

Bebauungsplan 1.31 - 4. Änderung, Teil 2

Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld

Begründung Satzung

Stand:

Juli 2017

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt

FB Planen, Bauen, Umwelt

Landsbergplatz 7

48317 Drensteinfurt

Auftragnehmer:



Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft u. Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation

Hansestraße 63 48 165 Münster
Tel.: 02501 / 27 60 – 0

Nauener Straße 72
Tel.: 03322 / 22 80 - 5

14612 Falkensee
www.nts-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtliche Einordnung	3
1.1	Planaufstellung / Geltungsbereich	3
1.2	Begründung des Vorhabens	3
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.5	Geplantes Verfahren	4
2	Bestand	5
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
3	Planung	5
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Ausweisungen des Bebauungsplans	6
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
3.2.4	Verkehrsflächen	9
3.2.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
3.2.6	Grünstruktur	10
3.2.7	Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	11
3.2.8	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
3.2.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
3.3	Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung	14
3.3.1	Altlasten	14
3.3.2	Bergbau	14
3.3.3	Bodendenkmale	15
3.3.4	Kampfmittel	15
3.4	Ver- und Entsorgung	16
3.4.1	Medien	16
3.5.	Auswirkungen auf natürliche Schutzgüter	17
3.6	Bodenordnung, Realisierungsplanung	18
3.7	Städtebauliche Bilanz	19
3.8	Kostenschätzung	19
3.9	Planänderungen im Verfahren	20
3.10	Anlagenverzeichnis zum Bebauungsplan	21
	Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen	22

1. Rechtliche Einordnung

1.1 Planaufstellung / Geltungsbereich

Mit Datum vom 10.09.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum „Entwicklungsbe-
reich Bahnhofsumfeld 4. Änderung“ gefasst und im Oktober 2014 die frühzeitige Be-
teiligung nach §§ 3 und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung umfasste eine Gesamtgröße von ca. 4,2 ha
und untergliederte sich inhaltlich in zwei Teilbereiche – der östliche Teilbereich um-
fasste die bestehenden Gewerbeflächen, der westliche Teilbereich sollte als Wohn-
baufläche entwickelt werden.

Mit Datum vom 01.12.2014 wurde der östliche Teilbereich 1 eigenständig weiterent-
wickelt und für diese Flächen am 23.02.2015 der Satzungsbeschluss gefasst.

Der verbleibende Teilbereich 2 mit Zielsetzung einer Wohngebietsentwicklung ist In-
halt des vorliegenden Verfahrens.

Die Fläche umfasst die Flurstücke 2767, 2768, 2769, 3041 teilw., 3042 teilw., 3046
teilw., 3049, 3050 und 3051, Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4 mit einer Gesamtgröße
von ca. 2,4 ha.

Zur Überführung in baurechtliche Regelungen nach §30 BauGB werden zudem die
nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Gewerbeflächen in Richtung
Raiffeisenstraße in das Verfahren mit aufgenommen. Es handelt sich hierbei um die
Flurstücke 1763, 2771 teilw. und 3025, Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4.

1.2 Begründung des Vorhabens

Laut Kommunalprofil Drensteinfurt, Stand 10.12.2014 ist die Bevölkerung
Drensteinfurts seit 1983 konstant gewachsen und verzeichnet seit 2008 eine Einwoh-
nerzahl von rund 15.300 mit leicht wachsender Tendenz.

Parallel dazu steigt die Zahl der Haushalte an, das Thema des Mehr-Generationen-
Wohnens unter einem Dach verliert an Bedeutung zugunsten eines größeren Wohn-
flächenbedarfs des einzelnen Haushalts.

Die Stadt Drensteinfurt verzeichnet einen deutlichen Bedarf insbesondere an Einfa-
milienhäusern, aufgrund der verringerten Haushaltsgrößen sind jedoch auch Woh-
nungsangebote nachgefragt.

Wesentliches Planungsziel ist daher die Entwicklung eines regionaltypischen fami-
lienbezogenen Wohngebiets zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbe-
darfs in der Kernstadt als Entwicklungsschwerpunkt der Kommune.

Mit der Entwicklung einer innerstädtischen, bislang ungenutzten Freifläche wird den
im Regionalplan verankerten Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspro-
chen.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche stellt den 2. Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ dar.

Konkretere Baukonzepte wurden im Rahmen des genannten Bauleitplanverfahrens für die vorliegende Fläche bislang nicht entwickelt.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und der Flächengröße ist die geplante Wohngebietsentwicklung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zuzuordnen.

Auf Flächennutzungsplanebene ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt und durch einen größeren Bereich öffentlicher Grünfläche von der Konrad-Adenauer-Straße getrennt.

