die Hälfte der neuen Wohneinheiten durch junge Familien aus Drensteinfurt selbst und von außerhalb besetzt werden. Nach derzeitigem Stand werden somit in den kommenden 5-10 Jahren bis zu 100 Kinder im Kindergartenalter im Baugebiet Blumenstraße erwartet.

Die Stadt plant zur Deckung des Betreuungsbedarfs zunächst die Errichtung einer Einrichtung für 3 Betreuungsgruppen im Baugebiet Blumenstraße, langfristig soll die Option zum Ausbau für eine weitere Gruppe mit berücksichtigt werden. Im Plangebiet wird daher eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte mit bis zu 4 Gruppen und einem möglichst flächensparenden zweigeschossigen Baukörper vorgesehen. Da der Einzugsbereich des Kindergartens über das Neubaugebiet hinausgeht, wird ein günstig gelegener Standort im Süden an Kleiststraße bzw. Blumenstraße gewählt, der sowohl durch Radfahrer/Fußgänger als auch durch Pkw gut erreicht werden kann. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der heute stark abgestuften Bedeutung der Kleiststraße (ehemalige Hauptstraße Richtung Waldstedde/Hamm) mit relativ geringem Verkehrsaufkommen wird der Standort als gut geeignet bewertet. Die Anordnung der Einrichtung auf dem Baugrundstück und die Erschließung sind noch offen, so dass eine größere überbaubare Fläche mit entsprechendem Spielraum festgesetzt wird.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Stadt Drensteinfurt strebt im vorliegenden Planverfahren ausdrücklich eine deutlich größere Baufreiheit für die Bauwilligen an als in den früheren Baugebieten wie Beckkamp, Konrad-Adenauer-Straße und Berthas Halde. Vor diesem Hintergrund sollen neben den in Kapitel 5.2 beschriebenen größeren Spielräumen für voll zweigeschossige Baukörper insbesondere auch die zulässigen Dachformen mit einem breiten Spektrum zugelassen werden. Die Festsetzungen beinhalten somit kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauinteressenten kaum ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Dachgestaltung

Die **Dachlandschaft** besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen häufig gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen oft mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden aufgrund der o. g. Zielsetzung der Stadt mit einem breiten Spektrum zugelassen. In den Teilflächen WA1 und WA2 sind grundsätzlich geneigte Dächer ohne Begrenzung auf bestimmte Dachformen ebenso wie Flachdächer zulässig. In den Teilflächen WA3 und WA4 sind mit Blick auf den teilweise vorhandenen Bestand geneigte Dächer ab 8° Neigung ohne Begrenzung auf bestimmte Dachformen zulässig.

Im WA5 wird dagegen aufgrund der bestehenden Bauzeile und der guten gestalterischen Wirkung entlang des Ahlener Wegs auf die ganz überwiegend vorhandenen steileren Sattel- und Krüppelwalmdächer abgestellt. In Teilfläche WA6 mit dem Vorhaben Seniorenwohngruppe als Sonderfall werden dagegen angesichts der Projektziele und der bisher vorliegenden Aussagen der Vorhabenträger nur Flachdächer oder flache Dachneigungen zugelassen, die Bauhöhe soll hier begrenzt bleiben.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht schnell der Eindruck eines Vollgeschosses mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten – über die schon umfangreich zulässigen Baumöglichkeiten im Plangebiet hinaus – werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Für **Hauptgebäude mit geneigten Dächern ab 22° Neigung** werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Die zulässigen Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen dagegen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune empfohlen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der

Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Maßnahmen erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern im Allgemeinen weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

b) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird begrenzt, um in dem nur wenig geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, um zu starke Höhensprünge gegenüber Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Gestaltungskonzept für Doppel- und Reihenhäuser

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche bzw. sorgfältig abgestimmte Gestaltung** der Grundelemente von Reihen- und Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist im Regelfall aufgrund der in den Teilbereichen i. W. geschlossen erfolgenden Bebauung durchführbar und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung am Siedlungsrand zu recht-

fertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S. 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

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

d) Vorgärten, Einfriedungen etc.

Vorgärten, Einfriedungen, Stellplätze/Carports und ggf. auch **Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Dieses kann negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5.5 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des vorliegenden Plangebiets wird über die bereits bestehende Anbindung (Abbiegespur) vom Ahlener Weg im Norden und über die Kleiststraße im Südwesten erfolgen. Im Nordwesten des Plangebiets ist eine zusätzliche Anbindung der Planstraße B in dem aufgrund der Eigentumsverhältnisse langgestreckten Teilbereich an die Kleiststraße geplant.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets erfolgt über die zentral gelegene und auszubauende Blumenstraße (Sammelstraße), von der aus zusätzliche Erschließungsstraßen jeweils als Ringerschließung nach Westen und Osten abgehen. Baugrundstücke in zweiter Reihe werden teilweise flächensparend auch über kurze Stiche erschlossen. Zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet sind in Kreuzungsbereichen der Binnenerschließung Aufpflasterungen und Baumtore sowie zwei kleine Platzsituationen im Osten vorgesehen.

Die Blumenstraße soll voraussichtlich als Tempo 30-Zone mit einer Breite von 9 m ausgebaut werden. Im mittleren Bereich soll eine Aufweitung nach Westen eine Gliederung des Bauabschnitts mit Bäumen ermöglichen. Die anschließenden Planstraßen werden vorbehaltlich der weiteren Detailplanung ggf. als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von mindestens 6,5 m, in Abschnitten mit verdichteter Randbebauung auch breiter angelegt.

