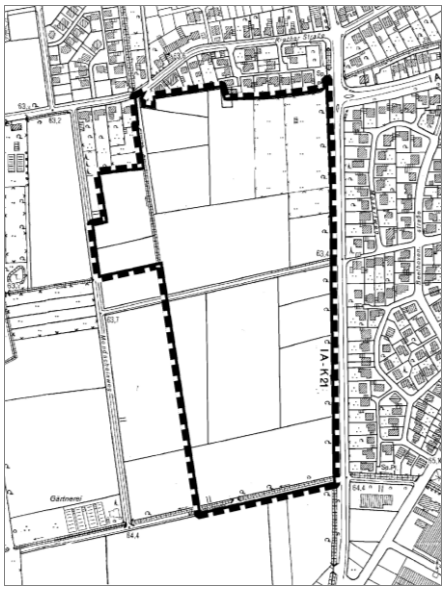
Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“

Begründung mit Umweltbericht



September 2019

Bearbeitung:

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

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
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
- 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

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans
- 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen, Gemeinbedarfsfläche
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondschweinweg“, Büro Stelzig, 59494 Soest, August 2019

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Städtebauliche Rahmenplanung „Mondscheinweg“, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte §§ 3(1), 4(1) BauGB, Mai 2018

A.2 Stadt Drensteinfurt, Verkehrsgutachten zum geplanten Baugebiet „Mondscheinweg“, Bebauungsplan Nr. 1.43, im Westen der Stadt Drensteinfurt, nts Ingenieurgesellschaft, Hansestraße 63, 48165 Münster, Vorabzug 18.08.2017

A.3 Stadt Drensteinfurt, Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“, im Ortsteil Drensteinfurt, Lärmtechnische Untersuchung, nts Ingenieurgesellschaft, Hansestraße 63, 48165 Münster, 28.08.2017

A.4 Stadt Drensteinfurt, Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“, im Ortsteil Drensteinfurt, Lärmtechnische Untersuchung, Auswirkungen der Planung auf vorhandene Wohnbebauung, nts Ingenieurgesellschaft, Hansestraße 63, 48165 Münster, 08.01.2018

A.5 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.37 „Feuerwache Drensteinfurt am Mondscheinweg“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 12.09.2012

A.6 Faunistische Gutachten, Artenschutz Avifauna, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Oststraße 36, 48231 Warendorf, August 2019

A.7 Fledermauserfassungen im Rahmen der Artenschutzprüfung, Dipl.-Biol. Shirley Wendt, Fuhlenstraße 50, 45711 Datteln, ohne Verfasserdatum (Begehungen durchgeführt im Juni/Juli 2016)

1. Einführung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ beschlossen (vgl. Vorlage Nr.: I/4/2017). Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, den Bereich schrittweise als Wohngebiet zu entwickeln und damit den mittel- bis langfristigen Wohnflächenbedarf insbesondere in der Kernstadt abzudecken. Im Stadtgebiet sind aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken keine entsprechenden Flächenreserven mehr vorhanden.

Entstehen sollen unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der großen differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten in der Kernstadt Drensteinfurts gerecht zu werden. Im Fokus stehen diesbezüglich klassische Ein- bis Zweifamilienhäuser, dichtere Bauformen wie beispielsweise Hausgruppen als preiswertere „Einstiegsimmobilien“ und verstärkt Geschosswohnungsbauten in Form kleinerer Mehrfamilienhäuser. Die Baugrundstücke sollen im Sinne des kommunalen Bodenmanagements vom 12.09.2016 entwickelt werden, um gerade jungen Familien die Möglichkeit zum Bauen zu geben. Die Vermarktung soll bei den Ein- und Zweifamilienhäusern primär über das Einzelprojekt erfolgen. Bei den dichteren Bauformen und kleineren Mehrfamilienhausbereichen soll zur Sicherung der baugestalterischen Ideen das bauträgergebundene Bauen im Vordergrund stehen.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde ein Arbeitskreis aus Politik, Verwaltung und Planungsbüro eingerichtet. Dieser erarbeitete an drei Terminen zwischen März und November 2017 die planerischen Grundlagen und städtebaulichen Entwicklungsleitplanken für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Diese wurden vom Planungsbüro in Form der Rahmenplanung für die Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zusammengefasst.

Vorgelagert wurde mit der 46. Änderung der entsprechende Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits am 05.11.2018 wirksam geworden und bildet nun die planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Drensteinfurt, westlich der Konrad-Adenauer Straße, nördlich und östlich des Mondscheinwegs sowie südlich der Riether Straße. Die Fläche schließt i. W. an die großflächigen Wohnbaugebiete im Bereich Riether Straße/Konrad-Adenauer-Straße im Norden und im Bereich Windmühlenweg im Osten an und liegt in ca. 900 m Entfernung zum Stadtzentrum. Der Geltungsbereich umfasst gemäß aktuellem Planstand ca. 16,77 ha.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ umfasst eine **Fläche von ca. 16,77 ha** und liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Drensteinfurt. Im Rahmen der Planfortschreibung wurde das Plangebiet im Bereich des Knotenpunktes der nördlichen Erschließung des neuen Baugebiets mit der Schützenstraße und der Konrad-Adenauer-Straße um die Fläche des geplanten Kreisverkehrs erweitert (Vorlage-Nr. I/006/2019). Hierbei werden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1.30 und Nr. 1.23 überplant.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die Bebauung entlang der Riether Straße,
- im Osten durch die Konrad-Adenauer-Straße (K 21) sowie
- im Süden und im Westen durch den Mondscheinweg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Acker und untergeordnet als Grünland genutzt. Im Nordwesten wird ein Abschnitt des naturfernen Grabenzugs Pellengahrbach erfasst. Zentral quert in Ost-West-Richtung ein Wirtschaftsweg das Gebiet. Entlang dieses Wegs stocken vereinzelt kleinere Bäume und Sträucher. Im Süden sowie teilweise Westen wird der Mondscheinweg von Heckenstrukturen gesäumt. Entlang des Mondscheinwegs im Süden verläuft zudem wegebegleitend der Viehfeldgraben in westliche Richtung. Östlich wird der Änderungsbereich von der Konrad-Adenauer-Straße (K 21) begrenzt. Entlang dieser Kreisstraße verlaufen parallel ein Entwässerungsgraben sowie eine gepflanzte Baumreihe.

Das nördliche und östliche Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt. Beidseits der Riether Straße sowie jenseits der Konrad-Adenauer-Straße wurden allgemeine Wohngebiete auf Grundlage der Bebauungspläne Nrn. 1.10, 1.14 und 1.34 entwickelt. Dieses **städtebauliche Umfeld** ist durch ortstypische Wohnbebauung mit 1½- bis 2-geschossigen freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise sowie vereinzelte durch Mehrfamilienhäuser und Haugruppen geprägt. Die prägende Dachform ist das Satteldach und vereinzelt das Krüppelwalmdach. Im Nordosten angrenzend liegt ein kleiner Spielplatz. In südwestliche und westliche Richtung setzen sich die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen weiter fort, vereinzelt sind kleinere Grünland- und Waldparzellen sowie gliedernde Heckenstrukturen vorhanden. Im Umfeld vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen weisen Abstände von ca. 600 m (Nordwesten) bzw. 750 m (Westen) auf. Darüber hinaus befinden sich hier rund 100 m westlich am Mondscheinweg eine kleine Gärtnerei mit Zufahrt über den Mondscheinweg im Außenbereich. Im Süden, jenseits des Mondscheinwegs liegt der Standort der Feuerwehr Drensteinfurt. Jenseits der Kreisstraße beginnt südöstlich der gewerblich-industrielle Schwerpunkt im Bereich Viehfeld.

Für einen untergeordneten Teil des Plangebiets im Bereich des geplanten Kreisverkehrs bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 1.30 „Westtangente K31“ und Nr. 1.23 „Riether Straße I“. Beide setzen in diesem Bereich öffentliche Straßenverkehrsflächen und teilweise Grünflächen fest. Die städtebauliche Ausrichtung entspricht bezüglich der teilweise festgesetzten Grünflächen nicht mehr den aktuellen Planungszielen und wird dementsprechend neu geordnet.

Die Rahmenbedingungen sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt:

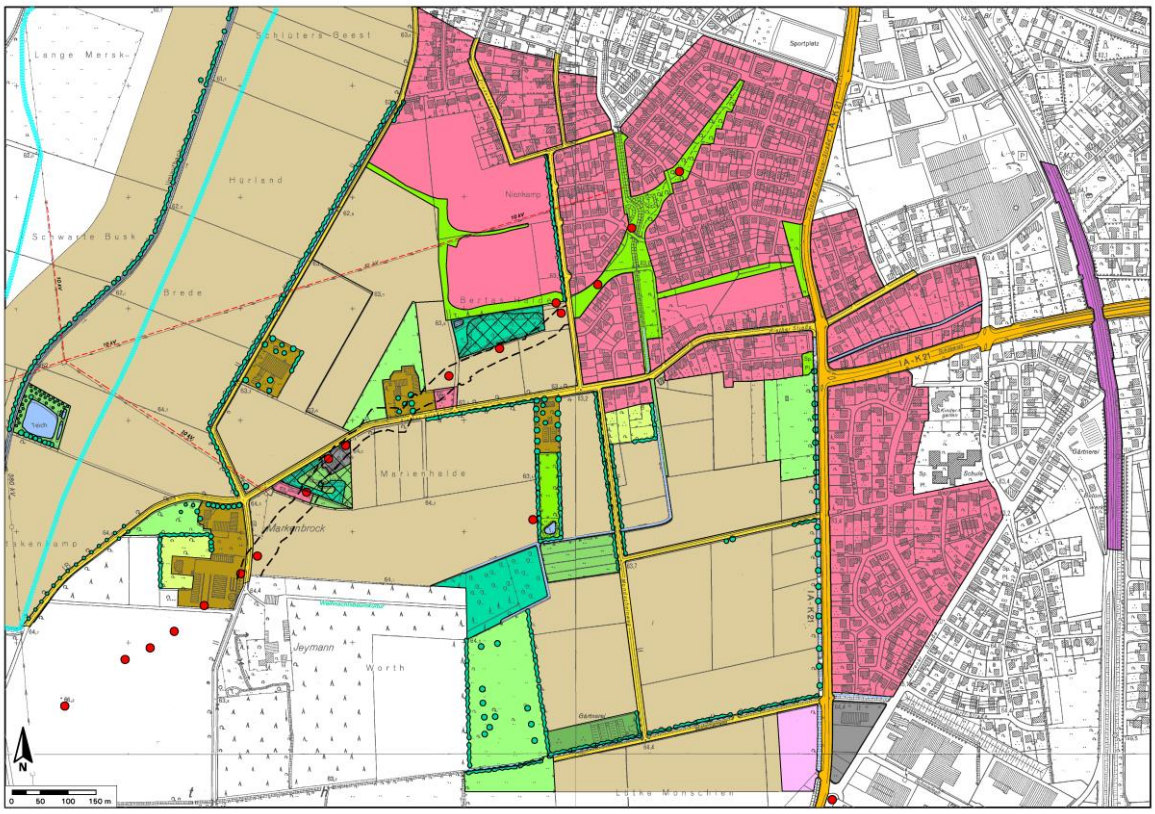


Abbildung: Nutzungen im Bestand mit Plangebiet Mondscheinweg und im weiteren Umfeld Δ^{Nord}
Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Drensteinfurt ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als *Grundzentrum* eingestuft worden, das auf Münster als Oberzentrum ausgerichtet ist. In dem beschlossenen künftigen LEP (Stand: Landtagsbeschluss Dezember 2016) wird die Einstufung als Grundzentrum beibehalten.

Der **Regionalplan Münsterland** ist auf Antrag der Stadt Drensteinfurt im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung in seinen zeichnerischen Festlegungen geändert worden (**7. Änderung des Regionalplans Münsterland**, rechtswirksam seit Juli 2017). Um die Nachfrage nach Wohnbauland auch mittel- bis langfristig im Stadtgebiet Drensteinfurt und hier v. a. in der Hauptortslage wieder decken zu können, erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans am Standort Mondscheinweg die erstmalige Festlegung eines *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)*. Somit liegt das Plangebiet im großflächigen Siedlungsbereich der Stadt Drensteinfurt.

Im Süden grenzen *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* sowie im Westen *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* an. Die vorliegende Planung entspricht damit im Grundsatz den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, auf den besonderen Wohnraumbedarf im Großraum Münster/Hamm wird ausdrücklich Bezug genommen.