Die Straße ist als Straße des überörtlichen Verkehrs dargestellt.

Nördlich und östlich ist die Vorhabenfläche durch weitere Gewerbeflächen bzw. Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel begrenzt. Südlich schließen sich - durch eine Grünflächendarstellung abgeschirmt - Wohnbauflächen an.

Innerhalb dieser Grünflächendarstellung ist ein Kinderspielplatz, Spielbereich C – für Kleinkinder verortet.

1.4. Geplantes Verfahren

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und der Flächengröße soll Baurecht nach §13a BauGB 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' geschaffen werden – auch die weiteren Kriterien zur Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr.7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) tritt durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht ein.

Von einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie von der Erarbeitung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

Begleitende Fachuntersuchungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Artenschutz- sowie die Lärmschutzuntersuchung.

Entsprechend eines Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Nachhinein berichtigt.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren werden die bislang rechtsgültigen Bebauungspläne

- Nr. 1.30 Westtangente K31
- Nr. 1.31 – Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld
- Nr. 1.31 Entwicklung Bahnhofsumfeld, 4. Änderung, Teil 1

in Teilen überplant und ersetzt.

2 Bestand

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Drensteinfurt westlich der Bahnlinie Berlin - Hamm, der historische Ortskern liegt in ca. 750m Entfernung östlich der Bahn an der Werse.

Östlich grenzt die Vorhabenfläche an bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an – angesiedelt sind hier verschiedene Einkaufs- und Gartenbaumärkte, eine Emailierfabrik, Postzusteller sowie kleinere gemischte Gewerbebetriebe. Diese Flächen werden durch die parallel zur Bahnlinie verlaufende Straße Am Ladestrang erschlossen.

Westlich ist die Vorhabenfläche begrenzt durch die Kreisstraße K 21 Konrad-Adenauer-Straße mit Verkehrsbelegungen von rund 4.700 Fahrzeugen am Tag.

Westlich der Kreisstraße sowie südlich des Plangebiets liegen ortstypische Wohnflächen, überwiegend als Einzel- oder Doppelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern.

Die Vorhabenfläche selbst stellt sich als extensiv genutzte Wiesenfläche mit einer Kopfweidenreihe und randlichen Alleepflanzungen dar, im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzuntersuchung wurden planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet nicht beobachtet.

(Bebauungsplan 1.31, 4. Änderung –Dokumentation der Avifauna - Büro 'Faunistische Gutachten', Warendorf; Artenschutzuntersuchung Bebauungsplan 1.31 4. Änderung; Büro nts GmbH)

3 Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der Nachfragesituation eine Bebauung überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor.

Als Auftakt zu der öffentlichen Grünfläche „Am Grenzweg“ sowie als Abschirmung zur Konrad-Adenauer-Straße ist parallel zur Kreisstraße ein Bereich mit verdichteten zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern festgesetzt.

Die äußere Erschließung erfolgt über eine parallel zum Grenzweg liegende Zufahrt von der Konrad-Adenauer-Straße aus.

Diese stößt auf einen innenliegenden Erschließungsring, der sämtliche Grundstücke nördlich des Grenzwegs anbindet.

Der südliche Teil der Vorhabenfläche im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung wird durch von diesem Ring abzweigende kurze Stichstraßen erschlossen und damit ein weitestmöglicher Abstand der bestehenden Wohngrundstücke zu den Verkehrsflächen gesichert.

Die zentral das Gebiet querende Grünverbindung verknüpft den vorhandenen Rad-Fußweg vom Bahnhof Drensteinfurt mit der Konrad-Adenauer-Straße.

Über einen weiteren, südlich im Gebiet liegenden Fuß- und Radweg ist die Verbindung zu den süd-westlich gelegenen Stadtteilen - u.a. über die Fußgängerquerung „An der Pferdebahn“ - hergestellt.

Erforderliche Regenrückhalteflächen sind aufgrund der Höhenlage und Anschlussmöglichkeiten im östlichen Teil des Geltungsbereiches verortet und schaffen hierüber Abstand zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Bei der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung entstehen 29 Einfamilienhaus-Grundstücke sowie - organisiert als maximal zwei Zweispänner je Haus - 27 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern.

3.2 Ausweisungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind damit

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach Einzelprüfung als Ausnahme zulässig sind weiter

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sowie Anlagen für Verwaltungen.

Generell im Baugebiet ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 und somit Gartenbaubetriebe und Tankstellen als zukünftig neu entstehende Nutzungen im Gebiet.

Ziel ist, ein hauptsächlich durch Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen geprägtes familienfreundliches Baugebiet entstehen zu lassen.

