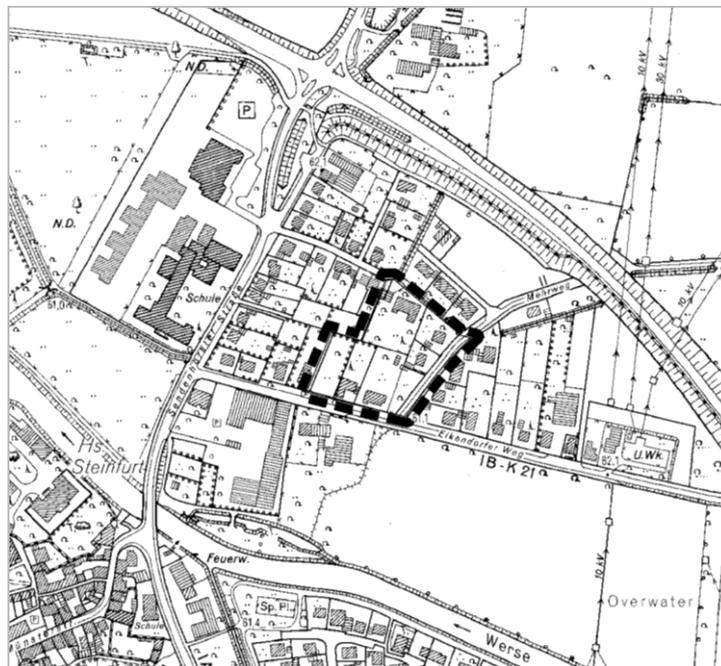


**Bebauungsplan Nr. 1.39 „Nördlich des Eickendorfer Weges“
1. Änderung**

hier: Begründung



Mai 2020

Bearbeitung:

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

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
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 Boden und Gewässer
 - 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 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: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 1.39 „Nördlich des Eickendorfer Weges“, 1. Änderung
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 1.39 „Nördlich des Eickendorfer Weges“, 1. Änderung, Januar 2020
- A.3 Bebauungsplan Nr. 1.39 „Nördlich des Eickendorfer Weges“, Artenschutzrechtliche Baumkontrolle, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, März 2019 und November 2019

- A.4 Immissionsschutz-Gutachten – Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum B-Plan „Nördlich des Eickendorfer Weges“ Drensteinfurt, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 08.11.2019
- A.5 Schallimmissionsprognose für die geplante Tiefgarage, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 10.01.2020
- A.6 Verkehrstechnische Untersuchung zu 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.39 „Nördlich des Eickendorfer Weges“ in Drensteinfurt, NTS Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 07.11.2019
- A.7 Hydrogeologische Stellungnahme zur Auswirkung von Wasserhaltungsmaßnahmen, GeoConsult Dülmen, Dülmen 07.11.2019

1. Einführung

Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage zur baulichen Neuordnung und Nachverdichtung für eine Fläche nördlich des Eickendorfer Wegs zwischen den Straßen Mehrweg und Auf der Brede vor. Nach Abriss vorhandener älterer Bausubstanz wird dort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen soll v. a. Haushalte mit 1 – 4 Personen ansprechen.

Der betroffene Bereich wird bislang von den Regelungen der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Drensteinfurt erfasst, direkt westlich anschließend gilt seit dem Jahr 2016 der Bebauungsplan Nr. 1.39. Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan gab es Überlegungen zur Einbeziehung auch der vorliegend privaten Flächen. Insbesondere auf den sehr tiefen rückwärtigen Gartenflächen waren in Abhängigkeit vom Umgang mit den jeweils zugehörigen Bestandsgebäuden verschiedene Entwicklungsszenarien schon damals vorstellbar, ein Interesse der betroffenen Eigentümer an einer Bebauung lag jedoch nicht vor. Da eine Flächenverfügbarkeit dieser privaten Flächen insofern nicht gegeben war, konnte deren Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 1.39 zum damaligen Zeitpunkt nicht zielführend weiterverfolgt werden.