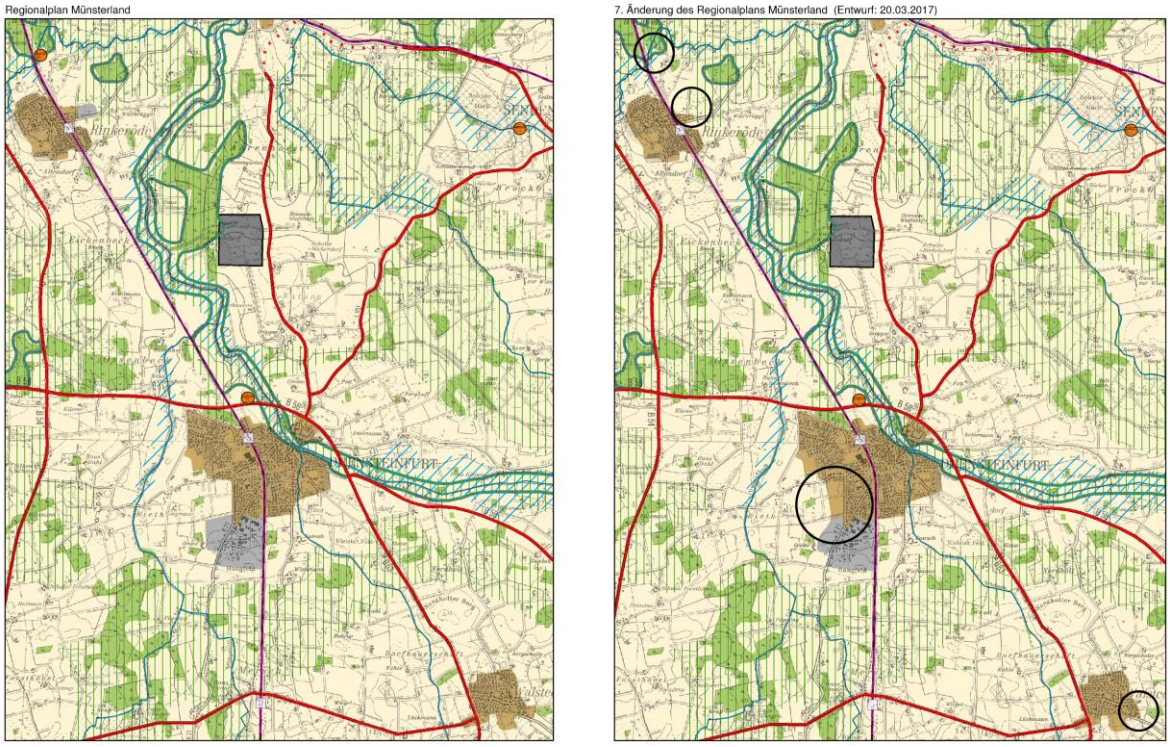


Abbildung: 7. Änderung des Regionalplans Münsterland, Aufstellungsbeschluss - ohne Maßstab Nord

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt wird das Plangebiet i. W. großteils als *Wohnbaufläche* und im Bereich der geplanten Rückhaltung als *Fläche für die Regenwasserrückhaltung und für die Regelung des Wasserabflusses* dargestellt. Diese Grundlagen wurden vorgelagert mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Drensteinfurt planungsrechtlich gesichert. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits am 05.11.2018 wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 1.43 wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf die Unterlagen zur 46. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind bislang unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Aufgrund der bisherigen Außenbereichslage liegt das Gebiet im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Drensteinfurter Platte**. Entwicklungsziel ist hier die Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.

Der Landschaftsplan definiert am südlichen Mondscheinweg einen Gehölzstreifen (Nr. 5.1.121) als „Anlage einer beidseitigen 2-reihigen Uferbepflanzung“ entlang des Viehfeldgrabens im Bereich zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der südwestlich ans Plangebiet angrenzenden Gärtnerei. Da die Anpflanzung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, besitzt der Gehölzstreifen den Schutzstatus eines „**Gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils**“ gemäß § 39 LNatSchG NRW. Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung führen können, sind verboten. Laut Ausführungen im Umweltbericht des FNP sollen vorhandene wege- und grabenbegleitende Gehölzstrukturen erhalten, weitergeführt

und ergänzt werden. Die gesetzlichen Vorgaben im FNP sind durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet zuzüglich des angrenzenden Umfelds sind der Stadt keine weiteren Bestandteile von Natur und Landschaft bekannt, für die naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/ schutzwürdige Biotope etc.) gelten.

Im Plangebiet säumen stellenweise Gehölz- und Heckenstrukturen Grundstücksgrenzen und Verkehrswege. Im Westen grenzen der offene Landschaftsraum sowie im Norden und Osten eine offene Bebauungsstruktur an. Zur Bewertung der Biotopstrukturen und zu den artenschutzfachlichen Fragen wird auf Kapitel 6.3 der Begründung und den im Zuge des Planverfahrens erstellten Artenschutzbeitrag (siehe Teil ll Umweltbericht) verwiesen.

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 Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.
- 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 im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt.

Eine direkte **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets sind mit dem Töllergraben im Nordosten, dem Pellengahrbach im Nordwesten und Viehfeldgraben im Süden entlang des Mondscheinwegs drei klassifizierte **Oberflächengewässer / Fließgewässer** erfasst. Darüber hinaus befindet sich entlang der K 21 abschnittsweise ein Grabenzug, der nicht ständig wasserführend ist. Der Töllergraben ist heute teilweise noch als klassifiziertes Gewässer ausgewiesen. Er liegt aber, bis auf den kleinteiligen Knotenbereich Konrad-Adenauer-Straße – Schützenstraße, außerhalb des Plangebietes. Außerdem verlieren die Reste des Töllergrabens durch die geplante Bebauung ihren natürlichen Einzugsbereich. Im Vorfeld wurde daher bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, dass nach Erschließung des Baugebietes der Gewässerstatus aufgehoben werden kann.

Das Gebiet wird nicht von festgesetzten oder vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebieten** erfasst. Auch im näheren Umfeld sind entsprechende Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden.

Ebenso werden von der Planung keine **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete** berührt.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] liegt der überwiegende Teil des Plangebiets im Bereich toniger Lehmböden z. T. schwach steinig bzw. sandig mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Diese Pseudogley-, z. T. Braunerde-Pseudogleyböden (S21) weisen weiterhin eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und einen geringen bis mittleren Ertrag auf. Diese Böden sind sowohl dürreempfindlich als auch zeitweise von Staunässe und Vernässung betroffen. Zum Grundwasserstand wird keine Angabe gemacht. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden**[2] in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Der östliche Teil des Plangebiets entlang der K 21 liegt im Bereich von Pseudogley-Gley (sG22). Diese tonigen Lehmböden aus Bachablagerungen sind durch einen hohen Grundwasserstand (meist zwischen 4 bis 8 dm oder zwischen 8 und 13 dm unter Flur) nur erschwert bearbeitbar und weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit, geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen mittleren Ertrag auf. Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind diese Böden aufgrund ihrer Archivfunktion als besonders schützenswerte Mudden oder Wiesenmergel (Schutzstufe 3, Archiv der Naturgeschichte) eingestuft worden.
Aufgrund ihrer nur kleinflächigen Verteilung lassen sie sich für diese Böden in der Bodenkarte 1:50.000 überwiegend nur Suchräume darstellen. Zur Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche wurde daher die großmaßstäbige Bodenkarte BK5 des Geologischen Dienstes NRW herangezogen. Die Auswertung der großmaßstäbigen Bodenkarte zeigt, dass die Böden im Bereich des Plangebietes als weniger schutzwürdig eingestuft werden. Böden mit einer hohen bzw. sehr hohen Erfüllung von Bodenfunktionen liegen somit außerhalb des Plangebietes. Etwa 30 m westlich ist beidseitig des Mondscheinweges ein sehr schutzwürdiger Felsboden kartiert.

Entlang des nordöstlichen Rands ist das Plangebiet von Gley, stellenweise Braunerde-Gleyböden (G72) geprägt. Diese lehmigen Sandböden aus Flugsand weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit, meist geringe nutzbare Wasserkapazität, hohe Wasserdurchlässigkeit sowie einen geringen bis mittleren Ertrag auf. Bei hohem Grundwasserstand kann die Bearbeitung erschwert werden. Der Grundwasserstand liegt meist zwischen 4 bis 8 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu. Dies trifft ebenfalls auf die sehr untergeordnete Fläche in der südwestlichen Ecke des Plangebiets zu. An der Stelle ist das Plangebiet von Pseudogley-Rendzina-Böden geprägt.

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

3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit verbreitet Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass für die betroffenen Teilflächen bislang genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind.

---

[1] Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983
[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Ferner ist im weiteren Umfeld des Plangebiets in der Vergangenheit Strontianit abgebaut worden. Die Lagerstättenverhältnisse des Strontianits sind hier nicht genau bekannt, sodass die Gewinnung des Strontianits im Bereich des Planvorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Bei Ausschachtungsarbeiten bzw. im Zuge von Baumaßnahmen sollte auf Anzeichen möglichen Bergbaus wie u. a. auffällige Bodenverfärbungen geachtet werden. Im Falle der Feststellung sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich. Auf der Bauleitplanebene wird jedoch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Im Planbereich sind der Stadt bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) unverzüglich hierüber zu verständigen. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.43 sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet o. Ä., sind sämtliche Arbeiten sofort aus Sicherheitsgründen einzustellen und ist der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei umgehend zu verständigen. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Gründe für die derzeit sogar 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 und in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner gesehen.

Die Stadt Drensteinfurt kann die Nachfrage nicht 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 dichtere Bauformen wie beispielsweise Hausgruppen als preiswertere

„Einstiegsimmobilien“ und verstärkt Geschosswohnungsbauten in Form kleinerer Mehrfamilienhäuser in gut erschlossener, möglichst innenstadtnaher Lage.

Das Plangebiet „Mondscheinweg“ schließt an den westlichen Siedlungsrand und liegt in günstiger Lage in nur rund 700 m Entfernung zum Bahnhof und rund 900 m zur Stadtmitte. Das Plangebiet kann über die Konrad-Adenauer-Straße (K 21) 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.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“, die sich aus den bisherigen Diskussionen insbesondere in Abstimmung mit dem Arbeitskreis aus Politik, Verwaltung und Planungsbüro ergeben haben, sind:

Zielgruppen und Bautypen

- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion in Nähe der Kernstadt Drensteinfurts für eine breite Nachfragegruppe.
- Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten (zum Teil auch in kostengünstiger Bauweise) gerecht zu werden.
- Schaffung von rund 2/3 „klassische Bebauung“ (Einfamilien- und Doppelhäuser) und rund 1/3 „dichteren Bauformen“ (Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser).
- Schaffung von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für 1 – 2 Personenhaushalte insbesondere für Senioren.
- Städtebauliche Sicherung von Flächen für künftig notwendige Kinderbetreuungseinrichtungen (KITA).

Struktur, Dichte und Gestaltung

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit angemessener Dichte und hoher Freiraumqualität im Sinne der zentralen Lage sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Gliederung des Plangebiets in Bauetappen und Nachbarschaften – abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld insbesondere die Freiraumstruktur und auf die Zielgruppen.
- Realisierung von Gebäuden mit 2-3 Vollgeschossen – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext.
- 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.
- Schaffung eines attraktiven, quartierbezogenen Freiraumangebots innerhalb des Wohnquartiers.
- Stärkung und Akzentuierung der Straßenfassaden entlang der Konrad-Adenauer-Straße.
- Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen sollen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper ermöglichen.

Erschließung und Vernetzung

- Schaffung einer funktionalen und effizienten Erschließung mit klaren Hierarchien und Anschlüssen für den motorisierten Verkehr an den Konrad-Adenauer-Ring.
- Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen ins Umfeld – insbesondere Stadtzentrum und Schaffung von Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten im Plangebiet in Kombination mit öffentlichen und halbprivaten Freiflächen.
- Bestmögliche Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich sowie entlang des Töllergrabens entlang der Konrad-Adenauer-Straße.

Vermarktung, Qualitätssicherung

- Qualitätssicherung der Bau- und Freiraumgestaltung teilweise über bauträgergebundenes Bauen insbesondere bei den dichteren Bauformen (Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser).
- Sicherung der baugestalterischen Ideen u. a. im Bebauungsplan und in den Kaufverträgen.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende **46. Änderung des Flächennutzungsplans** wird ergänzend verwiesen.

Zunächst wurde und in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis aus Politik, Verwaltung und Planungsbüro auf Basis der kommunalen Ziele ein **städtebaulicher Rahmenplan** als Vorentwurf für das Planverfahren erarbeitet. Die Rahmenplanung bildete die Inhaltliche Grundlage für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch (BauGB).

Abbildung: Auszug Städtebauliche Rahmenplanung „Mondscheinweg“, Stand Vorentwurf Mai 2018 (siehe Anlage A.1) – ohne Maßstab

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über den Konrad-Adenauer-Ring (K 21). Von der Riether Straße führt lediglich ein Wirtschaftsweg zum geplanten Regenrückhaltebecken an der Westseite des geplanten Wohngebiets. Vom Konrad-Adenauer-Ring sind zwei Zugänge geplant. Einerseits in Form eines Kreisverkehrs in Verlängerung der nordöstlich gelegenen Schützenstraße und etwas nördlich der Rettungswache.
Für die Fußgänger und Radfahrer ist von besonderer Bedeutung der Anschluss in Richtung Stadtkern, Bahnhof und Mondscheinweg sowie das Anknüpfen an den bestehenden Fuß- und Radweg auf der Ostseite des Plangebiets in Richtung Wagnerstraße. Innerhalb des Plangebiets verknüpfen attraktive **Fuß- und Radwege** die einzelnen Nachbarschaften mit den geplanten Freiräume und den angrenzenden Stadtstrukturen.