Weiterer Teil des Geltungsbereiches sind die nördlich an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbeflächen in Richtung Raiffeisenstraße. Ziel ist hier, die bisher nach §34 BauGB bebaubare Fläche in eine Regelung nach §30 BauGB zu überführen und somit hinsichtlich ihrer weiteren Flächenentwicklung rechtsverbindlich zu regeln.

Die Ausweisungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und der Verträglichkeit mit den angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen.

Unzulässig sind daher

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Nr.1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Zudem sind hier Gewerbenutzungen nach Abstandserlass NRW, Abstandsklasse I - VII (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen unzulässig (s. Anlage Nr. 7).

Das Grundstücksareal ist **nicht** Bestandteil des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes "Bahnhof" der Stadt Drensteinfurt.

Zum Schutz der Innenstadtlagen und der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sowie des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Drensteinfurt ist daher für das in Planung stehende Gewerbegebiet der Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten lt. Drensteinfurter Sortimentsliste (s. Anlage Nr. 8) ausgeschlossen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzungen

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Wohngebiet beträgt 0,4. Bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich 450 – 550m² sind dabei rund 200m² große Grundflächen der Häuser zu erwarten.

Zu berücksichtigen innerhalb der ausgewiesenen Grundflächenzahl sind weitere notwendig vollversiegelte Flächen wie Garagen und sonstige Nebenanlagen – die zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50% laut BauNVO ist an eine wasserdurchlässige Ausführung der Anlagen gebunden und hierüber der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser begrenzt.

Geplant ist die Erschließung des Gebietes mit ortstypischen Einzel- und Doppelhäusern, entlang der Konrad-Adenauer-Straße sind Mehrfamilienhäuser zu entwickeln, die aufgrund ihrer Baustruktur lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Kreisstraße übernehmen.

Zudem ist das Baugebiet hinsichtlich unterschiedlicher Dachformen und Haustypen gegliedert.

In den innergebietlichen, weniger ortsbildprägenden Bereichen des WA 3 ist ein breites Spektrum geneigter Dächer möglich und entsprechend variable Dachneigungen festgesetzt.

Möglich sind bis zu zwei Vollgeschosse als Einzel oder Doppelhäuser. Für mögliche Pultdächer ist dabei - abweichend von der allgemein ausgewiesenen Firsthöhe - eine maximale Höhe von 7,50m festgesetzt und damit die Höhe der Firstwand begrenzt.

Zu den ortsbildbestimmenden Bereichen am Grenzweg, entlang der Konrad-Adenauer-Straße sowie im Süden im Übergang zu den bestehenden Wohnbauflächen sind genauer definierte Festsetzungen zu den Baukubaturen getroffen.

Entlang der Konrad-Adenauer-Straße sind neben der zwingenden Drei- und Zweigeschossigkeit im WA 1 und WA 2 flachgeneigte Dächer - u. U. als Staffelgeschosse - beabsichtigt.

Im WA 4 entlang des Grenzwegs sind steiler geneigte Satteldächer festgesetzt – das zulässige zweite Vollgeschoss wird aufgrund der maximalen Firsthöhe von 9,50m dabei im Dachgeschoss liegen. Beabsichtigt ist hier die Einzel- oder optional Doppelhausbebauung.

Im Übergang zu den bestehenden Wohngrundstücken im Süden ist im WA 5 eine niedrigere Bauweise über die Festsetzung von auch flachgeneigteren Walm- und Satteldächern sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,50m angestrebt. Zulässig sind hier Einzelhäuser.

Für die Wohngebietstypen WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Das Mehr-Generationen-Wohnen unter einem Dach soll hierüber begünstigt werden, ohne den Charakter von Mehrfamilienhäusern im Innenbereich des Baugebiets mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen entstehen zu lassen.

Tabelle 1: Grundstücksverteilung Wohnen – Einzel/Doppelhausbebauung (optional)

Geltungsbereich	Anzahl Grundstücke	Verhältnis
< 400 m ²	2 St.	3,4 %
400-450 m ²	3 St.	13,8 %
450-550 m ²	14 St.	48,3 %
550-650 m ²	8 St.	27,6 %
> 650 m ²	2 St.	6,9 %
Summe	29 St.	100 %

Gewerbefläche

Innerhalb der nördlich angrenzenden Gewerbefläche orientiert sich die Grundflächen- und Geschosszahl mit 0,6 bei zulässigen zwei Vollgeschossen am Bestand und der Verträglichkeit mit den umliegenden Baustrukturen.

3.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Über die Festsetzung abweichender Bauweise bei Gebäudelängen von mindestens 30m sowie Ausweisung einer straßenseitigen Baulinie ist eine Raumkante zur Kreisstraße mit der entsprechenden immissionsschützenden Wirkung gesichert.