Die Stadt Drensteinfurt unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere auch auf innerörtlichen Privatflächen (Baulückenschließung, Nachverdichtung), um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Die vorliegende Fläche stellt ein entsprechend entwickelbares innerörtliches Flächenpotenzial dar. Ein grundsätzliches Nachfragepotenzial an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der im Stadtgebiet vergleichsweise wenigen Angebote gegeben. Die Stadt hat dieses Vorhaben nunmehr zum Anlass genommen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.39 über die betroffene Fläche hinaus bis zum Mehrweg und zur Straße Auf der Brede zu erweitern. Das als eigenständiges Quartier geplante Vorhaben mit auch modernen Bauformen soll hierbei Berücksichtigung finden. Im Hinblick auf eine geordnete städtebaulichen Entwicklung und Einbindung in das gebaute Umfeld sind insbesondere Fragen bezüglich der baulichen Dichte und der Erschließung zu klären. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist hier gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Plangebietsfläche ist baulich bereits durch die erfasste und umliegende Wohnbebauung vorgeprägt. Die Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Auch die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche sind vorliegend erfüllt. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Drensteinfurt, nördlich der Ortsmitte in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Breemühle und zum Schulzentrum. Es umfasst eine Größe von rund 1,15 ha und wird im Norden durch ein Teilstück des Autermanngrabens, im Osten durch Wohnbebauung östlich des Mehrwegs, im Süden durch den Eickendorfer Weg (K 21) sowie im Westen durch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und Gärten begrenzt. Einbezogen werden die Flurstücke Nr. 1288, 1035, 1081, 1289, 80, 81 (Flur 4), die Flurstücke Nr. 101 und 102 (Flur 46)

sowie tlw. die Flurstücke Nr. 127 und 125 (Flur 51). Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil des gewachsenen **Wohnsiedlungsbereichs nördlich des Eickendorfer Wegs**. Dieser ist durch eine eher kleinteilige Bebauung mit i. W. älteren Siedlungshäusern geprägt. Einzelne Neubauten sind im Rahmen von Baulückenschließungen entlang des Eickendorfer Wegs und rückwärtiger Nachverdichtung in den letzten Jahren hinzugetreten. Das Plangebiet selbst erfasst ältere Bestandsbebauung entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen mit angeschlossenen größeren Gärten und z. T. auch älterem Baumbestand. Vergleichbare Strukturen setzen sich über den Geltungsbereich hinaus bis zur Bundesstraße B 58 ca. 130 m weiter nach Norden und rund 170 m in Richtung und Osten weiter fort. Der Wohnsiedlungsbereich bildet hier i. W. den Siedlungsrand, im Anschluss erstreckt sich jeweils der Freiraum mit ackerbaulichen Nutzungen und teilweise Streubebauung. Zudem wird das Umfeld hier zunehmend durch die Werseae mit dem Haus Steinfurt (Wasserschloss) und umfangreichen Gehölzbeständen in der Aue geprägt. Über die im Bereich des Plangebiets entlang der öffentlichen Straßen bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen ist der freie Landschafts- und Naherholungsraum gut erreichbar. Die Innenstadt mit zahlreichen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten befindet sich ca. 500–600 m in südliche Richtung.

Die Bebauung **entlang des Eickendorfer Wegs** besteht i. W. aus 1½- bis 2-geschossigen Gebäuden mit jeweils ein bzw. zwei genehmigten Wohnungen. Umgesetzt wurden ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 35° und 50°. Die Gebäude sind giebelständig zum Straßenraum angeordnet, so dass sich eine klare Raumkante ausgebildet hat. Zurückgesetzt sind teilweise auch eingeschossige, traufständige Anbauten realisiert worden, die jedoch nicht straßenraumwirksam sind. Rückwärtig sind die z. T. sehr tiefen Wohngärten angeordnet. Das auf dem Eckgrundstück zum Mehrweg bis vor Kurzem noch vorhandene höchste Gebäude im Straßenzug wurde in Vorbereitung auf das geplante Neubauprojekt abgerissen. Auf den hier zugehörigen größeren Gartenflächen sind trotz bereits umgesetzter umfangreicher Rodungsmaßnahmen einzelne Nadelbäume, ältere Obstgehölze und eine randliche Haselhecke sowie eine große Eiche verblieben. Plangebietsseitig wird entlang des Eickendorfer Wegs ein schmaler Fußweg geführt, der durch straßenbegleitende, teils größere Laubbäume von der Fahrbahn getrennt wird. Südlich des Eickendorfer Wegs befindet sich eine Hofstelle mit umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dort benachbart liegt der Nahversorgungsstandort Breemühle mit zwei Lebensmittelmärkten, einem Getränkemarkt und einem Textildiscounter.