Um im Bereich der geplanten Einmündungen zur Blumenstraße und zu den übergeordneten Straßen ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind für eine Geschwindigkeit von 30 km/h auf Blumenstraße/Kleiststraße und von 50 km/h auf dem Ahlener Weg dimensioniert und von Sicht-

behinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind die Blumenstraße und die Planstraßen angesichts des begrenzten Verkehrsaufkommens im Gebiet (kein Durchgangsverkehr) ebenfalls gut nutzbar. Als weitere, kurze Anbindung Richtung Westen wird ein Fuß-/Radweg zwischen Planstraße A und Kleiststraße bzw. weiter nach Westen über den Reinhausweg zum Grünzug am Erlbach geführt. Hier ist zusätzlich außerhalb des Plangebiets die Querung der Kleiststraße verkehrssicher umzugestalten.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über die Haltestelle „Ahlener Weg“ im nordwestlichen Randbereich gegeben. Von hier aus können z. B. Ahlen und der Bahnhof Drensteinfurt direkt erreicht werden.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) und zu Grünflächen v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Die **Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes** mit der örtlichen Hauptstraße **Ahlener Weg** im Norden (Anschluss Richtung Stadtmitte sowie zur B 58 und B 63 Richtung Ahlen, Hamm und Münster sowie zu den Autobahnen A 1 und A 2) und – nachgeordnet – der **Kleiststraße** im Westen (frühere Hauptstraße Richtung Walstede/Hamm, heute Sammelstraßenfunktion für die angrenzenden Wohngebiete und für den südlichen Außenbereich) wird als sehr gut beurteilt. Beide Straßen können jeweils direkt aus dem Neubaugebiet ohne Querung anderer Wohngebiete erreicht werden. Der Anschlussknoten Ahlener Weg/Im Grünen Grund/Blumenstraße ist bereits mit Abbiegespuren ausgebaut worden. Der neu errichtete Kreisverkehr Ahlener Weg/Kleiststraße im Westen ist ebenfalls verkehrssicher und sehr leistungsfähig.

Das heutige Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen ist aufgrund der mehrfachen Anschlüsse der Kernstadt Drensteinfurt an das übergeordnete Straßennetz begrenzt. Um die bestehenden Verkehrsbelastungen und die damit verbundenen Lärmvorbelastungen an Ahlener Weg und Kleiststraße insgesamt besser einschätzen zu können, hat die Stadt Drensteinfurt nach Ende der Sommerferien 2016 an beiden Straßen Verkehrszählungen durchgeführt. Der Ahlener Weg verzeichnet danach einen DTV von 2.286 Kfz/24 h, die Kleiststraße einen DTV von 1.425 Kfz/24 h.

Neubaugebiet und künftiges Verkehrsaufkommen

Die Neuplanung anstelle der Gartenbaubetriebe und der Freiflächen erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Überschlägig wurde daher eine **Abschätzung der zu erwartenden Verkehre** vorgenommen. Hierbei wurde auf die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)⁸ zurückgegriffen. Folgende Überlegungen und Eingangsparameter wurden zugrunde gelegt:

⁸ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006.

- Im Plangebiet „Blumenstraße“ werden nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe und Neubebauung gemäß Plankonzept nach heutigem Stand überschlägig rund 170 bis 220 neue Wohneinheiten erwartet (s. Kapitel 4 und 8).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Drensteinfurt gerundet bei 2,5 Personen pro Haushalt.
- Die Mobilität der künftigen Bewohner wird durch Wegehäufigkeit, Verkehrsmittelwahl und Besetzung der Pkw bestimmt. In den Hinweisen der FGSV wird für Neubaugebiete je nach Lage im ländlichen Raum oder in größeren Städten eine Bandbreite der spezifischen Wegehäufigkeit je Person von 3,5 bis 4,0 Wegen/Werktag angegeben, der MIV-Anteil für Einwohnerverkehre kann je nach Lage und Erschließungssituation für Fußgänger/Radfahrer/ÖPNV und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zwischen 30 und 70 % betragen.
Angesichts der Lage im ländlichen Raum wird für die Verkehrserzeugung im Plangebiet nach o. g. FGSV-Orientierungswerten von 3,5 Wegen/Werktag ausgegangen. Bei der Verkehrsmittelwahl werden 70 % Pkw-Anteile angenommen, obwohl das Plangebiet auch mit dem ÖPNV sowie der benachbarte Discounter, die Stadtmitte (ca. 500 m Entfernung) und der Bahnhof auch teilweise fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar sind. Als Pkw-Besetzungsgrad wird nach FGSV 1,2 angesetzt.
- Ergänzend werden Wirtschaftsverkehre (Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Lieferverkehr, Postdienste etc.) nach FGSV mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner sowie Besucherverkehre mit einem Anteil von bis zu 5 % der Bewohnerwege berücksichtigt.

Übersicht Verkehrsabschätzung für Neubaugebiet im ländlichen Raum

Eingangsparameter	Größenordnung (Werte gerundet!)	Anzahl Fahrten / Tag
200 neue WE + neue Einwohner bei 2,5 Personen/Haushalt	ca. 500	ca. 1.020
Anzahl Wege/Gebiet pro Einwohner je Tag, gerundet	3,5	
Wege mit dem MIV bei 70% Pkw-Anteil	ca. 1.225	
Besetzung Pkw (Personen/Pkw)	1,2	
Wirtschaftsverkehr / 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner	ca. 50	ca. 50
Besucher / 5 % der Bewohnerwege	ca. 60	ca. 60

Im Ergebnis werden überschlägig pro Tag etwa **1.130 Kfz-Fahrten (je 565 Kfz im Ziel- und Quellverkehr)** durch das neue Wohngebiet ermittelt.

Entscheidend für die verkehrstechnische Abwicklung ist weiterhin die **Belastung zu den Stoßzeiten**. Nach FGSV zeigt eine typische Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs eines Wohngebiets einen Anteil von maximal 15 % des Quellverkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde sowie einen Anteil von maximal 14 % des Zielverkehrsaufkommens in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Übertragen auf die vorliegende Planung ergibt sich danach ein Aufkommen in der Spitzenstunde morgens/nachmittags von jeweils rund 85 Kfz/h.