Innerhalb des WA 3 und WA 4 sind Einzel- optional Doppelhäuser festgesetzt, der Bereich des WA 5 im Übergang zu den bestehenden Wohngrundstücken im Süden ist der Einzelhausbebauung bei angestrebten niedrigeren Baukubaturen vorgehalten.

Sämtliche Bereiche der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind über Baugrenzen definiert und ermöglichen damit den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Grundstücksausnutzung größtmögliche Flexibilität.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Flächen beträgt im allgemeinen 3,00 m, lediglich zu der öffentlichen Grünfläche im Süden am Grenzweg und den hier liegenden Bestandsgrundstücken ist das Baufeld weiter abgerückt.

Immissionsschutzbedingt ist zudem ein Abstand zur bestehenden Gewerbefläche des ALDI-Marktes zu berücksichtigen und das Baufeld hier ebenfalls nach Westen abgerückt.

3.2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsflächen des Innenrings sind je nach ein- oder zweiseitiger Erschließungsfunktion als Mischverkehrsflächen in einer Breite von 5,50 – 6,25m geplant und sichern damit den Begegnungsfall LKW/PKW in langsamer Vorbeifahrt nach RSt 06.

Der Bereich entlang der Privatstellplätze für den Mehrfamilienhausbau ist hier aufgrund der Senkrechtparker mit 6,00m vorgehalten.

Die Stichstraßen zur Erschließung der südlichen Grundstücke sind in einer Breite von 4,00m bei letztlich zwei angebundenen Einheiten und einer Länge von max. 30m. vorgesehen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen umfassen die Netto-Verkehrsfläche inkl. der Randeinfassungen– die erforderlichen Rückenstützen sind entsprechend auf Privatgrund zu setzen.

Sämtliche Verkehrserschließungen sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und in die Baulast der Stadt übernommen werden.

Geplant ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen mit Baumscheiben, Stellplätzen und Pflanzbeeten - von einer Festsetzung der entsprechenden Straßenraumaufteilung auf B-Plan-Ebene wird aufgrund der noch variablen Grundstückszuschnitte abgesehen.

Die Rad-Gehweg-Verbindung im Norden sowie die südliche Anbindung an den Grenzweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 3,00m fixiert.

Ruhender Verkehr

Für die Mehrfamilienhäuser ist ein Ansatz von 1 Stellplatz je Wohneinheit getroffen worden, die entsprechend rund 27 privaten Stellplätze sind östlich der Wohngebäude angeordnet und als Flächen für private Stellplätze im B-Plan festgesetzt.

Der Ansatz für den öffentlichen Stellplatzanteil liegt bei 25% der gesamten Wohneinheiten.

Die sich ergebenden rund 15 Stellplätze sind über die öffentliche Stellplatzanlage im Übergang zu den östlichen Gewerbeflächen gesichert bzw. durch den verkehrsberuhigten Straßenausbau im Querschnitt nachzuweisen.

Die Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind dort nachzuweisen, Festsetzungen zur Anordnung von Garagen und Carports mit Abstand zum öffentlichen Straßenraum tragen zu einem grüneprägten Gesamteindruck des Quartiers bei.

3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um eine Erschließung von Grundstücken über den zentralen Fuß- und Radweg zu vermeiden, ist ein 3,50m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung zweier innenliegender Grundstücke eingerichtet.

Zur Sicherung der Stellplatzversorgung ist zudem südlich, innerhalb des WA 1, ein 6,00m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen ausgewiesen.

Zwei weitere Leitungsrechte sichern den Anschluß des Schmutzwasserkanals an das öffentliche Netz im Norden sowie den Anschluss des Regenwasserkanals an das bestehende Netz im Bereich des K&K-Marktes.

3.2.6 Grünstruktur

Wesentliches grünstrukturelles Element ist die Rad-Gehweg-Verbindung durch das Baugebiet Richtung Bahnhof Drensteinfurt, die von privaten Grünflächen begleitet wird und weiter östlich das Regenrückhaltebecken und die mit Weiden bestandene öffentliche Grünfläche kreuzt. Drei der im Gebiet vorhandenen Kopfweiden sind nach artenschutzrechtlicher Begutachtung fachgerecht in diese öffentliche Grünfläche zu verpflanzen.

Über die Lage des Regenrückhaltebeckens sind begrünte Abstandsflächen zur angrenzenden gewerblichen Bebauung eingerichtet.

Die fußläufige Anbindung an die Obstwiese südlich des Grenzwegs ist über den Innenring und einen kurzen Rad-, Fußweg nach Süden gegeben.

Als Abschirmung der Privatgärten zum Grenzweg hin sind hier ebenfalls private Grünflächen mit dichter Abpflanzung ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze entlang der Mehrfamilienhausbebauung sind durch Baumstandorte gegliedert und begrünt.