Im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegquerung in Verlängerung der Wagnerstraße, wird das Plangebiet in westlicher Richtung durch **großzügige Freiräume** in zwei Teile und dementsprechend mögliche Bauabschnitte geteilt. Der östliche Freiraum erhält dabei primär die Funktion eines klassischen **Grünzugs** mit hoher Verbindungsfunktion. Direkt an der Konrad-Adenauer-Straße – in Kombination mit dem geplanten Grünzug – ist eine Fläche für die Realisierung einer **Kindertagesstätte (KITA)** vorgesehen. Die Nutzung ist für die künftigen Bewohner des Mondscheinwegs direkt aus dem Plangebiet erreichbar. Für Kinder und Eltern die nicht im Plangebiet zu Hause sein werden, ist zur optimalen Erreichbarkeit der KITA eine eigenständige Erschließungssituation direkt über die Konrad-Adenauer Straße geplant. Damit können Fahrten innerhalb des Wohngebiets insbesondere zu den Bring- und Abholzeiten reduziert werden. In westlicher Richtung schließen an den Grünzug ein zentraler **Quartierplatz** und im Übergang zum offenen Landschaftsraum am Mondscheinweg ein **Quartierpark** an. Die drei Räume bilden neben den Straßenräumen den Schwerpunkt des künftigen öffentlichen Raums und damit die „Bühne des gesellschaftlichen Lebens“ im neuen Wohnquartier. Der Grünzug soll als Ort des Spiels/Lernens (insbesondere in Verbindung mit dem Kindergarten / der KITA), der Bewegung, des Flanierens und des Durchgangs entwickelt werden. Der Quartierplatz soll schwerpunktmäßig als Ort des Handels, der Verpflegung, des Spiels, der Bewegung, der Unterhaltung, der Repräsentation, der Begegnung, des Flanierens, des Durchgangs und der Quartierpark als Ort des Spiels/Lernens, der Bewegung, der Unterhaltung, der Ruhe, der Begegnung, des Flanierens und des Durchgangs ausgebildet werden.

Innerhalb des Gebiets wird zwischen den beiden Zugangssituationen an der Konrad-Adenauer-Straße eine neue zentrale **Sammelstraße** in Nord-Süd-Richtung etabliert. Die Straße quert im zentralen Bereich den Quartierplatz und ordnet sich an der Stelle diesem unter. Bis auf den Abschnitt Quartierplatz soll die übergeordnete Straße als Tempo 30 Bereich ausgebildet werden. Ansonsten werden die weiteren Flächen über kleinere Erschließungsringe und –stichstraßen erschlossen. Diese **Anliegerstraßen** sollen als verkehrsberuhigte Bereiche mit Tempo 7 entwickelt werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit dichteren Strukturen entlang der übergeordneten Konrad-Adenauer-Straße, der geplanten Sammelstraße sowie der drei übergeordneten öffentlichen Freiräume in Ost-West-Richtung. Diese sollen u. a. mittels **maßstabsgerechten Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen** und der geplanten **KITA** städtebaulich akzentuiert werden. Entlang der Kreisstraße (K 21) übernehmen die Bauten zudem eine gewisse Abschirmfunktion für den Straßenverkehrslärm. In Richtung Norden, Westen sowie Süden sollen **kleinteiligere Ein- oder Zweifamilienhäuser** den Übergang zur angrenzenden Nachbarschaft und offenen Landschaft adäquat sicherstellen. Die Bebauung wird jeweils gruppenweise in den kleineren Teilquartieren entwickelt. Im nördlichen Plangebiet direkt angrenzend an den geplanten KITA-Standort ist zudem eine Fläche für ein mögliches Wohnheim für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Im

Plangebiet ist eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie bei den dichteren Strukturen zwei Vollgeschosse mit „Staffelgeschoss“ oder bei Mehrfamilienhäuser drei Vollgeschossen geplant. Als Dachformen sollen das Sattel- und Flachdach festgesetzt und damit eine aufeinander abgestimmte hochwertige Dachlandschaft entwickelt werden.

Die Grundstücke direkt angrenzend an das Plangebiet an der **Riether Straße Nr. 77a, 77b und 97** weisen im Bestand und im Vergleich zum Umfeld nur sehr kleine Gartenflächen auf. Aus diesem Grund wurde in der Vorentwurfsplanung vorgeschlagen, untergeordnete Teilflächen des Plangebiets den genannten Grundstücken als Gartenflächen zuzuordnen.

Entlang der **Plangebietsränder** sollen unterschiedliche „grüne Bereiche“ eine qualitativ hochwertige Einbindung im Übergang zum freien Landschaftsraum und den bestehenden Nachbarschaften gewährleisten. Entlang der Westseite ist diesbezüglich eine klassische **Ortsrandeingrünung** mit Wegeverbindungen geplant. Entlang der Südgrenzen sollen der Graben und die bestehenden **Gehölz- und Heckenstrukturen** planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden und Osten sollen primär **private Gartensituationen** einen adäquaten Übergang sichern. Zudem sollen entlang der Kreisstraße grüne und **baumbestandene Eingangsbereiche** die Zufahrtssituationen ins Plangebiet städtebaulich akzentuieren.

Im westlichen Randbereich soll für den Umgang mit dem Niederschlagswasser ein zentrales neues **Regenwasserrückhaltebecken** geschaffen werden. Ergänzend soll Niederschlagswasser von Teilflächen auch über den bestehenden Töllergraben abgeleitet werden. Die gesetzlichen Anforderungen nach Landeswassergesetz (LWG) gilt es zu berücksichtigen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.03.2019 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen Stellungnahmen beraten und gleichzeitig der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst (siehe Vorlage Nr.: I/006/2019). Darauf aufbauend wurde der Entwurf erarbeitet. Dieser bildete die Inhaltliche Grundlage für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(2) und 4(2) Baugesetzbuch (BauGB).

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ 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 o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen, Gemeinbedarfsfläche

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Dieser Bereich dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber teilweise ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

In den **Teilflächen WA1 bis WA3, WA5 bis WA8** mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Reihen-/Kettenhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit in den kleinteiligeren Bereichen des WA1 bis WA3 sowie WA5 und WA6 beschränkt. Dieses dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten und Hausgruppeneinheiten des WA1 bis WA3 sowie WA5 und WA6 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 i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In den Teilflächen **WA4, WA9 und WA9*** mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zur Deckung des entsprechenden Bedarfs erfolgt keine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird eine **Fläche für Gemeinbedarf** nach § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertageseinrichtung mit entsprechenden Außenbereichen und Nebenanlagen. Zulässig sind entsprechende Anlagen für soziale Zwecke. Die Nutzung ist in diesem Schnittstellenbereich und direkt angebunden an die Konrad-Adenauer-Straße richtig untergebracht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen eine Bebauung v. a. mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, zwei- bis zweieinhalbgeschossigen Reihen-/Kettenhäusern** sowie **Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen.**

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten der Region, dass bei großer Baufreiheit mit beliebiger Geschossigkeit und bei vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätsvolle 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 in einem Straßenzug von zwei- und eingeschossigen Baukörpern. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i. Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Grundstücke durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft entwertet werden können.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll und vertretbar gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits alleine) gute Architektur sichern können. Dieses bleibt weiterhin entscheidende Aufgabe der Bauwilligen und ihrer Architekten.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke

Erschließung und Bebauung ermöglichen einerseits eine **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche** Richtung Süden und Südwesten. Andererseits werden im Plangebiet insbesondere entlang der übergeordneten Erschließungsanlagen oder zur Realisierung „grüner Hof-/Gartenbereiche“ Wohn- und Freiraumbereiche bewusst nach Osten und Norden ausgerichtet. Beide Modelle ermöglichen eine Bebauung mit hohem Wohnwert. Die höchsten passiv- bzw. aktiv-solaren Erträge werden bei einer Ausrichtung der Hauptfassaden/-firstrichtungen in südliche Richtung erzielt. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist aber anzumerken, dass ein rasterartiges Erschließungskonzept mit einer pauschalen einseitigen Ausrichtung nach Süden abzulehnen ist (Zielkonflikt). An markanten Zielpunkten oder als Raumkante kann in verschiedenen Situationen eine Trauf- oder Giebelstellung zum Straßenzug bedeutsam sein.

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

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums für u. a. Doppelhäuser, Hausgruppen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen.

  Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte mittels Geschosswohnungsbauten und entsprechenden Erschließungs- und Infrastrukturanlagen in den Teilflächen WA4 und WA9* u. a. für (Familien-)Wohnungen auch im preiswerten Wohnungsbau, wird in diesen Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Die Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50%) darf in den Teilflächen WA4 und WA9* durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer **Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,70** überschritten werden. Angesichts der kommunalen Planungsziele erachtet die Stadt dieses Vorgehen als zweckmäßig und städtebaulich verträglich.

- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen eine maximale bzw. zwingend festgesetzte Zwei- sowie in Teilen eine maximale Dreigeschossigkeit vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt.

  Für die Gebäude mit Steildach wird die Geschossigkeit durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in den Teilflächen WA1 – WA5 begrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

  In den Teilflächen WA1 und WA2 sind maximal 2 Vollgeschosse als sog. 1½-geschossige Bebauung zulässig. Hier lassen die **Trauf- und Firsthöhen** von maximal 4,5 m und 9,5 m eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch wenn dieses rechnerisch bereits als **zweites**

Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. In den Teilflächen WA3 sind zwingend 2 Vollgeschosse als sog. 2½-geschossige Bebauung zu realisieren. In den Teilflächen WA4 sind maximal 3 Vollgeschosse als sog. 3-geschossige Bebauung möglich. In den Teilflächen WA5 sind zwingend 2 Vollgeschosse als sog. 2½-geschossige Bebauung oder alternativ eine zwingend 2-geschossige Bebauung mit Flachdach zu realisieren.

In den Teilflächen WA5 – WA9* werden für die Flachdachgebäude Gesamthöhen vorgegeben, um eine im Verhältnis zu den Satteldachgebäuden abgestimmte Kubatur und Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Die festgesetzten Gesamthöhen sichern in den Teilflächen WA5 und WA6 die Umsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit zwei Vollgeschossen. In den Teilflächen WA7 ermöglicht die festgesetzte Gesamthöhe die Umsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. In den Teilflächen WA8 sind maximal drei Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten dritten Obergeschoss (gewissermaßen als Staffelgeschoss) möglich. In den Teilflächen WA9 und WA9* können drei Vollgeschosse umgesetzt werden. Diese Gesamthöhen werden aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen begrenzt. Entlang der übergeordneten Erschließungs- und Freiraumstrukturen ist aufgrund der Erschließungs- und Freiraumqualität eine städtebaulich höhere Gebäudeentwicklung zweckmäßig. Im Bereich der Teilflächen des WA9* wird zur optimalen städtebaulichen Integration in die Nachbarschaft vorgegeben, dass das oberste Geschoss gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückzusetzen ist. Ausgenommen davon sind z. B. Treppenanlagen, -häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc.

- Die **Bezugshöhe** bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet wurde eine Erschließungsplanung mit Straßenendausbauhöhen (Gnegel GmbH, Sendenhorst) mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese ist einsehbar beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten.

- Für das gesamte Plangebiet wird die **offene Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen WA4 und WA6 bis WA9* ist eine gewisse Verdichtung ausdrücklich angestrebt. Hier sind in unterschiedlichen Zuordnungen Mehrfamilienhäuser sowie Reihen-/Kettenhäuser zulässig. Zur Stärkung der Angebotsvielfalt wird in den Teilbereichen WA6 bis WA8 nebst der Möglichkeit von Hausgruppen auch die Realisierung von Doppelhäusern zugelassen. In den Teilflächen WA7 soll durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ergänzend die Option für die Entwicklung attraktiver Kettenhäuser ermöglicht werden. In den Teilbereichen WA1 bis WA3 und WA5 sind dagegen Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, so dass in der nachbarschaftlichen Situation jeweils abgestufte Baudichten und eindeutige Vorgaben vorliegen.

- **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. Die Abstände zwischen den Bauzeilen sind so gewählt, dass eine Verschattung durch die jeweils vorgelagerte/angrenzende Gebäudezeile im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen soweit wie angesichts der Rahmenbedingungen möglich und angemessen begrenzt werden kann. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südliche bis westliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Aus städte-

baulichen Gründen werden zur Stärkung von Straßenfassaden oder Schaffung von gemeinsamen gegenüberliegenden Wohngartenbereichen in Teilquartieren teilweise auch Ost- oder Nordgärten geplant.

- Mindestabstände **für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sichern die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz.

- Unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation, der städtebaulichen Raumbildung und einer solarenergetisch optimierten Ausrichtung der Gebäude wird darüber hinaus in Teilbereichen die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** vorgegeben. Sie sichern hier jeweils eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug, zum Außenbereich und zur Nachbarbebauung.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zwecks relativ einheitlicher Dach- und Fassadengestaltung vorgeben. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu.