Hinzu kommt der **Kindergarten mit langfristig ggf. bis zu 4 Gruppen**, Einzelheiten sind jedoch noch nicht bekannt. Bei 15 bis 20 Kindern je Gruppe werden hierfür pro Tag morgens und mittags/nachmittags jeweils 2 x 80 Anfahr-/Abfahrwege zzgl. Personal-/Wirtschaftsverkehr etc. mit jeweils 10 An-/Abfahrten zugrunde gelegt. Bei einem

Pkw-Nutzungsanteil von bis zu 80 % gemäß FGSV ergeben sich in der Summe also rund 270 Fahrbewegungen. Die Morgenspitze ist unvermeidbar, die Verteilung des Verkehrs mittags und nachmittags wird von den späteren Öffnungszeiten abhängen.

In der Summe ergeben sich überschlägig durch das Neubaugebiet **rund 1.400 Fahrten/Tag (je 700 Kfz im Ziel- und Quellverkehr)**. Aufgrund der Lage und der Anschlusspunkte wird erwartet, dass der überwiegende Teil der Bewohner aus dem Neubaugebiet nach Norden über den **Ahlener Weg** an bzw. abfährt und sich dort Richtung Stadtmitte und Richtung B 63/B 58 aufteilt. Der Ahlener Weg kann diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen sehr gut aufnehmen. Auch die **Kleiststraße** mit breit angelegter Straßenführung und großzügig abgegrenzten Nebenanlagen kann die verbleibenden Verkehre aus dem Baugebiet (Annahme ca. 1/4 der Verkehre aus dem Neubaugebiet im südlichen Abschnitt) sowie den hier hohen Anteil des Zielverkehrs zum/vom Kindergarten verkehrssicher und gut aufnehmen. Zu bedenken ist zudem, dass die Gartenbaubetriebe mit Lieferverkehren dann entsprechend aufgegeben worden sind, auch wenn hier derzeit keine konkreten Zahlen bekannt sind.

Nach dem heutigen Stand wird angesichts dieser vertretbar zu bewältigenden überschlägigen Ergebnisse ein zusätzliches Verkehrsgutachten mit einer vertiefenden Ermittlung nicht für erforderlich gehalten.

5.6 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind im Sinne des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Südwesten und Norden eingefasst. Der Bereich wurde bisher in erheblichem Umfang gewerblich durch 3 Gartenbaubetriebe genutzt, die übrigen Freiflächen werden landwirtschaftlich als Grünland oder als Weidefläche für Damwild genutzt. Der Ahlener Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße sowie die Kleiststraße als örtliche Sammelstraße für die Wohnbereiche im Umfeld und für den weiteren Außenbereich im Süden sind ebenfalls zu beachten. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen und Gutachten die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.40 wie folgt bewertet:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Nordwesten jenseits der Kleiststraße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie Kleingewerbe. Die an den umgebenden Straßen bestehende Wohnbebauung ist ggf. bereits als jeweils relevanter Immissionsort zu berücksichtigen. Der im Süden am Wirtschaftsweg liegende Bauhof wird demnächst verlagert. Die Aufgabe der Gartenbaubetriebe ist Voraussetzung für die Wohngebietenentwicklung. Konflikte durch gewerbliche Immissionen werden für das künftige Wohngebiet im Ergebnis nicht erwartet. Von der Planung gehen auch keine Einschränkungen für bestehende Betriebe aus.

Die östlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage z. B. in der Erntezeit grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tole-

rieren. Im südöstlichen Umfeld befindet sich zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle in ca. 400 m Entfernung. Konflikte aufgrund typischer Emissionen solcher landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aufgrund der Entfernung der vorhandenen Hofstelle zum geplanten Wohngebiet werden aktuell auch ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb gesehen.

b) Verkehrliche Immissionen

Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen. In östlicher Richtung befinden sich in etwa 350 m Entfernung die Bundesstraßen B 63 und B 58. Für die B 58 liegt eine Straßenlärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (MKULNV) des Landes NRW vor⁹. Diese Lärmkartierung zeigt für die B 58 für Flächen in etwa 150 m Entfernung von der Verkehrsstrasse bereits Nachtpegelwerte zwischen 50 und 55 dB(A), für den anschließenden Bereich bis zum Ortsrand der Kernstadt werden keine weiteren Werte angezeigt. Das seit vielen Jahren entwickelte Wohngebiet „Ahlener Weg“ nördlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet liegt hier mit ca. 300 m Entfernung etwas näher an dieser Bundesstraße als der hinzukommende Wohngebietsstandort Blumenstraße. Konflikte im Bestand sind hier bisher nicht bekannt.

Für die an die B 58 südlich anschließende B 63 sind keine entsprechenden Daten vorhanden. Die Verkehrsbelastungszahlen des Landesbetriebs Straßen.NRW zeigen jedoch für diesen Straßenabschnitt eine deutlich geringere Verkehrsbelastung¹⁰. Insofern sind zunächst keine Anhaltspunkte erkennbar, die für das Plangebiet schädliche Auswirkungen durch die von den Bundesstraßen ausgehenden Verkehrsgeräusche erwarten lassen.

Das Plangebiet grenzt dagegen an den Ahlener Weg, der als örtliche Hauptverkehrsstraße aus dem Stadtbereich die Verbindung insbesondere Richtung Osten und Südosten darstellt, sowie an die Kleiststraße, die als frühere Hauptstraße Richtung Walstedde/Hamm breit ausgebaut worden war, an. Daher ist mit gewissen Vorbelastungen durch Emissionen, die von diesen Straßen ausgehen, zu rechnen. Im Bebauungsplan 1.15 „Ahlener Weg“ (Rechtskraft 1977), der nördlich an die namensgebende Straße angrenzt, wurden die ersten Bauzeilen damals als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Gemäß Planbegründung zum westlich der Kleiststraße geltenden Bebauungsplan Nr. 1.28 „Beckkamp“ (Rechtskraft 2001) sind von der Kleiststraße keine für das Wohngebiet bedeutenden Verkehrsimmissionen zu erwarten. Kenntnisse zur tatsächlichen Belastungssituation liegen der Stadt aber insgesamt nicht vor.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr ist ein Schallgutachten eingeholt worden (s. Anlage A.4). Der Gutachter hat seinen Berechnungen die amtlichen Zählraten des Landesbetriebs Straßen.NRW (2010) für B 63, B 58 und K 21 sowie die Ergebnisse von Verkehrszählungen für

⁹ MKLNUV (2014): <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>, Ergebnisse der Lärmkartierung, 12/2014, Daten abgerufen am 08.04.2016.