Durch die vorgesehenen Baustrukturen einer überwiegenden Einzelhausbebauung mit großzügigen Privatgärten und weiteren Festsetzungen zu den Vorgartenbereichen ist eine grundsätzlich grüneprägte Quartiersstruktur zu erwarten.

3.2.7. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten im wesentlichen Festlegungen zu Fassaden- und Dacheindeckungsmaterialien sowie zur Gestaltung der Dachflächen durch Dachaufbauten und zielen darauf ab, möglichst ruhige Dachflächen und Baukörper in münsterlandtypischen Materialien entstehen zu lassen.

Über Festsetzungen zu Einfriedungen und Heckenanpflanzungen ist ein grüneprägter Wohnstraßencharakter gesichert.

Bedeutend vorgenannte Festsetzungen zur Bau- und Grünstalt innerhalb des Gebiets einerseits fraglos eine Einschränkung des Bauwilligen, bieten sie andererseits dem Kaufinteressenten jedoch eine deutlichere Vorstellung von dem gesamten Erscheinungsbild der Siedlung und somit größere Sicherheit bei der Abwägung einer Kaufentscheidung.

3.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Aufgrund der Kapazitäten des bestehenden Netzes ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich, die ermittelten Flächen sind aufgrund der vorhandenen Höhenlagen im südöstlichen Bereich der Vorhabenfläche angeordnet und schaffen so zugleich Abstand zu den bestehenden Gewerbebauten (*s.a. Entwässerungskonzept Ing. Büro Gnegele*).

Für Wartungsarbeiten ist die begleitende Straßenverkehrsfläche mit zu nutzen.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden mit Planreife nach § 33 BauGB und der weiteren Umsetzung des Bauvorhabens beantragt. Die zur Beurteilung der Anlagen erforderlichen Bodengutachten werden in dem Zuge mit erstellt.

3.2.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet wurden die wesentlichen Emittenten Konrad-Adenauer-Straße und die Bahnstrecke Münster-Hamm untersucht (*vergl. „Lärmtechnische Untersuchung für den Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld Konrad-Adenauer-Straße – Am Ladestrand in der Stadt Drensteinfurt –Bebauungsplan 1.31-4. Änderung, Teil 2, Stand 07.12.2016; nts Ingenieurgesellschaft mbH*).

Die für die lärmtechnischen Berechnungen erforderlichen Verkehrsbelastungsdaten der Konrad-Adenauer-Straße wurden der „Straßenverkehrszählung 2010 an den Straßen des überörtlichen Verkehr“ des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen entnommen und mit einer angenommenen Zunahme von 10% auf das Jahr 2030 hoch gerechnet

DTV 2010: 4.660 Kfz / 24 h

Prognose DTV 2030: 5.126 Kfz / DTV

LKW Anteil Tag: 8,9 %

LKW Anteil Nacht: 14,1 %

und unter Berücksichtigung weiterer topographischer und verkehrlicher Einflußfaktoren die Emissionspegel ermittelt.

Für die Emissionsberechnung Schiene wurden die Streckenbelegungsdaten (Prognose 2025) für die Bahnstrecke im Bereich des Hauptbahnhofes Drensteinfurt von der DB Netz AG Berlin zur Verfügung gestellt und hier ebenfalls unter Berücksichtigung der weiteren örtlichen Gegebenheiten (Schienenfahrfläche u.ä.) die Emissionspegel ermittelt.

Im Ergebnis wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert für Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag nach DIN 18005 in über 50% der Fläche eingehalten (vergl. Anlage 1.1 der lärmtechnischen Untersuchung).

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nach DIN 18005 im gesamten Bereich überschritten (vergl. Anlage 1.2 der lärmtechnischen Untersuchung).

Im innerstädtischen Bereich stellt die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen aus stadtgestalterischen und aus Kostengründen keine Option dar.

Gewerbelärm

Die Gewerbelärmeinwirkungen im Zuge der Neuerrichtung des ALDI-Marktes, sowie der weiteren umliegenden Gewerbe wurden seitens der Firma Wenker & Gesing GmbH ermittelt (vergl. „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung, Teil 2 des Bebauungsplans 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ der Stadt Drensteinfurt“, Stand 03.11.2016; Wenker & Gesing GmbH) und in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Für den Neubau des ALDI-Marktes wird danach eine 2,0m hohe Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet und weitere lärmindernde Maßnahmen wie schallmindernde Kapselung der Aggregate und Verzicht auf nächtliche Warenanlieferung mit LKW vorgesehen. Die Lärmschutzwand erfordert die Eintragung einer Baulast auf den Wohnflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Da gemäß TA-Lärm die Richtwerte für die heranrückende Wohnbebauung vor dem geöffneten Fenster einzuhalten sind, erfordern die genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen ein Abrücken des im WA ausgewiesenen Baufeldes nach Westen.