Beidseits des Mehrwegs sind überwiegend 1- bis 1½-geschossige Gebäude errichtet worden, die in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutliche Unterschiede aufweisen. Bei den zum Mehrweg hin orientierten Bestandgebäuden sind aufgrund der sehr großen Bandbreite an Dachneigungen (ca. 30–55°) und z. T. erfolgter Anschüttungen westlich des Mehrwegs Differenzen bei den umgesetzten Gebäudehöhen von bis zu 3 m im Straßenzug vorhanden. Eine darüber hinaus nördlich an den Geltungsbereich anschließende eingeschossige Wohnbauzeile mit sehr flach geneigten Dächern (ca. 25–30°) weist aufgrund eines zwischenliegenden kleinen Gewässergrabens und großer Nadelgehölze in den dortigen Gärten keine Wirkung zum Plangebiet auf. Insgesamt für die über den Mehrweg erschlossenen Gebäude prägend sind das Satteldach sowie eine jeweils traufständige Ausrichtung der Gebäude. Mit Ausnahme eines Doppelhauses im Plangebiet wurden

dort Einfamilienhäuser realisiert. Der Mehrweg stellt in der Örtlichkeit eine nicht endausgebaute Sackgasse dar und ist Teil einer Tempo-30-Zone. Die unbefestigten Randstreifen vor den Wohngebäuden werden als Parkstreifen genutzt.

Über die Sendenhorster Straße wird die Einzel- und Doppelhausbebauung **entlang der Straße „Auf der Brede“** erschlossen. Die hier trauf- und giebelständig zur Straße angeordneten älteren Siedlungshäuser weisen mit ca. 50°–55° steil geneigte Satteldächer sowie fast überwiegend regionaltypischen roten Klinker auf. Rückwärtig nach Süden sind auch hier eher tiefere Wohngärten vorhanden. Die Erschließungsstraße ist endausgebaut und stellt auch hier eine Sackgasse dar. Im Randbereich bestehen allenfalls vereinzelte Möglichkeiten zum Parken. Die Breite der Straße variiert deutlich – die zu Beginn bis zu 7 m breite Verkehrsfläche verengt sich in Höhe des Plangebiets auf ca. 3,5 m. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt. Über die Straße Auf der Brede war auch eine eingeschossige Villa mit Schwimmbad-Anbau innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs erschlossen. Hier ist zwischenzeitlich der Abriss erfolgt. Der zugehörige größere Garten ist überwiegend durch Rasenflächen geprägt. Das Grundstück darüber hinaus einfassende Gehölzstrukturen sind weitgehend entfernt worden.

Rückwärtig im Bereich des ebenfalls über die Sendenhorster Straße anfahrbaren Erschließungsstichs **Bangerens Kämpken** wurde zuletzt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.39 ein Einfamilienhaus errichtet. Weitere drei Bauplätze für kleinere Einzelhäuser sind dort noch vorhanden.