- Prägende **Dachform** in den angrenzenden Wohngebieten ist das Satteldach mit − je nach Gebäudegröße und Geschosszahl − Dachneigungen um 30° bis 50°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u. a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters insbesondere entlang der Schnittstellen zu den Bestandssituationen Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°–45° vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Wie dargelegt, besteht für Teilflächen innerhalb des Plangebiets aufgrund der zunehmenden Nachfrage die Möglichkeit/Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern. Die Bereiche liegen primär im Binnenbereich des Plangebiets. In den Teilflächen des WA2 werden aufgrund der zunehmenden Nachfrage zusätzlich auch Zelt- und Walmdächer mit auf die Kubatur der Gebäude und auf die Dachformen abgestimmten typischen Dachneigungen zugelassen. Aus Sicht der Stadt eröffnet der Plan einerseits unterschiedliche Möglichkeiten, andererseits werden durch die Festsetzungen auch die Bildung von Nachbarschaften und deren Quartierscharaktere mittels einheitlicher Dachform für Teilbereiche gestärkt.

- Die zulässigen **Dachneigungen** erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

- Für geneigte Dächer im Plangebiet werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß städtischen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Rot bis Braun oder in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

  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. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.
  Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können.
  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 geneigte 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.
  Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind wie folgt in den Teilbereichen auszuführen:

- Im Plangebiet sind **helle Putzfassaden** zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach

dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.

- Ergänzend ist im Plangebiet zudem auch **Ziegelmauerwerk** mit roten bis rotbunten Farbtönungen zulässig. Die Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

c) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprächen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune.

e) Einfriedungen, Stellplätze/Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets ist über die bestehende Konrad-Adenauer-Straße (K 21) im Osten vorgesehen. Über die Kreisstraße ist der Standort an die Innenstadt, die Bundesstraße B 58 sowie die umliegenden Kommunen angebunden. Eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit gewährleistet. Das landesweite Radverkehrsnetz wird ebenfalls über die Konrad-Adenauer-Straße in Richtung Innenstadt und den umliegenden Landschaftsraum geführt. Auch darüber hinaus sind abseits der stark befahrenen Schützenstraße Wegeverbindungen durch den anschließenden Wohnsiedlungsbereich für Radfahrer und Fußgänger in die Innenstadt, zum Bahnhof und zum Nahversorgungsstandort im Bahnhofsumfeld sowie zur Grundschule am Windmühlenweg vorhanden.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets erfolgt über eine zentrale Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung zwischen den beiden Zugangssituationen an der Konrad-Adenauer-Straße. Direkt an der Konrad-Adenauer-Straße – in Kombination mit dem geplanten Grünzug – ist eine Fläche für die Realisierung einer Kindertagesstätte (KITA) vorgesehen. Diese wird über eine separate Zu- und Abfahrt von der Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Ansonsten werden die weiteren Plangebietsteile flächensparend über kleinere Erschließungsringe und -stichstraßen erschlossen. Die kleineren Anliegerstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche mit Tempo 7 entwickelt werden. Zur

planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung einer ergänzenden Fläche westlich des Plangebiets, werden zwei Anschlusspunkte für die Fortsetzung der Planstraßen definiert. Von der Riether Straße ausgehend besteht ein Wirtschaftsweg zur Sicherung der vorhandenen Erschließung von Freiflächen direkt angrenzend an das vorliegende Plangebiet. Dieser wird bestandsorientiert gesichert. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** wird im vorliegenden Bebauungsplan u. a. durch die Schaffung zusätzlicher Fuß- und Radwegeverbindungen sichergestellt.

Frühzeitig im Planverfahren ist ein **Verkehrsgutachten**[3] (siehe Anlage A.2) zum geplanten Baugebiet erstellt worden. Das Gutachten hat zum Ziel die Auswirkungen durch das geplante Wohnquartier auf das bestehende Straßennetz der Stadt Drensteinfurt aufzuzeigen und Möglichkeiten der Erschließung der Wohnbebauung aufzuzeigen. Aufbauend auf einer Kurzzeitzählung an verschiedenen relevanten Knoten (Konrad-Adenauer-Straße/Schützenstraße und Konrad-Adenauer-Straße/Bürener Straße) wurden in einem zweiten Schritt die Analysebelastung 2017 (Analyse-Fall) und die Prognosebelastung 2030 (Prognose-0-Fall) erarbeitet. Im dritten Schritt wurde die Verkehrserzeugung durch das Vorhaben und Umlegung der Neuverkehre gemäß heutiger Nachfragebeziehungen auf das umliegende Straßennetz untersucht und die Prognosebelastung (Prognose-1-Fall) ermittelt. Schlussendlich wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebiets untersucht und die Leistungsfähigkeit für die erhobenen Knotenpunkte im Analyse-0-Fall und Prognose-1-Fall nachgewiesen.

Der Gutachter hält aufbauend auf der Kurzzeitzählung für die untersuchten Straßenabschnitte folgendes zu den Spitzenstundenbelastungen des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) und des Schwerverkehrsanteils (SV, p_t, p_n) fest:

- Konrad-Adenauer-Straße rund 4.800 Kfz/Tag
- Schützenstraße rund 5.500 Kfz/Tag
- Bürener Straße rund 1.400 Kfz/Tag

Für das Prognosejahr 2030 wurden die allgemeinen Entwicklungen in Drensteinfurt sowie das Vorhaben selbst zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastung berücksichtigt. Im Allgemeinen ist bis 2030 für den Pkw-Verkehr mit einer Zunahme von ca. 11 % und für den Lkw-Verkehr von ca. 10 % zu rechnen. Die zu erwartenden Fahrten, hervorgerufen durch die neue Wohnbebauung wurden vollständig als Neuverkehr bewertet. Der Gutachter definierte diesbezüglich in Abstimmung mit der Stadt als Berechnungsgrundlage, dass im größten Teil des Plangebiets (ca. 70 %) Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert werden sollen und auf der restlichen Fläche eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen soll. Für die Erschließung des Plangebiets wurden zwei Anbindungen betrachtet. Die erste liegt auf Höhe der Schützenstraße und die zweite im südlichen Teil des Plangebiets. Für Radfahrer und Fußgänger wurde eine zusätzliche Anbindung in der Mitte des Gebiets gegenüber der Wagnerstraße berücksichtigt. Dies entspricht grundsätzlich den Vorgaben der Rahmenplanung unter Kapitel 4 und des aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Die vorhabenbezogenen Verkehre, insgesamt ca. 1.663 Kfz/24 h, wurden entsprechend der festgestellten Nachfragematrix verteilt. Insgesamt ergibt sich damit eine Prognoseverkehrsbelastung (Prognose-1-Fall) im Zuge der Konrad-Adenauer-Straße von 5.900 Kfz/24 h, bei der Schützenstraße von 6.600 Kfz/24 h und bei der Bürener Straße von 1.500 Kfz/24 h. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber der Analysebelastung (Analyse-Fall) von 23 %, 20 % und 7 %.

[3] Stadt Drensteinfurt, Verkehrsgutachten zum geplanten Baugebiet „Mondscheinweg“, Bebauungsplan Nr. 1.43, im Westen der Stadt Drensteinfurt, nts, Hansestraße 63, 48165 Münster, Vorabzug 18.08.2017.

Gemäß Gutachter zeigen sich bezüglich der Leistungsfähigkeitsberechnung sowohl bei der Bestandssituation als auch bei der zukünftigen verkehrlichen Belastung im Ergebnis für alle Verkehrsteilnehmer entlang der Konrad-Adenauer-Straße für die Bestandssituation sehr gute Verkehrsverhältnisse (Qualitätsstufe A nach HBS 2015). Für den Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/Bürener Straße bleibt die Qualitätsstufe auch für den Prognose-1-Fall bestehen. Der Verkehr an der südlichen Anbindung des Gebiets kann mit Anlage einer einfachen Einmündung leistungsfähig abgewickelt werden. Am Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/Schützenstraße wird gemäß Gutachter aufgrund des zusätzlichen Armes für die nördliche Anbindung des Wohngebiets ein Umbau erforderlich. Dabei erhält bei den überprüften Varianten der Kreisverkehr die beste Einschätzung. Aus diesem Grund wurde die Kreisverkehrsvariante in die Rahmenplanung (siehe Kapitel 4.) integriert und bereits im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Gutachter hält zusammenfassend fest, dass bei der Berücksichtigung der Empfehlung aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Wohnbauvorhaben bestehen.

Der Anschluss an den **ÖPNV** erfolgt i. W. im Stundentakt über die Buslinie R54 (Ahlen–Walstedde–Drensteinfurt) an der Haltestelle „Windmühlenweg“ (ca. 450 m nordöstlich). Weitere Haltestellen im Umfeld („Ossenbecker Krug“, ca. 950 m nördlich; „Grundschule“, ca. 350 m östlich) werden zudem von Schulbuslinien bedient. Der Bahnhof Drensteinfurt mit regelmäßigem Zugverkehr zwischen Münster und Hamm liegt mit ca. 750 m noch in fußläufiger Entfernung.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Neben der vorwiegend umgebenden Wohnnutzung nördlich und östlich des Plangebiets, befindet sich im Umfeld des Plangebiets ein Getränkemarkt zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und Bürener Straße südöstlich des Plangebiets. Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Drensteinfurt mit dem Löschzug Drensteinfurt befindet sich südlich des Plangebiets in direkter Nachbarschaft. Des Weiteren ist ein Gartenbaubetrieb südwestlich des Mondscheinwegs ansässig.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die gewerblichen Nutzungen verursachten und auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen hat die Stadt Drensteinfurt ein **Lärmgutachten** erstellen lassen (s. Anlage A.3[4]). Ausdrückliches Ziel des Gutachtens ist die Prüfung, ob eine Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit der geplanten heranrückenden Wohnnutzung gegeben ist. Das Gutachten zeigt zudem weitergehende technische Möglichkeiten und Maßnahmen zum Umgang mit ggf. auftretenden Konfliktsituationen auf.

Im Gutachten werden die nach TA Lärm zu beurteilenden und relevanten Emittenten (Getränkemarkt und Feuerwehr) beurteilt. Gemäß Gutachter fällt der **Gartenbaubetrieb** nicht darunter. Beim **Getränkemarkt** sind dies der Kundenparkplatz, die Sammelbox der Einkaufswagen und die Warenanlieferung am Tag zwischen 7.00 – 20.00 Uhr. Bei der **Feuerwehr** im Normalbetrieb die Fahrbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz, die Pflege der Einsatzfahrzeuge, die Aus- und Einfahrt der Einsatzfahrzeuge gegebenenfalls mit Martinshorn und die Probeläufe der Motorsägen,

[4] Stadt Drensteinfurt, Lärmtechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ im Ortsteil Drensteinfurt, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 28.08.2017.

Lüfter usw. In der Nacht werden die Fahrbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz und die Aus- und Einfahrt der Einsatzfahrzeuge gegebenenfalls mit Martinshorn berücksichtigt. Insbesondere durch die Nutzung der Feuerwache sind lärmbezogene Beeinträchtigungen (z. B. Martinshorn, Übungen, Ausbildung der Jugendfeuerwehr) im Umfeld und im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Aufbauend auf der Festlegung der zu beurteilenden Emittenten, sind bei der Feuerwehr unterschiedliche Belastungssituationen untersucht worden. Einerseits am Tag und in der Nacht und jeweils mit und ohne Martinshorn.

Die Untersuchungen zeigen beim Getränkemarkt, dass beim maßgeblichen (ungünstigsten) Immissionsort 1.1 2. OG (s. Anlage 1.1 des Gutachtens) ein maximale Beurteilungspegel von 48,8 dB(A) am Tag ermittelt wurde. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete WA (tags 55 dB(A)) um insgesamt 6,2 dB(A) deutlich unterschritten.
Gemäß der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag am Gesamtpegel einer zu beurteilende Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Der Getränkemarkt hat somit keine Auswirkung auf die Gesamtbelastung. Da die Öffnungszeiten des Markts von Montag bis Freitag zwischen 9.00 – 19.00 Uhr und am Samstag zwischen 9.00 – 15.00 Uhr liegen sind die Beurteilungspegel in der Nacht nicht errechnet worden. Zur Nachtzeit werden demnach keine Emissionen von dem Getränkemarkt erzeugt. Der Gutachter hat jedoch für die Berechnung am Tag eine konservative Annahme getroffen, indem er für die Fahrbewegungen und auch die Aus- und Einstapelvorgänge der Einkaufswagen das Zeitfenster vom 6.00 – 22.00 Uhr angesetzt hat.

Bei der Feuerwehr zeigt die Prüfung zunächst die Auswirkungen im Regelfall (Einsatz ohne Martinshorn). Die hierzu ermittelten Beurteilungspegel von tags < 52 dB(A) unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete WA (tags 55 dB(A)) deutlich. Zur Nachtzeit werden jedoch die Richtwerte von 40 dB(A) teilweise um bis zu 1,1 dB(A) überschritten. Das Gutachten zeigt weiterhin, dass im Fall eines nächtlichen Einsatzes die Immissionsrichtwerte für den aller größten Teil des geplanten allgemeinen Wohngebiets nördlich der Feuerwehr, inkl. der geprüften Immissionsorte 1.4 – 1.6 (s. Anlage 1.2 des Gutachtens), eingehalten werden. Nur für die nächstgelegenen Immissionsorte 1.1 – 1.3 (s. Anlage 1.2 des Gutachtens), werden Beurteilungspegel von 41 – 42 dB(A) ermittelt. Zwar werden die Werte für WA leicht überschritten, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (45 dB(A)) werden aber eingehalten. Auch in Mischgebieten sind die gesunden Wohnverhältnisse i. S. des BauGB zu gewährleisten. Aus Sicht der Stadt sind demnach gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gegeben.