Der gewerbliche Lärmeintrag des K&K Marktes wurde im Rahmen der genannten Untersuchung ebenfalls ermittelt und Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung benannt.

Im Ergebnis ist eine 3,20m hohe Lärmschutzwand entlang des Anlieferbereichs K&K bis hin zur nordwestlichen Ecke der Umformtechnik Mertens & Storck erforderlich, um die heranrückende Wohnbebauung zu sichern.

Über eine Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung der beiden östlichen Baufenster im WA 4 erst nach Realisierung der Lärmschutzwand möglich.

Passiver Lärmschutz

Durch das Schalldämmmaß der Außenhaut der Gebäude (passiver Lärmschutz) sind die Innenräume vor Lärmimmissionen zu schützen bzw. ist durch eine entsprechende Grundrissgestaltung Vorsorge zu treffen, z.B. durch sinnvolle Anordnung von Räumen, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind (Treppenhäuser, Flure, Badezimmer usw.).

Entsprechend sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zum Schutz der Gebäude vor Lärmeinwirkungen festzulegen.

Die Gewerbelärmemissionen wurden dazu aus der schalltechnischen Untersuchung Wenker & Gesing GmbH nachrichtlich übernommen und mit dem Verkehrslärm Straße/Schiene energetisch addiert.

Im Ergebnis der seit Juni 2016 geltenden Überarbeitung der DIN 4109 und damit einhergehenden geänderten Nacht-Berechnungen ergibt sich entlang der Konrad-Adenauer-Straße der Lärmpegelbereich V, in einer Tiefe bis zu 40m parallel zur Konrad-Adenauer-Straße der Lärmpegelbereich IV sowie der Lärmpegelbereich III für die verbleibenden Flächen in Richtung Osten.

Bei einer konventionellen massiven Bauweise werden im Allgemeinen bereits die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II erreicht.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Nachtzeitraum

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen, insbesondere der Schlaf- und Kinderzimmer nachts, besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen (z.B. Kinderzimmer) geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Orientierung über die notwendige Ausstattung oder

Ausrichtung der Schlafräume gibt die in die Planzeichnung eingetragene Isophonenlinie.

Gemäß DIN 18005, Beiblatt1 ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Für den nächtlichen Beurteilungspegel >45 dB(A) bis 50 dB(A) werden daher für Schlafräume/Kinderzimmer schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche (z.B. Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien) werden in dem Beiblatt 1 zu der DIN 18005 Teil 1 keine spezifizierten Orientierungswerte angegeben.

In der Literatur (z.B. „Der sachgerechte Bebauungsplan“ [12]) wird darauf hingewiesen, dass bei einem Dauergeräuschmilieu von 55 dB(A) noch eine weitgehend störungsfreie Kommunikation gewährleistet ist. Es wird auch angemerkt, dass bei einem (Dauer-) Pegel von mehr als 62 dB(A) tagsüber von einer erheblichen Belästigung gesprochen werden kann und auch aus lärmmedizinischen Aspekten eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen ausscheidet.

Aus den Berechnungsergebnissen in den Rasterlärmkarten ist abzulesen, dass in einem Abstand von maximal ca. 30m parallel zur Konrad-Adenauer-Straße die 62 dB(A) überschritten werden.

Erfahrungsgemäß liegen Abschirmwirkungen durch das Gebäude bei rund 10 db(A), so das laut Rasterlärmkarte tags im straßenabgewandten Aussenbereich mit Lärmeinträgen von rund 50-55 db(A) zu rechnen ist und damit eine wohnverträgliche Nutzung gewährleistet ist.

Die Orientierung von Balkonen und Terrassen nach Osten ist daher planungsrechtlich fixiert.

3.3 Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung

3.3.1 Altlasten

Laut Altlastenkartierung des Kreises Warendorf liegen Belastungen im süd-östlichen Bereich angrenzend an die Gewerbebauten vor (Key.-Nr. 50000 des Altlastenkataster Kreis Warendorf).

In Oktober 2016 wurde daher eine erneute Altlastenprüfung in Begleitung des Kreises auf der Fläche durchgeführt (*Urbanski & Versmold GmbH*). Die aus 12 Einzelproben erstellten drei Mischproben ergaben Zuordnungen nach LAGA von Z0, Z1 und Z2.