Auf die in Anlage A.1 zur Begründung beigefügte Bestandskarte wird ergänzend verwiesen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung zur Ermöglichung innerörtlicher Nachverdichtungsoptionen entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (v. a. der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung). Dem **LEP NRW** widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Teil der zusammenhängenden Wohnbaufläche nördlich des Eickendorfer Wegs (K 21) und westlich der Sendenhorster Straße dar. Die im Süden angrenzende K 21 ist als sonstige örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. In Nordwest-Südost-Richtung quert eine geplante Richtfunktrasse einschließlich einer beidseitigen Schutzzone von 100 m den hier entwickelten Wohnsiedlungsbereich. Die vorliegende Planung zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Auch darüber hinaus gelten für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen oder Naturdenkmäler. Die Flächen südlich des Eickendorfer Wegs sind Teil der **Biotopeverbundfläche „Werseauen“**. In diese landesweit bedeutende Vernetzungsachse ist zudem das schutzwürdige Biotop „Werse von Ahlen

bis Drensteinfurt“ eingebunden. Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers und seiner auentypischen Lebensräume infolge der vorliegenden innerörtlichen Nachverdichtung wird mit bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope umfassen insgesamt siedlungstypische Lebensraumpotenziale eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs. Ökologisch auch wertvollere Strukturen finden sich in den bislang noch unbebauten Gartenbereichen (prägende Eiche, verschiedene Obstgehölze, z. T. randliche Heckenstrukturen).

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet überwiegend tiefreichend humose Gley-Braunerde-Böden an. Diese lehmigen, z. T. schluffigen Sandböden werden u. a. durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit sowie durch eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Im Südwesten gehen diese Böden in schluffig-tonige Lehm Böden, anstehend als meist pseudovergleyter Auengley, über. Die Sorptionsfähigkeit nimmt dort zu, die Wasserdurchlässigkeit dagegen ab. Der Oberboden kann durch eine schwache, z. T. mittlere Staunässe geprägt sein.

Die i. W. erfassten Gley-Braunerden sind nach den Kriterien der zu schützenden Böden in NRW wegen ihrer naturgeschichtlichen Archivfunktion als schutzwürdig eingestuft; für die vorliegend betroffenen Böden auf Mudden oder Wiesenmergel wird dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung angegeben.² Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Böden in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich infolge der bereits umgesetzten Bebauung und Verkehrsflächen entsprechend überprägt worden sind.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets steht das **Grundwasser** gemäß Bodenkarte 13–20 dm bzw. 8–13 dm unter Flur. In südwestliche Richtung nimmt der Grundwasserflurabstand allgemein auf 4–13 dm unter Flur ab, der Grundwasserspiegel ist jedoch häufig tiefer abgesenkt und stark schwankend. Insgesamt führt der Grundwasserkörper i. W. nur wenig Wasser.³

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich anschließend verläuft ein unverrohrter Gewässergraben, der im Bereich des Mehrwegs in den verrohrten Abschnitt des Autermanngrabens mündet. Dieser wird entlang der westlichen Seite des Mehrwegs als verrohrtes Gewässer geführt. Die Werse fließt ca. 175 m südlich des Plangebiets.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Nach Mitteilung der Fachbehörden tangiert ggf. der nordöstliche Bereich des Plangebiets eine Zone, in der möglicherweise tagesnaher Bergbau stattgefunden hat, die Lagerstättenverhältnisse des Strontiantis sind dort nicht hinreichend bekannt. Zudem liegt ca. 50 m nördlich des Plangebiets eine verlassene Tagesöffnung. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Um auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen hinzuweisen, erfolgt auf der Plankarte daher eine entsprechende **Kennzeichnung**

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS.

gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB des Plangebiets als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte geführt.

Nach den der Stadt Drensteinfurt vorliegenden Unterlagen befinden sich die Plangebietsflächen in einem Gebiet, in dem aufgrund bekannter Kriegseinwirkungen **Kampfmittelfunde/Blindgänger** im Erdreich nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen durchzuführen. Bodeneingreifenden Maßnahmen sind erst nach ordnungsbehördlicher Freigabe zulässig. Auch darüber hinaus sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen; weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Auch diesbezüglich enthält die Plankarte einen entsprechenden Hinweis.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld 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