Bei der Prüfung der Auswirkungen mit Einsatz der Martinshörner kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen. Bei der Verwendung der Martinshörner an allen 9 Einsatzfahrzeugen bei einem Noteinsatz am Tag werden die Richtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Bei der Verwendung zur Nachtzeit werden allerdings an den gewählten Immissionsorten teilweise die Richtwerte mit bis zu 22 dB(A) deutlich überschritten (s. Anlage 1.2 die Beurteilungspegel in den Spalten 8 und 9 sowie in den Spalten 10 und 11 die ermittelten Überschreitung der Richtwerte des Gutachtens). Dies betrifft jedoch nur den Immissionsorte 1.1, bei allen anderen Immissionsorten liegt die Überschreitung unter 20 dB(A).

Die südlichen drei Immissionsorte weisen einen Abstand von 3,0 m vom Flurstück Nr. 102 (bestehender Wirtschaftsweg und Graben) und die nördlichen drei einen Abstand von ca. 15,0 m auf. Die geplante Bebauung hat gemäß Rahmenplanung und vorliegendem Bebauungsplanentwurf (überbaubare Grundstücksfläche) einen Abstand zum Flurstück Nr. 102 von rund 20,0 m.

Gemäß TA Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30/20 dB(A) tags/nachts überschreiten. Kritische Spitzenpegel können laut Gutachter im Rahmen

der vorliegenden Planung nachts auftreten. Zulässig sind nachts für Immissionsorte mit WA-Schutzwerten 60 dB(A). Diese werden im vorliegenden Fall mit ca. 58 dB(A) am geplanten nächstgelegenen Wohnhaus eingehalten (s. Anlage A.1 / grafische Darstellung 1.2 des Gutachtens).

Die Stadt Drensteinfurt geht davon aus, dass aufgrund des Abstands der geplanten Wohnbauten eine Verträglichkeit grundsätzlich gegeben ist. Dabei ist der Stadt klar, dass die durch die Feuerwehr verursachten Geräusche nur bedingt durch die angrenzenden Wohnnutzungen hinzunehmen sind (sog. **Sozialadäquanz**). In Abhängigkeit der Häufigkeit der Einsätze ist abzuwägen, ob vor dem Hintergrund der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme zusätzliche Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Als Anhaltspunkt zu einer ersten Einschätzung der verursachten Geräusche kann dabei die Auffassung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herangezogen werden. Hiernach kann bei kleinen freiwilligen Feuerwehren mit ca. 20–30 Nachteinsätzen im Jahr davon ausgegangen werden, dass die durch Einsatzfahrzeuge verursachten Geräusche der Sozialadäquanz unterliegen, die auch bei Richtwertüberschreitungen von den Nachbarn hinzunehmen sind. Dies trifft aus Sicht der Stadt im vorliegenden Fall grundsätzlich zu.

In diesem Zusammenhang geht die Stadt aufgrund der eingeschränkten Anzahl von Nachteinsätzen insgesamt, dem selten erforderlichen Einsatz des Martinshorns und dem größeren Abstand der geplanten Wohnbauten im Vergleich zu den gewählten Immissionsorten im Gutachten aktuell davon aus, dass die Verträglichkeit der möglichen Emissionen durch die Feuerwehr mit der geplanten heranrückenden Wohnbebauung gegeben respektive (sozial-)verträglich ist. Lärmschutzmindernde Maßnahmen werden bezüglich der gewerblichen Lärmsituation nicht für erforderlich gehalten.

Lärmkonflikte der Feuerwehr mit der bestehenden Wohnnachbarschaft im Bereich beidseits der Bürener Straße sind der Stadt bislang nicht bekannt. Mit bisheriger Kenntnis wird davon ausgegangen, dass derartige Geräusche auch von den künftigen Bewohnern als sozialadäquat hinzunehmen sind.

In der lärmtechnischen Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan vom 28.08.2017 (siehe Anlage A.3) ist die geplante Rettungswache südlich des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Drensteinfurt lärmtechnisch nicht berücksichtigt worden. In dem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.37 „Feuerwache Drensteinfurt am Mondscheinweg“ der Stadt Drensteinfurt“ vom 12.09.2012 (siehe Anlage A.5) wird bezüglich der Rettungswache jedoch angegeben, dass in der langfristig geplanten Wache des Kreises Warendorf und/oder der Malteser nur ein Einsatzfahrzeug vorgesehen ist. Konkretere Planungen der **Rettungswache** liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. In der lärmtechnischen Untersuchung (Siehe Anlage A.3) zum vorliegenden Bebauungsplan ist die Feuerwache u. a. durch den Einsatz von allen neun vorhandenen Fahrzeugen berücksichtigt worden. Der Lärmgutachter kommt in einer ergänzenden Stellungnahme vom 07.01.2019 zum Ergebnis, dass sich durch das eine Einsatzfahrzeug der Rettungswache, Pkw Fahrten der Mittarbeiter und eventuelle Wartungsarbeiten am Einsatzfahrzeug auf dem Betriebsgelände der Rettungswache, die Immissionen im Plangebiet aufgrund der Abschirmwirkung des Feuerwehrgerätehauses, des Abstandes zum geplanten Wohngebiet und durch Berücksichtigung der 9 Einsatzfahrzeuge der Feuerwache nicht weiter erhöhen werden. Aus Sicht der Stadt ist demnach die Verträglichkeit der künftig möglichen Rettungswache hinsichtlich der geplanten Wohnnutzungen sichergestellt.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. In etwa 650 m bis 750 m westlich/nordwestlich befinden sich

landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung. Aufgrund der Entfernung zur zukünftigen Wohnbaufläche sowie der nachgewiesener Verträglichkeit der Nachbarschaft zum näher gelegenen Wohngebiet „Berthas Halde“[5] wird aktuell keine besondere Konfliktlage gesehen.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt direkt an die Konrad-Adenauer-Straße (K21). Diese stellt die Hauptverkehrsverbindung auf der Westseite der Kernstadt in Nord-Süd-Richtung dar. Die bestehende Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße und den angrenzenden Straßen führt zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des künftigen Wohngebiets. Mit zunehmender Distanz zur Kreisstraße nimmt die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ab und ist im Großteil des Plangebiets als gering einzustufen.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung wurde eine **lärmtechnische Untersuchung**[6] durchgeführt (siehe Anlage A.3) um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären.

Die beschriebene Lärmbelastung insbesondere im Bereich der K 21 ist bereits heute vorhanden. In diesen Bereichen werden über bestehende Baurechte hinaus durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt neue Baumöglichkeiten geschaffen. Gemäß Gutachter können jedoch die für die Planstraßen innerhalb des Plangebietes in der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Anlage A.2 und Kapitel 5.4) ermittelten Verkehrsbelastungen in ihrer Auswirkung aus lärmtechnischer Sicht vernachlässigt werden, da es für die Bewertung nur minimale Auswirkung hat. Durch die Planung kommt es aus diesem Grund zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Die vorliegende Planung trägt gemäß Gutachter insgesamt daher nicht zu einer unverhältnismäßigen oder gar unverträglichen Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituationen

Die gemäß Gutachter ermittelte Verkehrsbelastung für die Kreisstraße K 21 im Abschnitt des Plangebiets beträgt gemäß Ausführungen im Rahmen des Verkehrsgutachtens (siehe Anlage A.2 und Kapitel 5.4) derzeit etwa 4.800 Kfz/Tag. Dabei beträgt der LKW-Anteil tags 9 % und nachts 5,5 % (**Analyse-0-Fall**). Gemäß Untersuchung wird in der Prognose die Verkehrsbelastung auf etwa 5.300 Kfz/Tag leicht zunehmen (**Prognose-0-Fall 2030**). Der LKW-Anteil wird jedoch gleichbleiben.

In der Lärmuntersuchung ist zunächst die tatsächlich, vor Ort zu erwartende Lärmbelastung ermittelt worden (**Prognose-1-Fall**). Dabei wurde der zusätzliche Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet mitberücksichtigt. Gemäß Untersuchung wird die Verkehrsbelastung auf etwa 5.900 Kfz/Tag leicht zunehmen. Der LKW-Anteil wird leicht abnehmen.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RSL-90 durchgeführt. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden.

---

[5] Vgl. Geruchsgutachten für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ der Stadt Drensteinfurt, Richters & Hüls, Ahaus, 28.10.2008.

[6] Stadt Drensteinfurt, Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“, im Ortsteil Drensteinfurt, Lärmtechnische Untersuchung, nts Ingenieurgesellschaft, Hansestraße 63, 48165 Münster, 28.08.2017.

Im Ergebnis werden bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung) am Tag die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 bis zu einem Abstand von ca. 55 m parallel von der östlichen Plangebietsgrenze überschritten. In der Nacht werden die Orientierungswerte bis zu einem Abstand von ca. 50 m überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)) für Allgemeine Wohngebiete werden am Tag und in der Nacht ab einer Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze entlang der Konrad-Adenauer-Straße von ca. 20 m eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) werden am Tag und in der Nacht ab einer Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze von ca. 13 m eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A)/ nachts 54 dB(A)) für Mischgebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Auch in Mischgebieten sind die gesunden Wohnverhältnisse i. S. des BauGB zu gewährleisten. Insgesamt sind auf dem überwiegenden Plangebiet Lärmpegel zu erwarten, die die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete einhalten.

Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung

Das Gutachten belegt die Belastung der direkt an die Kreisstraße grenzenden Bereiche aufbauend auf den Daten des **Prognose-1-Falls**. Gemäß vorliegender **Entwurfsplanung** rücken die geplanten Wohnnutzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze von der Kreisstraße zwischen rund 8,0 – 16,0 m ab. Dabei befinden sich die privaten Wohngärten großmehrheitlich auf der lärmabgewandten West- und nur untergeordnet auf der Südseite. Wohngärten auf der Westseite finden sich insbesondere bei den geplanten Wohngebäuden die 8,0 m von der östlichen Plangebietsgrenze abrücken. Die städtebauliche Anordnung und Ausrichtung der Baukörper prädestiniert in diesem Zusammenhang zudem eine Erschließung der künftigen Bauten von der Ostseite. Dies gilt in besonderer Weise auch für die geplanten Mehrfamilienhäuser im nordöstlichen Bereich.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für **Wohngebiete (WA)** werden lediglich in den ersten beiden Bautiefen entlang der K 21 und die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in der ersten geplanten Bautiefe überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für **Mischgebiet** werden lediglich in einzelnen Teilflächen der ersten Bautiefe entlang der K 21 und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nicht überschritten.

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Der Gutachter hält jedoch fest, dass es sich bei den Orientierungswerten um erwünschte Zielwerte, nicht aber um Grenzwerte im Sinne der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) handelt.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine aktuell unbebaute Fläche im Einflussbereich der K 21. Insofern verursacht er den Lärmkonflikt in diesem Bereich und hat angemessen darauf zu reagieren. Grundsätzlich ist anzumerken, dass aufbauend auf dem bereits Gesagten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet aufgrund der Belastungssituation resp. -prognose gewahrt werden, da gemäß Untersuchung die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A) / nachts 54 dB(A)) für Mischgebiete nicht überschritten werden und auch in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse i. S. des BauGB zu gewährleisten sind.