¹⁰ Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB)/Straßenverkehrszählung 2010: B 58: 14.283 Kfz/d, 1.344 Kfz SV/d; B 63: 5.674 Kfz/d, 330 Kfz SV/d.

Ahlener Weg und Kleiststraße, die die Stadt Drensteinfurt im August/September 2016 durchgeführt hat, zugrunde gelegt. Diese Ausgangsdaten werden im Gutachten pauschal um 20 % erhöht, damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben (Berücksichtigung von Verkehrsschwankungen/-steigerungen). Die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich für das am stärksten belastete 1. Obergeschoss wie folgt zusammenfassen:

- Während der Tagzeit erreichen die Pegel im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang des Ahlener Wegs ≤ 63 dB(A) und am ersten Wohnhaus der Kleiststraße (südlich des Kreisverkehrs) ≤ 60 dB(A). Für die Bereiche entlang der ersten Baureihe an der Kleiststraße sowie im Bereich der ersten geplanten Baureihe am Ahlener Weg sind ≤ 59 dB(A) ermittelt worden. Darüber hinaus herrschen im Plangebiet Pegel ≤ 55 dB(A).
- Während der Nachtzeit erreichen die Pegel im Bereich der bestehenden Wohnbebauung bzw. am ersten Wohnhaus der Kleiststraße (südlich des Kreisverkehrs) $\leq 63/52$ dB(A). Für den Bereich der ersten geplanten Baureihe am Ahlener Weg sowie den Bereich entlang der ersten Baureihe an der Kleiststraße sind $\leq 50/49$ dB(A) ermittelt worden. Auf allen weiteren Plangebietsflächen liegen die Pegel bei ≤ 45 dB(A).

Im überwiegenden Plangebiet werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten. Im Straßenrandbereich liegen die Pegel auf Misch- bzw. Wohngebietsniveau der 16. BImSchV (tags/nachts 64/54 dB(A) bzw. 59/49 dB(A)). Im Plangebiet herrschen im Bereich der Neubauf Flächen somit insgesamt gesunde Wohnverhältnisse, die aber in den i. W. bebauten Straßenrandbereichen v. a. am Ahlener Weg oberhalb der idealtypischen Werte einen belastenden Charakter aufweisen.

Die oben beschriebenen Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße bestehen bereits heute. Die Bauzeile am Ahlener Weg und im Eckbereich zum Kreisverkehr ist bis auf zwei Baulücken geschlossen, aktiver Schallschutz durch einen Schallschutzwall oder durch eine Schallschutzwand sind dort nicht mehr möglich. Die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung rückt nicht näher als die benachbarten bzw. umliegenden Wohngebäude an diese Straßen heran. Das Plankonzept nimmt zudem im nordöstlichen Bereich durch die Anordnung der Regenrückhaltung zwischen Ahlener Weg und künftiger Wohnbebauung Rücksicht auf die Vorbelastung im Straßenrandbereich (Abstandhaltung).

Darüber hinaus ist als Maßnahme des passiven Schallschutzes gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB textlich geregelt, dass bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, abhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten **Lärmpegelbereichen** bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu erbringen sind.

Verkehrslärmauswirkungen:

Durch das geplante Neubaugebiet wird es zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs in der in Kapitel 5.5 beschriebenen Größenordnung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft kommen. Die Auswirkungen werden jedoch angesichts der Rahmenbedingungen überschaubar und auf das Umfeld an Kleiststraße

und Ahlener Weg begrenzt sein. Die möglichen Verkehrszunahmen liegen jeweils in einer Größenordnung um grob rund 500 Fahrzeuge je Verkehrsbeziehung (Ahlener Weg Abschnitte Richtung Westen und Osten, Kleiststraße Abschnitt Richtung Norden) und sind im Verhältnis zur Ausgangslage nicht oder kaum hörbar.

c) Sonstige

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Vorhandene Leitungstrassen und Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sowie am Rande befinden sich heute Anlagen und Leitungstrassen für die Strom- und Gasversorgung sowie für die Telekommunikation. Die Leitungen liegen soweit bekannt ganz überwiegend in den öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen und werden dort im Bebauungsplan nicht zusätzlich aufgenommen. Leitungstrassen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden südlich der geplanten Kindertagesstätte und im Norden der Blumenstraße auf der alten, heute außerhalb der Verkehrsfläche liegenden Wegeparzelle aufgenommen. Hausanschlussleitungen werden nicht aufgenommen, hierfür werden auch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt, da diese Anschlüsse privatrechtlich zu regeln sind und sich ohnehin auf den baulichen Bestand beziehen. Die folgenden Unternehmen und Netzbetreiber haben im Planverfahren auf ihre Anlagen hingewiesen, die Stellungnahmen mit Leitungsplänen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Die **Westnetz GmbH** betreibt im Plangebiet sowie am Rande 10 kV-, 1-KV und Straßenbeleuchtungskabel. Im Osten am Wirtschaftsweg wird die 10 kV-Leitung aus dem südlichen Außenbereich bis zur Umspannanlage geführt, der Standort wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Kabeltrassen liegen ansonsten soweit erkennbar im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege, Einzelheiten sind im Zuge der Erschließung jedoch in jedem Fall mit dem Unternehmen abzustimmen.
- Die **münsterNETZ GmbH** betreibt im Plangebiet sowie am Rande Gasversorgungsleitungen und Gasanlagen. Die Gasdruckregelstation wird im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso werden die dort hinführende Gashochdruckleitung und die Gasniederdruckleitung außerhalb der Verkehrsflächen südlich der geplanten Kindertagesstätte und im Norden der Blumenstraße auf der alten Wegeparzelle mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen.
- Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat Telekommunikationslinien im Plangebiet hingewiesen, Bestand und Betrieb der TK-Linien sollen weiterhin gewährleistet bleiben, Einzelheiten sind auch hier im Zuge der Erschließungsplanung zu klären.

b) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Neubaugebiet eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Löschwassermenge über die vorhandenen Netze und Anlagen bereitgestellt werden kann. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten und abzustimmen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage. Eine Vorplanung auf Grundlage des Rahmenplans liegt bereits vor, die Blumenstraße dient als Hauptachse für die Entsorgung der Quartiere, die Kanaltrasse wird hier nach Norden zum Ahlener Weg geführt.

c) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder einem **Überschwemmungsgebiet**.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die staunassen Böden im Plangebiet sind jedoch für eine nennenswerte Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet. Daher wird im bereits als erster Entwurf ausgearbeiteten Entwässerungskonzept eine Sammlung und Rückhaltung in einem **Regenwasserrückhaltebecken** im Nordosten des Plangebiets vorgesehen. Ergänzend wird ein **Grünstreifen** entlang des Ahlener Wegs so angelegt, dass in einer Mulde ggf. Überlaufereignisse im Bereich Ahlener Weg zusätzlich gepuffert werden können.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können.

5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die städtebauliche Planung greift die vorhandenen **Gehölzgruppen und Grünstrukturen** teilweise bestandsorientiert auf, soweit sich dieses mit den unterschiedlichen Anforderungen und Interessenlagen der Eigentümer vereinbaren lässt und setzt die aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sowie aus Sicht des Städtebaus **wertvollen Gehölzbestände zum Erhalt** gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB fest. Darüber hinaus ist die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt zu beachten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird die **Grabenparzelle mit Heckenstruktur** erhalten und durch einen ergänzenden Grünstreifen zur Eingrünung des Plangebiets

erweitert. Ebenso dient die Naturschutzfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB im Südosten auch der Eingrünung und Gliederung entlang des Wirtschaftswegs.

Im nördlichen Planbereich wird in Verbindung mit dem angestrebten Erhalt der südlich angrenzenden Baumgruppe ein ca. 800 m² großer **Spielplatz** vorgesehen. Der **Grünstreifen entlang des Ahlener Wegs** dient der Gliederung zwischen Straße und Baugebiet und soll so ausgebildet werden, dass in einer Mulde eventuelle Starkregenereignisse zusätzlich gepuffert werden können. Die Begrünung soll auf die Mehrfamilienhaus-Bebauung des angrenzenden WA1 abgestellt werden und wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Das Plangebiet ist teilweise bereits seit vielen Jahren bebaut. Die Gartenbaubetriebe mit Gewächshäusern haben bisher etwa die Hälfte der Neubauf Flächen eingenommen, durch Entsiegelung und Neuordnung werden hier neben der Bebauung auch entsprechende Gartenbereiche entstehen. Die mit Wohnhäusern bebauten Randbereiche am Ahlener Weg im Norden und an der Kleiststraße im Westen umfassen z. T. großzügige Gartenbereiche. Die restlichen Freiflächen werden derzeit i. W. als Weide- oder Grünlandfläche genutzt. Das Neubaugebiet soll als kompaktes Baugebiet mit Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen sowie mit größeren Ein- und Zweifamilienhausbereichen und entsprechenden Gärten entwickelt werden. Für diese Gärten, die soweit möglich nach Süden und Südwesten bis Westen ausgerichtet werden, werden keine zusätzlichen Begrünungsvorgaben getroffen, auch weil diese nur sehr schwer fachgerecht umzusetzen wären.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Graben im Osten wird als **Gewässer** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Randbereiche am Graben sowie am Wirtschaftsweg im Südosten werden als **Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** zum Erhalt des Grabensaums und als Artenschutzmaßnahme mit Teichanlage etc. festgesetzt. Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebiets und zur Bewertung des Eingriffs und der Auswirkungen wird auf Kapitel 6 sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien gesammelt. Der **Umweltbericht** zum Bebauungsplan Nr. 1.40 mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und mit der Zusammenstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie aus den bisherigen Beteiligungsschritten ist als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das großflächige Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie durch den langfristigen Verlust der Böden und von Grünland in einem eher kleinteilig strukturierten Ortsrandbereich. Bislang wird aber erwartet, dass diese Auswirkungen i. W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gartenbaubetriebe mit großflächigen Gewächshäusern bisher erhebliche Flächen beansprucht haben. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende erhebliche oder besondere und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Lehmböden im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht vor, die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu (s. Kapitel 3.5).

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt Drensteinfurt insofern bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Die Stadt Drensteinfurt hat in den letzten Jahren diverse innerörtliche Flächen mobilisiert. Die Flächenreserven sind inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Zuletzt hat die Stadt im Bereich „Berthas Halde“ am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt gut 6 ha Bauland entwickelt. Das Gebiet ist in den letzten Jahren erschlossen worden, die Grundstücke sind bereits vollständig vermarktet. Die Stadt Drensteinfurt verfügt derzeit auch an anderen Standorten im Stadtgebiet über keine freien Grundstücke mehr. Entwickelt wird aktuell die verbliebene Reservefläche im Bereich Bahnhofsumfeld, vorgesehen sind hier auch Mehrfamilienhäuser. Bedarf an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an generationsübergreifenden Wohnformen in Mehrfamilienhäu-

ern besteht im Stadtgebiet darüber hinaus weiterhin, potenzielle Bewerber können derzeit nur auf einer Warteliste erfasst werden. Gründe für die derzeit sogar steigende Nachfrage werden v. a. in der sehr hohen Attraktivität des Raums Hamm/Münster und in der hervorragenden Lage der Stadt Drensteinfurt zwischen diesen beiden Oberzentren mit direktem Bahnanschluss sowie in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner gesehen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich die Lage auf dem städtischen Grundstücksmarkt durch die erforderliche Schaffung von Wohnraum zur Unterbringung und dauerhaften Integration von Asylsuchenden zusätzlich verschärft hat.