Städtebauliches Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, sich im Stadtgebiet auch auf privaten Flächen aufzeigende Nachverdichtungsmöglichkeiten (soweit vertretbar) zu nutzen. Die vorliegende innenstadt- bzw. infrastrukturnahe, baulich vorgeprägte und erschlossene Plangebietsfläche mit z. T. größeren Gartenbereichen bietet sich grundsätzlich für eine bauliche **Nachverdichtung** an. Für den bestehenden Wohnsiedlungsbereich nördlich des Eickendorfer Wegs, westlich des Mehrwegs wird in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange eine **geordnete innere Weiterentwicklung** angestrebt. Durch die Erweiterung des Bebauungsplangebiets Nr. 1.39 sollen in diesem Rahmen die Voraussetzungen insbesondere für Maßnahmen des Wohnungsbaus geschaffen werden. Angesichts bestehender Nachfragen soll mit der Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung insbesondere ein Beitrag zur **Deckung des Wohnraumbedarfs** geleistet werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten soll eine Nachverdichtung aber ausschließlich **auf Basis des bestehenden Erschließungssystems** erfolgen.

Die vorliegend geplante Nachverdichtung durch ein Mehrfamilienhaus-Quartier mit modernen Bauformen und Flachdach stellt im betroffenen Bereich zweifelsohne eine städtebaulich andersartige Bebauung dar. Eine gegenüber den heutigen Baurechten nach § 34 BauGB höhere Nachver-

dichtung entspricht aber grundsätzlich dem Gebot zum flächensparenden Bauen. Zudem kann die angestrebte Mobilisierung dieses gut erschlossenen Innenentwicklungspotenzials dazu beitragen, die im Stadtgebiet bestehende Nachfrage nach Wohnraum auch in Mehrfamilienhäusern zu decken. Die letztlich vorbereitete Dichte und Gebäudedimensionierung wird angesichts der bestehenden Wohnraumnachfrage auch außerhalb des Ein-/Zweifamilienhaus-Sektors von der Stadt als städtebaulich vertretbare Maßnahme der Innenentwicklung bewertet. Von einer ausschließlichen Fortführung der umliegenden weniger dichten Einzel-/Doppelhausstrukturen soll daher abgesehen werden. Bei Berücksichtigung eines nachbarschaftsverträglichen Erschließungskonzepts und hinreichender Abstände zur Nachbarbebauung soll eine etwas stärkere Verdichtung und Angebotsergänzung durch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auf diesem eher ungünstig geschnittenen Grundstück umgesetzt werden können. Bei einem einheitlichen Konzept ist auch die Zulassung modernerer Gebäudeformen vorstellbar.

Plankonzept

Das zum Aufstellungsbeschluss vorgestellte Baukonzept (4 Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zzgl. „Staffelgeschoss“ für 30 Wohneinheiten und Anbindung über die Straßen Mehrweg und Auf der Brede sowie gebäudenahen oberirdischen Stellplätzen) wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war dann zunächst eine auf 5 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 38 Wohneinheiten aufgestockte Bebauung, überwiegend miteinander verbunden über eine an den Eickendorfer Weg angebundene Tiefgarage sowie darüber hinaus z. T. erschlossen über die Straße Auf der Brede.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB mit deutlicher Kritik aus der Nachbarschaft sowie zusätzlichen Kompromissvorschlägen im Ergebnis der politischen Beratung war das Konzept weiter zu überarbeiten. An der grundsätzlichen stärkeren Verdichtung soll aber aus o. g. Gründen festgehalten werden. Die nunmehr nach dem Konzept vorgeschlagenen Baustrukturen berücksichtigen trotz der stärkeren Verdichtung nachbarliche Aspekte besser als bislang. Insbesondere können durch größere Abstände, die Abstufung in der Höhenentwicklung und ergänzende Pflanzmaßnahmen unverhältnismäßige Einblicke in die Nachbargrundstücke vermieden werden. Das überarbeitete Konzept sieht im südlichen Teil angeordnet zum Eickendorfer Weg sowie zum Mehrweg weiterhin zwei Mehrfamilienhäuser in einer vollwertigen Zweigeschossigkeit zzgl. eines sog. „Staffelgeschosses“ mit entsprechend größeren Gebäudekubaturen und insgesamt 19 Wohnungen vor. In diesem straßenzugewandten Bereich wird der Eckbereich entsprechend räumlich gefasst. Die bestehende Flucht mit Abstand von 5 m entlang des Eickendorfer Wegs wird aufgegriffen. In der Höhenentwicklung wird mit ca. 10 m über dem Straßenniveau der bisherigen Bestand sowie der Maßstab der Nachbarbebauung nicht überschritten, darüber hinaus ist ein Rücksprung in der Höhenentwicklung zu den jeweils direkt angrenzenden Nachbarschaften berücksichtigt worden. Hieran anschließend ist für den rückwärtigen Bereich nunmehr eine Abstufung durch Rücknahme einer Geschossebene sowie eine entsprechende Reduzierung der Gebäudehöhe um 3 m berücksichtigt. Eine wesentliche Änderung der geplanten Wohnungszahl ist nicht vorgesehen, in Summe sieht das Konzept rückwärtig 18 Wohneinheiten verteilt auf 4 kompakte Baukörper vor. In der Summe sollen somit bis zu 37 Wohnungen entstehen.