Wie bereits dargestellt, wird auf Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung im am stärksten belasteten Bereich direkt entlang der K 21 vorbeugend und konfliktmindernd ein Bereich von etwa 8,0 – 16,0 Metern von Wohnbebauung freigehalten. Da eine weitergehende Freihaltung der Randzone mit Verzicht auf Bauvorhaben nicht für sinnvoll gehalten wird, wurden gutachterlich Maßnahmen zum Umgang mit der prognostizierten Lärmbelastung geprüft. Einerseits wurden Überlegungen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von möglichen Lärmschutzwänden oder -wällen und alternativ Maßnahmen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

Um die Abschirmwirkung verschiedener Höhen möglicher **Lärmschutzwände** oder **Lärmschutzwälle** darzustellen, wurden zusätzlich zu den Rasterlärmkarten fiktive Immissionsorte in verschiedenen Abständen von der östlichen Plangebietsgrenze gesetzt und jeweils für das EG, 1.OG und 2.OG (DG) die Beurteilungspegel berechnet (s. Anhänge 2.1.1 bis 2.1.6 sowie 2.2.1 bis 2.2.6 des Gutachtens). Aus den Berechnungsergebnissen ist zu erkennen, dass mit einer Lärmschutzwand eine höhere Abschirmung zu erzielen ist, da die Abschirmkante näher am Emittenten liegt (Konrad-Adenauer-Straße) als eine Wallkrone. Der Unterschied zur Abschirmwirkung eines Lärmschutzwalles zu einer Lärmschutzwand ist gemäß Gutachter jedoch nicht wesentlich. Der Gutachter hält ergänzend fest, dass auch durch Lärmschutzeinrichtungen mit Höhen über 5,0 m kein Lärmschutz zu erreichen ist, um die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet einhalten zu können. Mit einer Wallhöhe von ca. 3,0 m kann jedoch schon eine Lärmreduzierung erreicht werden, um in den Außenwohnbereichen (H = ca. 2,0 m über Straßenniveau) und in den Erdgeschoßbereichen (H = 2,4m) die Orientierungswerte einhalten zu können (s. Anlagen 2.2.1 und 2.2.2 des Gutachtens).
Die Stadt verfolgt u. a. das Ziel, das neue Wohngebiet optimal mit dem Umfeld und der Kernstadt Drensteinfurts zu verbinden. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme würde diesem Ziel widersprechen und die Trennung, welche durch die Konrad-Adenauer-Straße bereits heute besteht, nochmals verstärken. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass gemäß Gutachter durch die erforderlichen Anbindungen des Plangebietes an die Konrad-Adenauer-Straße Lücken in den aktiven Lärmschutzeinrichtungen entstehen würden, die einen optimalen Lärmschutz verringern. Aus diesen Gründen soll auf die Errichtung einer **aktiven Lärmschutzmaßnahme verzichtet** werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete (WA) hat der Gutachter alternativ zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geprüft (s. Anlage 3.1 im Gutachten).
Innerhalb des Schallgutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Lärmschutz) verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ sind die Lärmbelastungen in der Regel zu berechnen. Da die Geräuschbelastung im vorliegenden Fall von mehreren Quellen herrührt (Verkehrs- und Gewerbelärm), ist gemäß Gutachter die Gesamtbelastung durch energetische Überlagerung der errechneten Beurteilungspegel zu ermitteln.
Der Getränkemarkt und die Feuerwache verursachen in der Nacht in der Regel keine Immissionen im Plangebiet, wenn jedoch ein Noteinsatz der Feuerwehr erforderlich ist, wurde eine Differenz zwischen Tag und Nachtwert von ca. 10 dB(A) ermittelt. Für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel mit Zuordnung der erforderlichen Lärmpegelbereiche wird daher zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes der Nachtwert aus Verkehr und Gewerbe mit Einsatz der Feuerwehr ohne aktive Lärmschutzmaßnahme (s. Anlage 3.1, rechte Planhälfte, ohne Martinshörner) zugrunde gelegt. Aus Sicht der Stadt kann in diesem Zusammenhang auf den Einbezug respektive die Betrachtung der Noteinsätze der Feuerwehr mit Martinshorn verzichtet werden, da

bei kleinen freiwilligen Feuerwehren mit ca. 20–30 Nachteinsätzen im Jahr davon ausgegangen werden kann, dass die durch Einsatzfahrzeuge verursachten Geräusche der Sozialadäquanz unterliegen, die auch bei Richtwertüberschreitungen von den Nachbarn hinzunehmen sind. Diesbezüglich wird ergänzend auf Ziffer 5.5 a) verwiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 1.43 werden auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III – IV zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** im Bebauungsplan Nr. 70 verzichtet. Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereichs lll wird im Sinne der planerischen Vorsorge nicht verzichtet. Dies obwohl der Gutachter festhält, dass bei einer konventionellen massiven Bauweise im Allgemeinen mindestens die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I bis III erreicht werden. Angesichts der Unvorhersehbarkeit der baulichen Standards bei den einzelnen Bauprojekten erachtet die Stadt dieses Vorgehen als zielführend und sinnvoll.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für **Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer** können in der belasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung von Lüftungseinrichtungen werden im Bebauungsplan Nr. 1.43 textlich vorgebeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wurde zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Drensteinfurt entscheidet sich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.43 und vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Im Bebauungsplan Nr. 1.43 handelt es sich bei den Bereichen zwischen der Kreisstraße und den angrenzenden geplanten Gebäuden großmehrheitlich um Vorgärten oder Stellplatzflächen. Außenwohnbereiche grenzen im Plangebiet großmehrheitlich nicht direkt an die Kreisstraße. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen, die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans zulässig sind.

d) Gesamtbewertung Verkehrs- und Gewerbelärm

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans im Bereich Mondscheinweg ist die Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Drensteinfurt. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich die künftige Wohnbauentwicklung in dem Gebiet. Der Bebauungsplan verursacht zwar den Lärmkonflikt, reagiert jedoch durch die städtebauliche Anordnung und Ausrichtung der geplanten Wohnbauten sowie durch ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen angemessen darauf. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt vor.

e) Auswirkungen der Planung auf vorhandene Wohnbebauung

Ergänzend zur Lärmtechnischen Untersuchung für die Wohnbauentwicklung wurden die Auswirkungen der Planung auf vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite des Plangebiets untersucht (s. Anlage A.4). Wie in der verkehrstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ festgestellt wurde, wird sich der Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Straße auch unabhängig von der geplanten Wohnbebauung von aktuell 4.800 Kfz/24 h DTV 2017 (Analyse-Fall) auf 5.300 Kfz/24 h DTV im Prognosejahr 2030 (Prognose-0-Fall) erhöhen.

Im Rahmen der ergänzenden Untersuchung wurde an repräsentativen Immissionsorten (Fanny-Mendelsohn-Straße 27-25; Mozartweg 17 und Wagnerstraße 28) die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Konrad-Adenauer-Straße und auch der Schützenstraße für die vorgenannten Betrachtungsfälle ermittelt und verglichen. Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass durch die weitere verkehrliche Entwicklung bis zum Jahr 2030 (ohne geplantes Wohngebiet „Mondscheinweg“) eine Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 0,6 dB(A) zu erwarten ist.
Durch das geplante Wohngebiet „Mondscheinweg“ wird, wie in der verkehrstechnischen Untersuchung festgestellt, eine weitere Zunahme der Verkehrsmenge zu erwarten sein. Dabei werden die Verkehrszahlen von 5.300 Kfz/24 h DTV im Prognosejahr 2030 (Prognose-0-Fall) mit dem Wohngebiet auf 5.900 Kfz/24 h DTV im Prognosejahr 2030 (Prognose-1-Fall) ansteigen. Der

Beurteilungspegel wird sich durch den Mehrverkehr bedingt durch die geplante Wohnbebauung maximal um weitere 0,3 dB(A) erhöhen.

Als Fazit hält die ergänzende Untersuchung fest, dass sich der Beurteilungspegel damit bis 2030 insgesamt um ca. 0,9 dB(A) an der vorhandenen Bebauung erhöhen wird. Der maximale ermittelte Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung (Prognose-1-Fall, 2030) liegt gemäß Gutachter aufgerundet bei 63 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht (Immissionsort Mozartweg 17, 1.OG). Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete (WA) und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiet werden somit überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden jedoch nicht überschritten. Auch in Mischgebieten sind die gesunden Wohnverhältnisse i. S. des BauGB zu gewährleisten.

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als idealtypisch angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen wie beispielsweise auf der Ostseite der Konrad-Adenauer-Straße, d. h. in Situationen, in denen sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird in der Bestandssituation im Nahbereich der Kreisstraße nicht erreicht.[7] Trotzdem ist die Belastung entlang der Konrad-Adenauer-Straße insbesondere im Bereich der Bestandsgebäude östlich des Plangebiets teilweise sehr hoch. Die aktuelle Belastungssituation wird sich wie dargelegt zwar sowohl ohne und als auch mit Wohngebiet „Mondscheinweg“ geringfügig erhöhen, jedoch immer noch deutlich unterhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags liegen (u. a. BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1075/04).

Angesichts der kommunalen Planungsziele und dargelegten Ausgangslage im Rahmen der ergänzenden lärmtechnischen Untersuchung erachtet die Stadt Drensteinfurt die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich Mondscheinweg auch aus Sicht der angrenzenden Bestandsbebauung als verträglich und zumutbar.

f) Sonstige Immissionen

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

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Standort **Mondscheinweg** aus Sicht des Immissionsschutzes für die geplante Wohnbauentwicklung grundsätzlich geeignet ist.

[7] Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) 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-Arbeitsblatts 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.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

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

Nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem 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.

Für die Neuplanung ist eine **Trennkanalisation** im Freispiegelabfluss vorgesehen. Aus topografischen Gründen wird der Schmutzentwässerung vor der Übergabe an das bestehende Schmutzwassernetz eine Hebeanlage eingeschaltet. Vom ersten Bauabschnitt entwässert ca. 45% der Fläche in Richtung Pellengahrbach, während 55% der Fläche in die Trasse des Töller Graben geleitet wird, der seine Funktion als natürliches Gewässer durch den Wegfall des Einzugsgebietes verlieren wird. Der zweite Bauabschnitt kann vollständig in Richtung Pellengahrbach entwässern. Insgesamt verlaufen sämtliche Kanäle in ihrer Hauptrichtung nach Norden. Die Nebenrichtung (Ost/West) ist abhängig vom Straßenverlauf und bei den Regenwasserkanälen des ersten Bauabschnitts von der zugeordneten Vorflut. Um die Wassermengen, die durch die komplette Stadt geleitet werden müssen, zu minimieren, werden die Flächen bevorzugt zum Regenrückhaltebecken (RRB) Pellengahrbach orientiert. Auch die Oberflächen werden so gestaltet, dass möglichst große Anteile in westliche Richtung fallen. Die Dimensionierung der Kanäle erfolgt entsprechend den Vorgaben im DWA-A 118 nach dem Zeitbeiwertverfahren mit einem 10-Minuten-Regen der Jährlichkeit T = 2a (Wohngebiete).

Aufgrund der Aufteilung der Regenentwässerung auf zwei Vorfluten werden auch **zwei Rückhaltungen** erforderlich. Das Hauptbecken erhält Anschluss an den Pellengahrbach (im Volksmund „Siedlungsgraben“). Da der Bach im Folgenden den Bereich Ossenbeck durchfließt und dort bereits durch eine Reihe von Einleitungen beaufschlagt wird, wird dieses Becken zum Schutz der Unterlieger sehr großzügig bemessen (Lastfall 50 Jahre – unter Ausnutzung des Freibords 100 Jahre). Die Gestaltung erfolgt als offenes Erdbecken. Für den Teil, der in nordöstliche Richtung entwässert, wird vor Querung der Konrad-Adenauer-Straße eine regulär bemessene (auf 5 Jahre) Rückhaltung errichtet. Sie wird als geschlossenes Bauwerk konzipiert, das sich teilweise unter der

Straßenfläche erstreckt. Sowohl Drosselabfluss als auch überlaufende Wassermengen werden unter der Kreisstraße hindurch in die alte Trasse des Töller Graben geleitet, der als offener Graben weiteres Retentionspotential bietet. Um ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, wird der Durchlass vergrößert.

Die Höhengestaltung des Gebietes erfolgt so, dass oberflächlich abfließendes Wasser jeweils über öffentliche Wege und Straßen aus dem Gebiet heraus in Gräben und unbebaute Flächen bzw. innerhalb in Grüngürtel/Quartiersplätze geleitet wird, für die eine kurzzeitige **Überflutung** toleriert werden kann. Daraus entstehende Anforderungen an die Höhengestaltung fließen in die Verkehrsplanung ein.

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

Der Umgang mit dem Niederschlag- und Schmutzwasser ist demnach geklärt. Die notwendigen planungsrechtlichen Maßnahmen (Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)) sind im Bebauungsplan festgesetzt und die diesbezügliche Erschließung damit sichergestellt. Ergänzender Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Aufgrund der bisherigen Außenbereichslage liegt das Gebiet im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Drensteinfurter Platte**. Entwicklungsziel ist hier die Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Landschaftsplan definiert am südlichen Mondscheinweg einen Gehölzstreifen (Nr. 5.1.121) als „Anlage einer beidseitigen 2-reihigen Uferbepflanzung“ entlang des Viehfeldgrabens im Bereich zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der südwestlich ans Plangebiet angrenzenden Gärtnerei. Da die Anpflanzung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, besitzt der Gehölzstreifen den Schutzstatus eines „**Gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils**“ gemäß § 39 LNatSchG NRW. Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung führen können, sind verboten. Aus diesem Grund werden die vorhandenen wege- und grabenbegleitenden Gehölzstrukturen im Planverfahren zum Erhalt festgesetzt.

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind bislang unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Innerhalb des Plangebiets ist mit einer insgesamt maßvollen Verdichtung zu rechnen. Entlang der **Plangebietsränder** sollen unterschiedliche „grüne Bereiche“ eine qualitativ hochwertige Einbindung im Übergang zum freien Landschaftsraum und den bestehenden Nachbarschaften gewährleisten. Entlang der Westseite ist diesbezüglich eine klassische **Ortsrandeingrünung** mit Wegeverbindungen geplant. Entlang der Südgrenzen werden der Graben und die bestehenden **Gehölz- und Heckenstrukturen** planungsrechtlich gesichert werden. Im Osten sichern primär **private Gartensituationen** in Kombination mit einem **Pflanzgebot für eine Wildstrauchhecke** entlang der Kreisstraße einen adäquaten Übergang. Entlang der bestehenden sowie neu geplanten Grabenstrukturen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen

werden zum Schutz der Gewässer Gewässerrandstreifen abgestimmt auf die örtlichen Begebenheiten festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Gebietseingrünung wird ergänzend ein **Pflanzgebot von Wildpflanzen und Bäumen** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB vorgegeben. Damit wird ein gestalterisch qualitätsvoller Übergang zur offenen Landschaft sichergestellt und gleichzeitig attraktive Lebensräume für z. B. Insekten geschaffen.