Darüber hinaus unterstützt die Stadt Eigentümer von im Stadtgebiet vereinzelt verbliebenen Baulücken und kleineren Nachverdichtungspotenzialen bei Bauwünschen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist – in der Kernstadt zuletzt z. B. durch die Änderung des bestehenden Planungsrechts in den Bereichen Dahlgasse, Ossenbeck und Heimstättenweg oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich nördlich des Eickendorfer Wegs, um ergänzende Baulichkeiten im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich allerdings im Regelfall um familienbezogene Situationen, eine Deckung der vorhandenen Nachfragen kann angesichts der anhaltenden Wachstumstendenzen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt hiermit nicht erreicht werden. Die Erfahrung zeigen darüber hinaus auch, dass die Stadt keine Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung vorbereitet, um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Drensteinfurt zu decken. Die Planung unterstützt darüber hinaus eine Folgenutzung für die überplanten Gartenbaubetriebe, deren Nutzung (sofern noch nicht erfolgt) in absehbarer Zeit aufgegeben werden soll. Die Flächen der Gärtnereien sind nahezu vollständig versiegelt bzw. verdichtet und durch die intensive erwerbsgärtnerische Nutzung überprägt. Die Blumenstraße selbst ist ebenfalls asphaltiert. Zudem wird Bestandsbebauung entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße einbezogen, hier ist eine bauliche Nutzung schon heute nach den Vorgaben des § 34 BauGB zulässig. Weiterhin schließt die für eine erstmalige Wohngebietsentwicklung vorbereitete Fläche an die bestehende Bebauung direkt an, so dass die vorhandenen Infrastrukturen und Erschließungsstraßen sinnvoll mitgenutzt werden können. Innenstadt, Nahversorgungsstandort sowie Sport- und Freizeitangebote liegen in fußläufiger Entfernung. Die Wohngebietsentwicklung stellt vor diesem Hintergrund insgesamt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebiets sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden wird angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen hier für sinnvoll und vertretbar bewertet. Auch die Inanspruchnahme anderer ggf. potenzieller Standorte würde die Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Lokal können die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser etc. durch die konkreten Festsetzungen (Gebäudestellungen, Bebauungsdichte, Pflanzvorgaben etc.) im Bebauungsplan gemindert werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 wird grundsätzlich der Abriss von Gebäuden, die Beseitigung von Gehölzen und der ergänzende Bau von Straßen und Gebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen, Veränderungen der Bodenstrukturen und die Beseitigung von Gehölzstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet lebenden Tieren – insofern kann es vom Grundsatz her zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen. Zudem ist aufgrund der Biotopausstattung und des Gehölzbestands im Plangebiet und im nahen Umfeld das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlagen A.5/A.6) eingeholt.

Der Gutachter hat die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen durch mehrmalige Begehungen im Laufe des Jahres 2016 im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen, Avifauna und Amphibien untersucht sowie vorliegende Fachinformationssysteme etc. ausgewertet. Die faunistischen Untersuchungen haben ergeben, dass das Untersuchungsgebiet eher in geringfügigem Umfang durch **Fledermäuse** frequentiert wird, Hinweise auf Quartiere im Plangebiet und seinem näheren Umfeld wurden nicht gefunden. Die linienhafte Gehölzstruktur südlich der Gewächshäuser (Obstbaumreihe) dient als Leitstruktur der Zwergfledermäuse und hat hier eine wichtige Vernetzungsfunktion von Quartieren. Bei der **Avifauna** konnten 30 verschiedene Arten nachgewiesen werden, darunter 25 sog. „Allerweltsarten“. Gehölzbrütende Vögel der offenen Feldflur wurden nicht festgestellt. Als planungsrelevante Arten wurden Turmfalke, Waldohreule, Star, Bluthänfling und Feldsperling erfasst. Die von der Planung betroffenen Nahrungsflächen stuft der Gutachter insgesamt als nicht essenziell ein. In den Gärten innerhalb des Plangebiets wurden jedoch Brutplätze des Feldsperlings angetroffen, die entlang des Gewässergrabens stockende Gehölzreihe bietet darüber hinaus eine Schutzfunktion vor Beutegreifern. Weiterhin wurden 3 besonders geschützte, aber häufig vorkommende und ungefährdete **Amphibienarten** (Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) in den vorhandenen Folienteichen nachgewiesen.

Um im Rahmen der Planumsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu überwinden, schlägt der Gutachter entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen durch die Schaffung von Ersatzstrukturen** (CEF-Maßnahmen) sowie ergänzende Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung/Baufeldfreimachung vor, die soweit im Rahmen des Bauplanungsrechts möglich **gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** (Ersatzquartiere für Feldsperling und Amphibien, Gehölzkontrolle vor Rodungsarbeiten, zeitlich eingeschränkte Entfernung von Gehölzen und der gärtnerbezogenen Kleingewässer) festgesetzt werden. Darüber hinausgehende Anforderungen (insektenfreundliche Beleuchtung, blütenreiche Gestaltung öffentlicher Flächen) werden als Empfehlung aufgenommen.