Im Zuge der Überarbeitung des Plankonzepts ist die Erschließung optimiert worden. Die auf der Vorhabenfläche geplanten Gebäude sollen im Ergebnis über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden, deren Zufahrt am Eickendorfer Weg geplant ist. Oberirdisch werden ausschließlich Besucher- und Lieferverkehre sowie entsprechende Rettungswege berücksichtigt, eine

Anfahrbarkeit der Vorhabenfläche über die Straßen Auf der Brede sowie im südlichen Bereich Mehrweg ist insofern nur untergeordnet erforderlich.

Grundsätzlich soll im Sinne von Verhältnismäßigkeit auch den darüber hinaus einbezogenen Altanliegern ein entsprechender Spielraum in der Ausnutzung ihrer Grundstücke eröffnet werden, der ggf. über den heute bestehenden Entwicklungsrahmen nach § 34 BauGB hinaus geht. Vorstellbar ist im Sinne der Angebotsplanung (kein Umsetzungszwang) unter Berücksichtigung der gegebenen Grundstückszuschnitte, Erschließung und Nachbarschaften für direkt am Mehrweg und am Eickendorfer Weg errichtete Gebäude bei potenziellen An-, Um- oder Neubaumaßnahmen ein Entwicklungsrahmen von voll zweigeschossigen Gebäuden mit jeweils bis zu 4 Wohnungen. Auf den zum Eickendorfer Weg erfassten rückwärtigen Gartenflächen ohne direkte Erschließung bietet sich analog zu den benachbarten Baumöglichkeiten im Plangebiet Nr. 1.39 eine in ihrer Wirkung 1½-geschossige Bebauung mit zwei kleineren Einfamilienhäusern an. Die Erschließung dieser rückwärtig ermöglichten Bauoptionen soll dort weiterhin nur über die eigenen Grundstücke realisiert werden.

Auf das in Anlage A.2 zur Begründung beigefügte städtebauliche Rahmenkonzept wird ergänzend verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen berücksichtigen die Umsetzbarkeit des bislang bekannten Vorhabens sowie entsprechenden Spielraum auch für die einbezogenen Nachbargrundstücke. Im Hinblick auf das planveranlassende Vorhaben ist im gegebenen städtebaulichen Rahmen aber auch eine hiervon abweichende Umsetzung nicht ausgeschlossen. Angestrebt wird mit Blick auf die jeweils gegebene bzw. neu geregelte Erschließung eine höhere Dichte auf Grundstücken mit direkter Anbindung an die umgebenden Straßen auch über das planveranlassende Vorhaben hinaus. Für rückwärtige private Nachverdichtungsoptionen wird eine etwas geringere bauliche Dichte und Nutzungsintensität vorgeschlagen. Die Regelungen orientieren sich dort am Bebauungsplan Nr. 1.39.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen im Umfeld wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** aus dem Bebauungsplan Nr. 1.39 im vorliegenden Erweiterungsbereich fortgeführt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