Im Bereich des nördlichen Plangebietsrands sowie auf der Nordseite des südlichen Grabens werden **Maßnahmenflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** festgesetzt. Diese dienen als lichtgeschützte Flugkorridore und Vernetzungsachsen respektive als Leitstrukturen für Fledermäuse und sind als vorgezogenen CEF-Maßnahmen umzusetzen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze dient die Maßnahmenfläche ergänzend als „grüner Puffer“ zwischen den geplanten Wohnnutzungen und den Altanliegern. Innerhalb diese Fläche ist auch die Bewirtschaftung planungsrechtlich sichergestellt. Die südliche Maßnahmenfläche kann über den angrenzenden Gewässerrandstreifen bewirtschaftet werden.

Entlang der nördlichen Plangrenze wird im Bereich des Flurstücks Nr. 433 kleinteilig und bestandsorientiert eine **private Grünfläche** (Zweckbestimmung Gartenland) festgesetzt und damit planungsrechtlich als Gartenfläche für das direkt angrenzende Flurstück Nr. 425 gesichert.

Im Zentrum des Plangebiets wird ein großer Freiraumbereich planungsrechtlich gesichert. Der Bereich soll in Verlängerung der Wagnerstraße das Plangebiet städtebaulich gliedern. An den östlich gelegenen **öffentlichen Park/Grünzug** (Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegeführung) in Kombination mit der Kindertagesstätte grenzt ein zentraler **Quartierplatz** (öffentliche multifunktionale Mischfläche (Platzgestaltung mit Stellplätzen, Fuß-/Radweg, Grünflächen etc.)) und im Übergang zum offenen Landschaftsraum am Mondscheinweg wiederum ein **öffentlicher Park/ Grünzug** (Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegeführung) an. Insbesondere im Bereich der multifunktionalen Mischfläche sollen aus städtebaulichen Überlegungen sowie zur Gliederung und Gestaltung der Fläche u. a. mehrere Baumpflanzungen vorgenommen werden (mindestens fünf Laubbäume). Die Maßnahmen werden sich positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auswirkten und sind im Rahmen der Endausbauplanung definitiv abzustimmen und sicherzustellen. Die drei Räume bilden den Schwerpunkt des künftigen öffentlichen Raums und damit die „Bühne des gesellschaftlichen Lebens“ im neuen Wohnquartier. Bei den dichteren Baustrukturen werden zur Aktivierung und Attraktivierung der künftigen Nachbarschaften ergänzend gemeinschaftlich nutzbare **Wohnhöfe** vorgeschlagen und vorliegend als öffentliche oder private Grünflächen (Zweckbestimmung Quartierplatz) planungsrechtlich gesichert.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Bereich der Teilflächen WA1 bis WA3 und WA5 bis WA8 in den Vorgärten ein **Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** festgesetzt**.** Die Vorgärten sind dabei je Grundstück in den Teilflächen des WA1 bis WA3 und WA5 bis WA8 zu mindestens 50 % und bei den Reihenmittelhausgrundstücken in den Teilflächen WA6 bis WA8 zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. Mit den quantitativ angepassten Versiegelungsmöglichkeiten wird

aus Sicht der Stadt den unterschiedlichen Bautypologien zweckmäßig Rechnung getragen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % respektive 75% zulässig. Im Bereich der Teilflächen des WA die für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind (WA4, WA9 sowie WA9*), wird aufgrund der insgesamt dichteren Strukturen und damit einhergehenden größeren Nutzungsansprüchen an die Vorgartenflächen auf ein Pflanzgebot in den Vorgärten begründet verzichtet.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu **Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Standplätzen für Abfallbehälter getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen mittels **Bäumen**, **Baumscheiben** und **Verkehrsgrünflächen** durchgrünt, städtebaulich gegliedert und somit gestalterisch aufgewertet werden. Im Sinne der Planoffenheit und der vorliegenden Angebotsplanung wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst auf die Festsetzung von Straßenbäumen verzichtet. Aus Sicht der Stadt können diese erst auf der nachgelagerten Umsetzungsebene geplant, abgestimmt und realisiert werden. Aufgrund der Gesamtlänger der geplanten Straßen von ca. 2.680 m kommt die Stadt Drensteinfurt auf eine voraussichtliche Anzahl von 60 bis 65 Baumscheiben. Hinzu kommt die Gestaltung der multifunktionalen Mischfläche, welche aktuell noch nicht konkretisiert ist. Die Maßnahmen werden sich positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auswirkten und sind im Rahmen der Endausbauplanung sicherzustellen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wird der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Bauleitplanverfahren dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten.

Die Einzelheiten der Planvorhaben, die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation wurden dazu im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Anschließend wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Insgesamt lag der Fokus auf den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund der bisherigen Ergebnisse des Planverfahrens ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Ackerflächen und Grünland etc. Die Planung ist mit hohen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche verbunden. Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Mensch wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Grad der Beeinträchtigung als mittel eingestuft. Für das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter ergeben sich geringe Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen sind jedoch auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende 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 §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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.

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind die Böden im östlichen Teil des Plangebiets entlang der K 21 aufgrund ihrer Archivfunktion als besonders schützenswerte Mudden oder Wiesenmergel (Schutzstufe 3, Archiv der Naturgeschichte) eingestuft worden. Aufgrund ihrer nur kleinflächigen Verteilung lassen sie sich für diese Böden in der Bodenkarte 1:50.000 überwiegend nur Suchräume darstellen. Zur Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche wurde daher die großmaßstäbige Bodenkarte BK5 des Geologischen Dienstes NRW herangezogen. Die Auswertung der großmaßstäbigen Bodenkarte zeigt, dass die Böden im Bereich des Plangebietes als weniger schutzwürdig eingestuft werden. Böden mit einer hohen bzw. sehr hohen Erfüllung von Bodenfunktionen liegen somit außerhalb des Plangebietes. Eine besondere Schutzwürdigkeit der übrigen tonigen bzw. sandigen Lehmböden im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht vor.

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. Zudem gehen die überplanten Flächen der Landwirtschaft verloren. Die bisherige Nutzung für Ackerbau und untergeordnet Grünlandbewirtschaftung kann bei Entwicklung der Erweiterungsflächen dort nicht mehr stattfinden. Gleichwohl besitzt auch die Schaffung von entsprechenden Angebotsflächen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs für unterschiedliche Nutzergruppen ein großes Gewicht. Die Stadt ist daher grund-

sätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen in Drensteinfurt derzeit nur noch in sehr geringem Maße zur Verfügung, der bereits vorhandene Bedarf an Wohnraum ist allein durch innerörtliche Verdichtungsmaßnahmen nicht zu decken. Durch Unterstützung von Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerstädtischen Privatflächen trägt die Stadt darüber hinaus der o. g. Bodenschutzklausel im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereits gezielt Rechnung. Maßnahmen der Innenentwicklung werden seit mehreren Jahren umgesetzt, die Erfahrungen zeigen jedoch auch, dass die Stadt keine Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat.

Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen am Standort Mondscheinweg verfolgt die Stadt das Ziel, die Schaffung von benötigtem Wohnraum vorzubereiten. Die Fläche schließt dort an die bestehende Bebauung und die vorhandene Erschließung südlich und westlich an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Arrondierung dar. Die bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Die Innenstadt mit ihren verschiedenen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten sowie der Bahnhof liegen im näheren Umfeld und können auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreicht werden.

Die im südöstlichen Bereich der Teilfläche Mondscheinweg anstehenden Böden sind zwar aufgrund ihrer **Archivfunktion** übergeordnet als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (s. Kapitel 3.5). Aufgrund ihrer nur kleinflächigen Verteilung lassen sich für diese Böden in der Bodenkarte 1:50.000 jedoch überwiegend nur Suchräume darstellen. Zur Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche wurde daher, wie in Kapitel 3.5 bereits dargelegt, die großmaßstäbige Bodenkarte BK5 des Geologischen Dienstes NRW herangezogen. Die Auswertung der großmaßstäbigen Bodenkarte zeigt, dass die Böden im Bereich des Plangebietes als weniger schutzwürdig eingestuft werden. Böden mit einer hohen bzw. sehr hohen Erfüllung von Bodenfunktionen liegen somit außerhalb des Plangebietes. Grundsätzlich ist ein Verlust historisch wertvoller Böden nicht ausgleichbar. Bei den erfassten Böden aus **Mudden oder Wiesenmergeln** handelt es sich um den Randbereich eines auf der Karte der schutzwürdigen Böden kleinflächig dargestellten Bereichs, der sich zudem überwiegend östlich der Kreisstraße erstreckt und dort durch die Bebauung von Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen sowie durch Verkehrswege bereits seit vielen Jahrzehnten komplett überbaut und überformt wurde. Auch für den noch unbebauten Planbereich ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften dieses schutzwürdigen Bodens angesichts der intensiven ackerbaulichen Nutzung sowie der straßennahen Lage bezüglich seiner Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungs- und/oder baubedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Darüber hinaus liegen im Stadtgebiet, insbesondere nordöstlich der bebauten Ortslage Drensteinfurt sowie östlich und südöstlich vom Siedlungsbereich Rinkerode, weitere sowie größere zusammenhängende Bereiche mit Böden aus Mudden oder Wiesenmergeln, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und den hier zu beachtenden Freiraumfunktionen u. a. zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren werden demnach zusammenfassend keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen.

Ausgleichend zur erstmaligen Inanspruchnahme unversiegelter Flächen erfolgt parallel zu der vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans in den dortigen Teilbereichen 2 und 3 die Rücknahme von Versiegelungsmöglichkeiten, die zudem angesichts der dort vorbereiteten gemischten und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Teilbereich 1 „Mondscheinweg“ eine intensivere Bodennutzung ermöglicht hatten. Aufgrund der noch nicht realisierten Baumöglichkeiten entfällt durch die Herausnahme der Bauflächen aus dem FNP der dort ursprünglich vorbereitete Verlust des Boden und seiner Lebensraum-, Filter- und Produktionsfunktionen. Die Möglichkeiten der Eingriffe in den Bodenhaushalt werden deutlich

reduziert. In Teilbereich 2 kann darüber hinaus zum langfristigen Erhalt einer zusammenhängenden größeren Fläche östlich und nördlich der bebauten Ortslage von Rinkerode mit schutzwürdig kartierten Staunässeböden beigetragen werden.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung der Wohnbauflächen sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden für eine bedarfsgerechte Erweiterung von Wohnbauland im Bereich Mondscheinweg wird angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen sowie mit Blick auf die ebenfalls vorbereitete Rücknahme von Baumöglichkeiten in Rinkerode und Walstedde (siehe auch 46. Änderung des Flächennutzungsplans) als sinnvoll und vertretbar bewertet. Auch die Inanspruchnahme anderer ggf. potenzieller Standorte würde die Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[8] zu Grunde zu legen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ wird grundsätzlich der ergänzende Bau von Straßen und Wohngebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden kann es somit 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. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt frühzeitig im Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen hat der Gutachter die im Änderungsbereich vorhandenen Lebensraumstrukturen u. a. durch Geländebegehungen hinsichtlich planungsrelevanter Brutvogelarten, Fledermausquartiere etc. untersucht.

In Teil II **Umweltbericht mit Literaturnachweis „Faunistische Gutachten und Artenschutzprüfungen“**[9] werden die fachlich erforderlichen Prüfungsschritte dargelegt und die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten aufgeführt und bewertet (siehe dort). Biotopstrukturen mit geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort bietet dagegen grundsätzlich Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Siedlungsrand- und Gehölzstrukturen und an Offenbereiche gebunden sind. Zu diesen können sowohl bodenbrütende Vogelarten gehören als auch Vogel- und Fledermausarten, für die die Fläche als Jagdrevier dienen kann.

---

[8] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

[9] Stadt Drensteinfurt, Aufstellung Bebauungsplan 1.43 „Mondscheinweg“, Drensteinfurt, Artenschutz Avifauna, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Oststraße 36, 48231 Warendorf, August 2019 und Stadt Drensteinfurt, Fledermauserfassungen im Rahmen der Artenschutzprüfung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Mondscheinweg 1.43 Drensteinfurt, Dipl.-Biol. Shirley Wendt, Fuhlenstraße 50, 45711 Datteln, ohne Verfasserdatum (Begehungen durchgeführt im Juni/Juli 2016).