Das Gelände wurde komplett ausgekoffert und erneute Proben auf dem Planum genommen. Im Ergebnis war eine Zuordnung zu Z0 festzustellen – die Belastungsfreiheit der Fläche wurde damit durch den Kreis Warendorf bestätigt und die Fläche aus dem Altlastenkataster gestrichen. Die Fläche ist damit für Wohnbebauung nutzbar.

3.3.2 Bergbau

Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist die Planfläche vermutlich nicht von Strontianit-Abbau betroffen. Es liegen keine Unterlagen über Tagesöffnungen in diesem Gebiet vor.

Dennoch sollte bei der bautechnischen Erschließung auf eine mögliche Strontianitlagerstätte sowie auf alt-bergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich beispielsweise um das Vorkommen atypischer Metall- und Holzteile an der Tagesoberfläche oder in der obersten Bodenschicht handeln.

Der Bereich liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld der RAG Aktiengesellschaft Herne, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen.

3.3.3 Bodendenkmale

Boden – und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Anderslautende Informationen sind im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3,4 (1) und (2) BauGB nicht eingegangen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen, Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) die Stadt Drensteinfurt sowie der Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen sind (gem. §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3.3.4 Kampfmittel

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Arnsberg „sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.“

Sollte seitens der Eigentümer der Fläche oder sonstiger Stellen keine ergänzenden Erkenntnisse vorliegen (z.B. Zeitzeugen-Aussagen), ist eine systematische Absuche des Grundstücks nicht erforderlich.

Vorsorglich wird seitens der Stadt Drensteinfurt darauf hingewiesen, dass diese Mitteilung **nicht** als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden kann.

Daher wird eine sehr vorsichtige Ausführung der im Rahmen des Bauvorhabens notwendigen Erdarbeiten empfohlen.

Weist bei Durchführung der Baumaßnahme der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen. Die Dienststelle, Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt - der Stadt Drensteinfurt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Medien

Sämtlicher Kabel- und Leitungsbau ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Schmutzwasser

Ein Anschluss der Schmutzwasserleitung an das gemeindliche Netz ist im Norden über das Pumpwerk an der Konrad-Adenauer-Straße möglich.

Regenwasser

Die Straßen- und private Grundstücksentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle mit Einleitung in die südöstlich im Gebiet liegende Rückhaltefläche. Diese ist mit einem Notüberlauf an das bestehende Kanalsystem östlich der Fa. Merten und Storck angeschlossen.

Die an der südlichen Grenze der Vorhabenfläche liegende Gewässermulde hat keinen Gewässerstatus und ist demzufolge zur Entwässerung nicht heranzuziehen.

Strom

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bestandsleitungen südöstlich am K&K Markt innerhalb der Flächen für das Regenrückhaltebecken bzw. der Lärmschutzmaßnahme. Umverlegungen sind im Zuge der Baumaßnahmen und Gesamterschließung des Gebiets zu prüfen.

Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung DN150 verläuft – die Konrad-Adenauer-Straße querend - von der nordwestlichen Ecke des ausgewiesenen Wohngebiets bis zum Grenzweg. Die Leitung ist über eine persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Umverlegung wird im Zuge der weiteren Flächenentwicklung geprüft.

Löschwasser

Für das ausgewiesene Gebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. (§§4, 17 und 44 BauO NRW)

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m entsprechend des DVGW Merkblattes W 331, gemessen an der Straßenachse, zu installieren. Nähere Einzelheiten sind mit dem örtlichen Wasserversorger abzustimmen. (§§4, 17 und 44 BauO NRW)

Gas

Die Erschließung des Gebietes mit Erdgas soll aus südlicher Richtung über das Gasnetz am Grenzweg erfolgen. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes kann über den hier ausgewiesenen öffentlichen Rad-Fußweg erfolgen.

Im nordöstlichen Bereich auf dem Grundstück des ALDI-Marktes verläuft eine Gasleitung nah zur Grenze des Baugebietes – bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,50m zur Grundstücksgrenze zu berücksichtigen.

Telekom

Informationen zum Leitungsbestand, zu Anschlussmöglichkeiten und zur Erschließung des Gebietes sind im Zuge der Beteiligungen nach §§ 3,4 (1) und (2) BauGB nicht eingegangen.

Müllentsorgung

Die Schleppkurven des inneren Erschließungsringes sind auf das dreiaxlige Müllfahrzeug ausgelegt.

Zur Müllentsorgung der Mehrfamilienhäuser sind dauerhafte Stellflächen für Müllbehälter innerhalb der privaten Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Für die über die Stichstraßen angebondenen Grundstücke im Süden des Geltungsbereiches sind die Müllbehälter zu den Entsorgungsterminen auf die ausgewiesenen Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraums zu stellen.

Die Entfernung der südlichsten Grundstücksreihe zur Stellfläche beträgt dabei rund 50 m.