Die **Zahl der Wohneinheiten** wird im gesamten Plangebiet geregelt, um in Abhängigkeit der Lage und Erschließung der erfassten Grundstücke die Wohndichte auf ein von der Stadt jeweils als vertretbar bewertetes Maß zu beschränken. Eine entsprechende Abstufung für ebenfalls umsetzbare Doppelhäuser wird ergänzend geregelt. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA1 wird

mit Blick auf die vergleichsweise großzügig gefassten Baufenster und die ermöglichte dichtere Bebauung eine Begrenzung der Wohnungszahl für erforderlich angesehen. Diese orientiert sich an der Projektplanung (s. Kapitel 4) und der in den begleitenden Gutachten zugrunde gelegten Wohnungsanzahl. Somit kann für dieses Nachverdichtungsprojekt sichergestellt werden, dass die in Bezug auf Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf und Tiefgaragenausfahrt nachgewiesene Nachbarschaftsverträglichkeit auch im Rahmen der Umsetzung gewährleistet ist. Den direkt an die umliegenden Straßen angeschlossenen Bestandsgrundstücken (WA2) soll unter Berücksichtigung der verfügbaren Grundstücksflächen ebenfalls mit bis zu 4 Wohnungen je Gebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte im Sinne der Verhältnismäßigkeit ein etwas größerer Spielraum eingeräumt werden. Diese Größenordnung kann über die bestehende Erschließung auch gut abgewickelt werden. Die dort rückwärtig ermöglichten Nachverdichtungsoptionen (WA3) mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude orientieren sich an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.39. Zur Vermeidung einzelfallbezogener Härtefälle wird in diesem Fall, wie in vergleichbaren Situationen im Stadtgebiet auch, eine entsprechende Ausnahmeregelung für eine zusätzliche Wohnung in möglichen Doppelhäusern berücksichtigt. Die Stadt hat hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) im Blick. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hier ausdrücklich nicht gemeint, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zentralen **Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB** werden unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen bedarfsorientiert und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung entwickelt und sollen einen aus Sicht der Stadt angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO sowie dem ermöglichten Spielraum im Bebauungsplan Nr. 1.39. Vor dem Hintergrund der auch verdichtet zugelassenen Wohnformen soll insgesamt eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden.

Mit Blick auf die angestrebte Anbindung des WA1 ausschließlich an den Eickendorfer Weg und die dort geplante Verdichtung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vorgesehen. Dies wird bei den Regelungen zur GRZ besonders berücksichtigt. Die nach § 17(2) BauNVO u. a. ermöglichte **Überschreitung der Gesamt-GRZ-Obergrenze zur Unterbauung der Grundstücke durch die Tiefgarage** bis zu einer GRZ von 0,7 wird aufgrund der erläuterten Zielsetzungen und örtlichen Rahmenbedingungen als vertretbar angesehen. Die Überschreitung wird hier durch die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die im Umfeld vorhandenen Frei-/Grünflächen im Bereich der Werseae südlich der K 21 bereits ausgeglichen. Zudem werden die anschließenden Freiflächen aufgrund der bestandsorientierten Innenentwicklung weiterhin geschont. Darüber hinaus werden zum Ausgleich eine anteilige Begrünung der Tiefgaragendecke und die randliche Eingrünung zu den Nachbargrundstücken vorgegeben. Besonnung und Belüftung werden durch die Überschreitung der GRZ durch Unterbauung der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt. Eine sich aus der eröffneten Überschreitungsmöglichkeit ergebende Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist aus den genannten Gründen im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die jeweils angestrebte Bebauung angepasst. Die in den Teilflächen WA1+2 ermöglichte GFZ von 0,8 gewährleistet ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben, gleichzeitig wird die Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewahrt. Dem Übergangscharakter der Teilfläche WA3 zum inneren, weniger dichten Bereich wird durch eine leichte Abstufung in der GFZ auf 0,7 analog der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 1.39 Rechnung getragen. Bei einem zweige-