Auf die Fläche wirken allerdings bereits diverse Störeinflüsse durch die im Umfeld vorhandene Bebauung sowie durch angrenzende Straßen und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ein. Daher besitzt das vorgesehene Baugebiet selbst nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Plankonzeption mit umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Durchführung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Restriktionen für die potenziell den Raum nutzenden Arten vermieden und die Erfüllung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Diesbezüglich sind gemäß Gutachter folgende vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen notwendig:

- Pflanzung einer Hecke oder Baumreihe als Leitstruktur für Fledermäuse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze
- Pflanzung einer Gehölzreihe zur Schaffung eines Flugkorridors für Fledermäuse entlang der südlichen Plangebietsgrenze
- Anbringung von neun Nistkästen für den Verlust von bis zu drei Brutrevieren des Feldsperlings

Die beiden Pflanzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Dies gilt auch bezüglich der neun Nistkästen. Deren Schaffung (Anbringungsort) mit Ausrichtung zur offenen Landschaft wird im Bereich der zu erhaltenden Gehölze gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB (Heckenzug entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift) zwischen Viehfeldgraben und bestehendem Wirtschaftsweg planungsrechtlich definiert und damit und dauerhaft gesichert. Die Nistkästen sind vor Beginn der Baufeldräumung zu installieren und jeweils nach der Brutsaison zu säubern.

Das Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Flächen (u. a. Straßen, Grünflächen) ist mit den entsprechenden Stellen abzustimmen. Darin sollte Berücksichtigung finden, dass mit Ausnahme notwendiger Verkehrs- und allgemeiner Sicherheitsmaßnahmen insbesondere ein Ausleuchten der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18b, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche ausgeschlossen wird. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

Additive Störungen durch Licht sollten vermieden werden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen, Bewegungsmelder). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind in Anlehnung an aktuelle Fachliteratur (UNEP/EUROBATS 2018) Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 – 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden (z. B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen, ansonsten von Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LEDs). Im Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Flächen (u. a. Straßen, Grünflächen) sollte Berücksichtigung finden, dass mit Ausnahme notwendiger Verkehrs- und allgemeiner Sicherheitsmaßnahmen insbesondere ein Ausleuchten der gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche ausgeschlossen wird. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der

zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt. Verbindliche Festsetzungen – auch gegenüber Privaten – sollen nicht aufgenommen werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber 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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern im Plangebiet oder in Randlage **Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden** sollten, sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Sofern innerhalb der **landwirtschaftlichen Freiflächen Bodenarbeiten** in der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni erforderlich werden, ist zudem vorher ein Vorkommen bodenbrütender Arten auszuschließen.

Sofern ein **Verlust von Bäumen** absehbar ist, die für Fledermäuse oder auch für in Baumhöhlen nistende Vogelarten potenziell geeignete Strukturen zeigen (Bäume mit Stammdurchmesser ≥ 40 cm, alte Obstbäume, Totholz etc.), sind diese vor einer Fällung durch einen Fachmann zu kontrollieren und von ihm freizugeben. Günstigster Zeitraum für die Fällung ist im Herbst (Oktober), wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind. Alternativ besteht ggf. die Möglichkeit, Spalten bzw. Höhlungen nach erfolgreicher Freigabe zu verschließen. In Abhängigkeit von den erzielten Ergebnissen wäre dann in Absprache mit dem Fachmann und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf festzulegen, ob und in welchem Umfang ggf. Ersatzstrukturen erforderlich werden.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Arrondierung des westlichen Siedlungsrands grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß „Warendorfer Modell“** (neue Fassung 2018) erfolgt im Umweltbericht. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Drensteinfurt einzustellen.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit den Fachplanern und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf überarbeitet worden. Dabei wurde insbesondere die Ausführung von „Bestand“ und „Planung“ von Einzelbäumen angepasst.

Im Ergebnis wird in Abstimmung mit den Fachbehörden bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand und Planung mit einem verbleibenden **Kompensationsdefizit in Höhe von 18.391 Biotoppunkten** gerechnet. Dieses ist im Sinne des BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich der nördlichen und südlichen Randbereiche geplant. Der Bebauungsplan setzt hierfür gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB entsprechende Flächen und Maßnahmen fest. Diese dienen gleichzeitig als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen. Des Weiteren ergeben sich in umfassenden Teilen der festgesetzten Grünflächen ebenfalls Verbesserungen im Hinblick auf die Bodenfunktionen. Insgesamt sind dadurch innerhalb der Plangebietskulisse deutliche Aufwertungspotenziale vorhanden. Diese wurden im Rahmen der erfolgten Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Ein Teil des Ausgleichs wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Maßnahme „ökologisches Gesamtkonzept Erweiterung des Naturschutzgebietes Märzenbecherwald“ abgedeckt. Die Fläche liegt südlich von Oelde (Gemarkung Oelde, Flur 304, Flurstück 150 tlw.). Mit der Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Aufwertung verbunden, die einem Potenzial von 23.026 Werteinheiten entspricht. Die von der Bezirksregierung gestaltete Fläche wurde dem Kreis Warendorf übereignet. Der dauerhafte Schutz der Fläche ist somit gewährleistet. Es wurden bereits 9.065 der 23.026 ökologischen Werteinheiten durch andere Planung beansprucht. Somit verbleiben 13.961 ökologische Werteinheiten, die für die vorliegende Planung angerechnet werden.
Eine weitere externe Kompensationsfläche liegt im Bereich des „Ausgleichsflächenpools Meerkamp“ in Rinkerode (Gemarkung Rinkerode, Flur 007, Flurstück 1.175 tlw.). Dort wird eine Teilfläche für die vorliegend Planung gesichert. Die noch verfügbare bzw. anrechenbare Fläche ist 2.755 m² groß. Diese Fläche ist bereits bepflanzt, sie wurde vormals intensiv als Grünland bewirtschaftet und wurde zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese umgestaltet. Aufgrund der von 0,4 WE/m² auf 1,1 WE/m² gestiegenen Wertigkeit der Fläche ergibt sich ein Kompensationswert von 1.930 Punkten. Flächeneigentümerin ist die Stadt Drensteinfurt. Der dauerhafte Schutz der Fläche ist somit gewährleistet.
Durch die beiden externen Kompensationsmaßnahmen können somit insgesamt 15.891 ökologische Werteinheiten generiert werden (13.961 + 1930). Das durch Entwicklung des Wohngebietes Mondscheinweg zu erwartende Defizit von 18.391 Punkten kann somit durch die beiden Maßnahmen bis auf 2.500 Punkte weitestgehend kompensiert werden.

Bei der Eingriffsbilanzierung müssen Verkehrsflächen als vollversiegelte Bereiche in die Bilanzierung einfließen, ähnliches gilt für die multifunktionale Verkehrsfläche. Eine Festsetzung von Baumscheiben und Grünanlagen innerhalb der im Bebauungsplan definierten Verkehrsflächen ist im Sinne der vorliegenden Angebotsplanung nicht praktikabel, da heute noch nicht klar ist, an welchen Stellen diese im weiteren Verlauf der Planung platziert werden. Klar ist aber, dass die Stadt Drensteinfurt zur städtebaulichen Gliederung und gestalterischen Aufwertung Baumstandorte inklusive Baumscheiben im öffentlichen Verkehrsraum als Realisierungsziel verfolgt. Die Straßenverkehrsordnung sieht für den Ausbau von Straßen als Tempo-30-Zonen und als verkehrsberuhigte Bereiche verkehrsberuhigende Elemente zwingend vor. Es ist geübte Praxis der Stadt Drensteinfurt, dass diese verkehrsberuhigenden Elemente in Form lebendiger Flächen

(z. B. Baumscheiben, Bäume, Verkehrsgrün) ausgeführt werden. Aufgrund der Gesamtlänger der geplanten Straßen von ca. 2.680 m kommt die Stadt auf eine voraussichtliche Anzahl von 60 bis 65 Baumscheiben/Baumstandorte. Hinzu kommt die Gestaltung der multifunktionalen Mischfläche. Die Gestaltung dieser Fläche ist momentan noch nicht konkretisiert. In der Bilanzierung wurde daher von einem Mindestwert von 0,2 ausgegangen. In der Planumsetzung wird der Grünanteil mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit deutlich höher ausfallen. Mit diesen geplanten Maßnahmen auf der Umsetzungsebene kann das restliche Ausgleichsdefizit von 2.500 Punkten ausgeglichen werden.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit wesentlich durch die externen Ausgleichsmaßnahmen und untergeordnet durch die dargestellten/geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie der multifunktionalen Mischfläche angemessenen und sachgerecht ausgeglichen werden kann. Die Stadt Drensteinfurt erachtet dieses gestufte Vorgehen im vorliegenden Einzelfall als angemessen und verhältnismäßig.

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. 1.43 stellt eine unbebaute Fläche dar, seit längerer Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am östlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche ist bislang nicht bekannt. Durch die vorgesehene offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern/Hausgruppen erfolgt allenfalls eine moderate Verdichtung. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Durch Einbindung der südlich bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet, durch Maßnahmen der Eingrünung und die Schaffung neuer zentral gelegener großer öffentlicher Freiräume 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.

Vor dem Hintergrund der maßvollen und nachfrageorientierten Planung werden spezielle Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene nach bisheriger Kenntnis nicht erforderlich. 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. 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 mehrerer Eigentümern bzw. Eigentümergesellschaften. Aus diesem Grund werden bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB notwendig.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA):	**10,56**
▪ *WA1*	*1,40*
▪ *WA2*	*2,20*
▪ *WA3*	*1,10*
▪ *WA4*	*0,90*
▪ *WA5*	*1,10*
▪ *WA6*	*0,78*
▪ *WA7*	0,57
▪ *WA8*	0,86
▪ *WA9*	0,51
▪ *WA9**	1,14
Gemeinbedarfsfläche	**0,28**
Straßenverkehrsfläche öff.	**2,16**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	**0,69**
▪ *Multifunktionale Mischfläche, öffentlich*	*0,23*
▪ *Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich*	0,08
▪ *Wirtschaftsweg, öffentlich*	0,21
▪ *Fuß- und Radweg, öffentlich*	0,12
▪ *Stellplatzfläche, öffentlich*	0,05
Versorgungsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung:	**1,00**
▪ *Trafo-/Ortsnetzstation*	*0,01*
▪ *Regenwasserrückhaltebecken*	*0,96*
▪ *unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken*	*0,04*
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:	**1,35**
▪ *Quartierplatz als Spielplatz mit Wegeführung*	*0,08*
▪ *Verkehrsgrün*	*0,04*
▪ *Gebietseingrünung*	*0,49*
▪ *Parkanlage mit Wegeführung*	*0,40*
▪ *Gewässerrandstreifen*	*0,37*
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:	**0,08**
▪ *Quartierplatz als Spielplatz mit Wegeführung*	*0,06*
▪ *Gartenland*	*0,02*
Maßnahmenflächen gemäß § 9(1)20 BauGB	**0,37**
Wasserfläche	**0,28**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**16,77**

*Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Westen von Drensteinfurt vor. Die geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum sichern.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates bzw. des Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Februar 2017 (Vorlage Nr.: I/4/2017) beschlossen worden. Gemäß der Beschlusslage im Rat wurde ein durch Ratsmitglieder, Sachkundige Bürger und Verwaltung besetzter Arbeitskreis etabliert, welcher in insgesamt drei Sitzungen maßgeblich an der Erarbeitung des Rahmenplans beteiligt war. Dieser Rahmenplan bildete dann als Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1.43 die Grundlage für die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB ist vom 06.08. bis 06.09.2018 durchgeführt worden. Es sind zahlreiche Anregungen, insbesondere von Bürgern, eingegangen.

In der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.03.2019 (Vorlage Nr.: I/006/2019) wurden die eingegangenen Stellungnahmen beraten und der Beschluss zur Offenlage gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.43 hat im Juni/Juli 2019 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen und Hinweise wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt (s. Beratungsvorlage Nr. I/119/2019). Im Ergebnis der Abwägung wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde die Eingriffsbilanz punktuell, kleinteilig angepasst. Dies führt in der Eingriffsbewertung gegenüber der Entwurfsfassung zu einem begrenzt höheren Defizit. Dieses wird rechnerisch u. a. über die geplanten Grünelemente (z. B. Baumscheiben, Bäume, Verkehrsgrün) in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen auf der Umsetzungsebene abgedeckt. Die Stadt Drensteinfurt erachtet dieses gestufte Vorgehen im vorliegenden Einzelfall als angemessen, verhältnismäßig und sachgerecht. Aus Sicht der Stadt entsteht hieraus kein Nachteil für Natur und Landschaft. Darüber hinaus erfolgte punktuell eine kleinteilige Anpassung der festgesetzten Wasserfläche im Bereich des Pellengahrbachs. Ergänzend wurde auf Basis des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen im faunistischen Gutachten (Artenschutz Avifauna) für die Ersatzquartiere der betroffenen Feldsperlinge pro betroffenem Brutrevier nicht zwei, sondern drei Nistkästen als CEF-Maßnahme festgesetzt. Insgesamt werden demnach nicht sechs sondern neuen Nistkästen festgesetzt. Ggf. abwägungsrelevante Änderungen oder eine Betroffenheit Dritter sind im Bezug zu den vorgenommen Anpassungen/Weiterentwicklungen aus Sicht der Stadt nicht verbunden.

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 September 2019