Zusammenfassend wird erwartet, dass sich durch die geplante städtebauliche Neuordnung im Bereich Blumenstraße ein ortstypisches Wohngebiet mit Hausgärten analog zu den in der Umgebung vorhandenen Lebensraumstrukturen entwickeln wird. Mit Umsetzung der festgesetzten Ersatzmaßnahmen sowie den ergänzenden grünordnerischen und baugestalterischen Regelungen wie dem Erhalt und der Aufwertung vorhandener Gehölzstrukturen oder einer Stellplatzbegrünung geht die Stadt davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG überwunden werden können. Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst im Sinne des Vermeidungsgebots, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohngebietsentwicklung und zur Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben, die Entfernung von Gehölzen etc. vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden (s. Anlage A.8). In der Auswahl bzw. Beurteilung des Berechnungsmodells für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und in der Bewertung der rechnerisch ermittelten Punkt- oder Flächenwerte hat die Kommune grundsätzlich einen gewissen Abwägungsspielraum. Eine sachgerechte Erörterung und Bewertung der Ausgangssituation und der zukünftig zu erwartenden Nutzungen des Gebiets im Rahmen der Gesamtabwägung ist geboten und rechtlich zulässig. Im vorliegenden Fall betrifft dies folgende Aspekte der Eingriffsberechnung:

- In der Bilanzierung wurde der Versiegelungsgrad der einzelnen Teilflächen des Baugebiets in Abhängigkeit der getroffenen Festsetzungen zu Nutzungsmaßen etc.

differenziert bewertet. Insbesondere bei den Versiegelungsmöglichkeiten in den Teilflächen WA2 sowie WA3-6 ist aus Sicht der Stadt aufgrund der hier gegebenen Rahmenbedingungen sachlich nicht zutreffend, ausschließlich auf die rechtlich und rechnerisch zulässigen maximalen Möglichkeiten der Versiegelung abzustellen. Insofern erachtete es die Stadt hier im Rahmen der Abwägung für vertretbar, nur die zu erwartende Versiegelung auszugleichen.

- Die Obstbaumreihe im Südosten weist derzeit insbesondere eine Wertigkeit aufgrund ihrer Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse auf. Die Gehölze selbst sind jedoch aufgrund von Nutzungsaufgabe und fehlender Pflegemaßnahmen in ihrem dauerhaften Erhalt gefährdet. Insofern erfährt diese Obstbaumreihe durch die Entwicklung zu einem extensiv gepflegtem Saumstreifen mit Obstbäumen eine ökologische Aufwertung, da neben dem dauerhaften Erhalt v. a. Maßnahmen zur Pflege, Weiterentwicklung und Erweiterung planerisch gesichert werden. Aus Sicht der Stadt ist somit eine Heraufstufung des ökologischen Werts entsprechend des Warendorfer Modells gerechtfertigt.

Auf die ausführlichen Erläuterungen zur naturschutzfachlichen Bewertung von Ausgangslage und Planzustand in Anlage A.8 wird verwiesen.

Die festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (s. Kapitel 5.8) leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Im Ergebnis wird darüber hinaus ein **Defizit von ca. 4.900 Biotopwertpunkten** festgestellt. Dieses rechnerische Defizit soll auch ausgeglichen werden, planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen.

Da die Stadt derzeit nicht über ein städtisches Ökokonto bzw. geeignete Maßnahmenflächen verfügt, wurden in Gesprächen mit der Naturschutzbehörde die Möglichkeiten **externer Ausgleichsflächen/-maßnahmen** im Kreisgebiet erörtert. Das verbleibende Defizit soll im Ergebnis auf einer privaten Fläche im benachbarten Gemeindegebiet Everswinkel durch **Umwandlung von Ackerflächen in Laubwald** ausgeglichen werden (Gemarkung Everswinkel, Flur 27, Flst. 99). Auf einer Teilfläche dieses Flurstücks wurde die vom Kreis anerkannte Maßnahme im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits hergestellt und in ein privates Ökokonto eingebucht (ca. 1.900 Punkte). Darüber hinaus soll diese angelegte Waldfläche um ca. 0,4 ha erweitert und im Winter 2017/2018 entsprechend umgestaltet (ca. 3.200 Punkte) werden. Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer wird neben der Aufforstung der zweiten Teilfläche auch insgesamt die dauerhafte Maßnahmenpflege gesichert. Da die Fläche im privaten Eigentum verbleibt, erfolgt ergänzend eine verbindliche **dingliche Sicherung** zugunsten der Stadt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch. Der Abschluss des Vertrags und die Eintragung der Dienstbarkeit sind vor Satzungsbeschluss geregelt worden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit durch die externen Aufforstungsmaßnahmen angemessenen und sachgerecht ausgeglichen werden kann (100 %-Ausgleich).

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich zu einem Verlust und zur Versiegelung von Flächen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.40 stellt eine nur in Teilbereichen unbebaute Fläche dar, die kleinteilig als Grünland-, Weide- und Gartenflächen genutzt werden. Am nördlichen und westlichen Rand (Bestandsbebauung) sowie im Bereich der Gartenbaubetriebe sind die Flächen im Plangebiet bereits seit vielen Jahren versiegelt. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am östlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche ist bislang nicht bekannt.

Die im gesamtstädtischen Leitfaden zur Umsetzung einer energieeffizienten und klimaschonenden Bauleitplanung formulierten Maßnahmen (u. a. Durchgrünung des Wohngebiets, Berücksichtigung einer solarenergetisch günstigen Gebäudeausrichtung, Vermeidung von Verschattungen) finden soweit möglich Berücksichtigung. Durch die vorgesehene offene Bauweise mit v. a. Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern/Hausgruppen erfolgt eine moderate Verdichtung, ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Einbindung und Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen in das Plankonzept können die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert werden. Das städtebauliche Konzept sieht weitestgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Südwesten/-osten vor, so dass grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dachbegrünung etc. wird ausdrücklich empfohlen.

Insgesamt werden die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend bewertet. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten.

7. Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen einer Vielzahl von Eigentümern bzw. Eigentümergesellschaften, die zudem zwischen Blumenstraße und Kleiststraße ost-westlich ausgerichtet sind und teilweise nur über eine geringe Breite verfügen. Somit werden im Interesse aller Beteiligten bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB notwendig, um die notwendige Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung im Plangebiet zu ermöglichen und um im Zuge der Neuordnung vermarktungsfähige Grundstücke vorzubereiten. Daher wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt.

8. Flächenbilanz und Wohneinheiten

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha ¹ Bestand / Planung
1. Allgemeines Wohngebiet (WA gesamt)	7,65
- WA1 mit GRZ 0,4 (Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen)	1,51
- WA2 mit GRZ 0,3 (Stadthäuser, Villen- oder Bungalowtypen)	2,20
- WA3 mit GRZ 0,4 (Einzel- und Doppelhausgebiet)	0,78
- WA4 mit GRZ 0,4 (Einzel- und Doppelhausgebiet)	1,80
- WA5 mit GRZ 0,4 (Überplanung der Bauzeile am Ahlener Weg)	1,00
- WA6 mit GRZ 0,4 (Hausgruppe Bürgerprojekt „Seniorenwohnen“)	0,36
2. Gemeinbedarfsfläche, Kindergarten (GRZ 0,3)	0,25
3. Öffentliche Verkehrsflächen	2,16
- Blumenstraße und Planstraßen einschl. Stellplatzflächen	1,17
- Wirtschaftsweg	0,09
- Fuß-/Radweg	0,02
- Ahlener Weg, Bestand	0,38
- Kleiststraße, Bestand	0,50
4. Öffentliche Grünflächen, Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,56
- Spielplatz	0,08
- Grünstreifen am Ahlener Weg mit Überlaufmulde	0,07
- Verkehrsgrün	0,04
- Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,37
5. Fläche für Regenwasserrückhaltung	0,21
6. Wasserfläche, hier Graben WL 10-6a	0,16
7. Sonstige Flächen für Versorgungsanlagen	0,02
B-Plan, Gesamtfläche ca.	<u>11,01 ha¹</u>

¹ Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, die Werte sind gerundet!

Überschlägig geschätzt werden bei einer Erschließung mit den angestrebten unterschiedlichen Bauformen etwa 80 bis 110 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 90 bis 110 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern erwartet. Insgesamt werden im Neubaugebiet nach heutigem Stand überschlägig **rund 170 bis 220 neue Wohneinheiten** erwartet. Nicht hierin enthalten sind die bestehenden Gebäude, die teilweise aus- oder umgebaut werden könnten.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ gemäß § 2(1) BauGB ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 29.02.2016 durch den Rat der Stadt Drensteinfurt am 04.04.2016 beschlossen worden (s. Beratungsvorlage Nr. I/10/2016).

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans als Vorentwurf wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im August/September 2016 durchgeführt. In diesem Rahmen haben Bürger Anregungen und Kritik zum Plankonzept vorgetragen, thematisiert wurden dabei insbesondere der demographische Wandel i. V. m. mit dem Erfordernis „neuer Wohnformen“ sowie alternative Bebauung und Energiekonzepte. Darüber hinaus haben die betroffenen Eigentümer weitergehende Anregungen bezüglich der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke sowie zu Fragen der Erschließung und Durchlässigkeit des Plangebiets vorgetragen. Von den Fachbehörden wurden i. W. weitergehende Anregungen und Hinweise zu den verschiedenen gutachterlichen Untersuchungen, zur Gebietserschließung und zur Berücksichtigung bestehender Ver-/Entsorgungsanlagen gegeben. Nach den Beratungen über diese Zwischenergebnisse und über den auf dieser Grundlage ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf als Rechtsplan im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 30.01.2017 (s. Beratungsvorlage Nr. I/1/2017) wurde das Planverfahren mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB fortgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.40 hat im März/April 2017 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die in den frühzeitigen Beteiligungsschritten erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen von Offenlage und Behördenbeteiligung in etlichen Punkten wiederholt aufgegriffen und teilweise vertiefend ausgeführt. Die Anregungen und Hinweise wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt (s. Beratungsvorlage Nr. I/33/2017).

Im Ergebnis der Abwägung wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde die Eingriffsbilanz zu zwei Punkten (Bewertung der künftigen ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltung und zentralem Heckenzug) angepasst. Dies führt in der Eingriffsbewertung gegenüber der Entwurfsfassung zu einem begrenzten höheren Defizit, das rechnerisch über die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen abgedeckt ist, so dass hieraus kein Nachteil für Natur und Landschaft entsteht. Darüber hinaus erfolgte auf Anregung des BUND und nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter eine Erhöhung der festgesetzten Anzahl aufzuhängender Nistkästen für den Feldsperling. Eine ggf. abwägungsrelevante Änderung oder eine Betroffenheit Dritter ist hiermit nicht verbunden, da die Kästen insgesamt auf städtischen Flächen untergebracht werden sollen.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Südosten von Drensteinfurt vor. Diese

Neuentwicklung wird vor dem Hintergrund des nachgewiesenen erheblichen Bedarfs an Wohnbauland erforderlich. Die von der Stadt Drensteinfurt in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um diesen aktuellen Bedarf zu decken.

Aufgrund des direkten Anschlusses an die vorhandene Bebauung im Umfeld sowie angesichts der bereits vorhandenen Überbauungen durch die Gartenbaubetriebe und der bestehenden leistungsfähigen äußeren Erschließung sowie der Nähe zu Innenstadt, Versorgungsangeboten etc. ist die Fläche für eine bedarfsangepasste Weiterentwicklung der Kernstadt Drensteinfurt gut geeignet. Die Planung im Bereich Blumenstraße ist bereits frühzeitig im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland geprüft worden und stellt im Ergebnis eine städtebaulich folgerichtige Arrondierung des Siedlungsraums dar.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Unterlagen der Verwaltung für die Beratungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Juli 2017