Alle weiteren Grundstücke stellen die Müllbehälter zu den Entsorgungsterminen grundstücksnah an die Straße.

3.5 Auswirkungen auf natürliche Schutzgüter

Im Rahmen des Verfahrens nach §13 a Innenentwicklung wurde eine Dokumentation der Avifauna erstellt und eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt.

Streng und / oder besonders geschützte Amphibien- / Reptilienarten sind hiernach von dem Vorhaben nicht betroffen.

Streng geschützte Pflanzenarten sind nicht nachgewiesen, Vorkommen sind nach Prüfung der einschlägigen Literatur auch nicht zu erwarten.

Für die Vogelarten wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt, „planungsrelevante“ Arten wurden nicht nachgewiesen, eine Betroffenheit ist demnach auszuschließen.

Für die angegebenen Fledermausarten kann eine essentielle Raumnutzung ausgeschlossen werden, Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Die Betroffenheit liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Für die Arten Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus kann eine erhebliche Betroffenheit von einzelnen Individuen durch das Vorhaben auf Basis der Überlegungen und Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Vor einer Beseitigung der Kopfbaumreihe ist durch eine fachliche Überprüfung sicherzustellen, dass keine aktuellen Fledermausquartiere beseitigt werden.

Bestehende Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 01.10 – 28.02 entfernt werden.

Im Zuge der weiteren Baugebietsentwicklung sind die einschlägigen Richtlinien zum Bodenschutz zu beachten.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.

3.6 Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in Privatbesitz, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.7 Städtebauliche Bilanz

Tabelle 2: städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]
Öffentliche Verkehrsfläche	2.796 m ²	11,12 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad-Fußweg	318 m ²	1,3 %
Öffentliche Stellplätze	300 m ²	1,2 %
Regenrückhaltefläche	1.633 m ²	6,5 %
Öffentliche Grünfläche	257 m ²	1,0 %
Allgemeines Wohngebiet	17.800 m ²	70,8 %
Private Grünfläche	444 m ²	1,8 %
Gewerbegebiet	1.329 m ²	5,3 %
Fläche für Lärmschutz	275 m ²	1,1%
Gesamt	25.152 m²	100,0 %

3.8 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen sind der parallel bearbeiteten technischen Ausbauplanung zu entnehmen.

3.9 Planänderungen im Verfahren

Stand: Vorentwurfskonzept

Unterlagen: städtebauliches Konzept mit Begründung
Lärmschutzuntersuchung
Artenschutzuntersuchung
Dokumentation der Avifauna

Entwurf

Unterlagen: Bebauungsplan mit Begründung
Lärmschutzuntersuchung
Artenschutzuntersuchung
Dokumentation der Avifauna
Altlastenuntersuchung

Planänderungen im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3,4 (1) und (2) BauGB

Änderung des Geltungsbereiches an der Raiffeisenstraße

Im GE Ausschluss des zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Festsetzung nach §9 (2) Nr. 2 BauGB zum Schutz der beiden östlichen Baufelder im WA 4

Verbreiterung der südlichen Ringstraße von 5,50m auf 6,25m

Festsetzung eines Höhenbezugspunktes

Drensteinfurt, Juli 2017

gez. Carsten Grawunder

3.10 Anlagenverzeichnis zum Bebauungsplan

- Anlage Nr. 1
Bebauungsplan Nr. 1.31 4. Änderung Teil 2 - Satzung, Stand Juli 2017
- Anlage Nr. 2
Lärmtechnische Untersuchung für den Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld Konrad-Adenauer-Straße – Am Ladestrand in der Stadt Drensteinfurt –Bebauungsplan Nr. 1.31-4. Änderung, Teil 2- Stand 07.12.2016
nts Ingenieurgesellschaft mbH
- Anlage Nr. 3
Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung, Teil 2 des Bebauungsplans 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ der Stadt Drensteinfurt, Stand 03.11.2016;
Wenker & Gesing GmbH
- Anlage Nr. 4
Artenschutzuntersuchung Bebauungsplan Nr. 1.31 4. Änderung Teilbereich2 -
nts Ingenieurgesellschaft mbH
- Anlage Nr. 5
Dokumentation der Avifauna
Faunistische Gutachten Dipl. Geogr. Michael Schwartz
- Anlage Nr. 6
Prüfbericht So 105/16/1771
Urbanski & Vermold GmbH
- Anlage Nr. 7
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007
- Anlage Nr. 8
„Drensteinfurter Liste“ vom 30.09.2013

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666),

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Verkehrslärmschutzverordnung - 16 BImSchV vom 12.06.1990 (BGBBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)
RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- V-3 - 8804.25.1v. 6.6.2007