schossigen Gebäude muss die Grundfläche somit in diesem nicht direkt an die umliegenden Straßen angebondenen Teilbereich etwas geringer ausfallen. Einem zu hohen Maß an baulicher Verdichtung kann insgesamt vorgebeugt werden.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und bei entsprechender Regelung von Trauf- und First-/Gesamthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden in ihrer Wirkung 1½- bis 2½-geschossige Gebäude insgesamt abgedeckt.
- Um Volumen und Höhe der Gebäude zu steuern und aufeinander abzustimmen, werden Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** getroffen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden im Plangebiet und im direkten Umfeld Geländehöhen eingemessen. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan maximale **Trauf- und Gesamthöhen** fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) beziehen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung bleiben insgesamt gewahrt.

Die gewählten Maße berücksichtigen die im Bestand gegebene Höhenentwicklung und lassen für hinzutretende Neubauten einen vergleichbaren Höhenpielraum zu. Im **WA1** ist die Möglichkeit von sog. „Staffelgeschossen“ oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse abhängig von der jeweils festgesetzten maximalen Gesamthöhe. Diese Option wird daher für die zum Eckbereich Eickendorfer Weg/Mehrweg orientierte Neubebauung ermöglicht. Mit Blick auf die in der Neufassung der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) neu definierte und stark vereinfachte Definition des Vollgeschossbegriffs ist auf dieser Grundlage allerdings auch zum Straßenraum eine optisch voll dreigeschossig wirkende Bebauung nicht ausgeschlossen. Im Sinne der nachbarschaftlichen Verträglichkeit soll zu den jeweils direkt angrenzenden Bestandsgrundstücken bei voller Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen ein Rücksprung auf jeweils bis zu 3 m aber sicher gewährleistet werden. Die Höhen orientieren sich dort an der Gesamthöhe für die rückwärtigen kleineren Baukörper (s. u.). Auf den ebenfalls zu den Erschließungsstraßen hin orientierten Grundstücken im **WA2** berücksichtigen die gewählten Trauf- und Firsthöhen ebenfalls die Umsetzung von zwei „echten“ Vollgeschossen. Mit Blick auf das vorhandene Straßenniveau von Eickendorfer Weg und Mehrweg sind bei einer angenommenen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 61,50 m ü. NHN straßenzugewandt so in beiden Teilflächen maximale Gesamthöhen von ca. 10 m umsetzbar, die Traufhöhen im WA2 bewegen sich bei ca. 6,5 m.

Neubauten in zweiter Reihe (WA3) bzw. auf den rückwärtigen Vorhabenflächen bis zur Straße Auf der Brede (WA1) sollen sich in ihrer Höhenentwicklung unterordnen, insofern werden hier niedrigere Maximalvorgaben getroffen. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Umsetzbar sind so im WA1 Gesamthöhen von ca. 7 m bzw. im WA3 – orientiert am dort angrenzenden Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 1.39 – Trauf- und Firsthöhen von maximal 4,5 m und 9,5 m.

Ergänzend sichert eine **Ausnahmeregelung** nach § 31(1) BauGB, dass bei Um-/Anbauten im überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

- Mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft wird die **Bauweise** als offene Bauweise vorgegeben und unter Berücksichtigung der großzügiger gefassten Baufenster konkretisierend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Regelung gewährleistet hier gemeinsam mit der Regelung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine dem Erschließungsnetz und der Nachbarschaft angepasste Verdichtung.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet worden. Sie regeln neben der Anordnung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich im WA1 an der Vorhabenplanung und soll deren Umsetzung ermöglichen. Die i. W. baukörperorientierten Baufenster sind insgesamt hinreichend bemessen, um die planungsrechtlich ermöglichten Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe umsetzen zu können. Wesentliche Spielräume darüber hinaus werden, insbesondere mit Blick auf entsprechend gewollte Abstände zu Nachbargrundstücken, nicht berücksichtigt. Bei den zugelassenen Gebäudehöhen sind zu den Nachbargrenzen so ganz überwiegend größere Abstände, als die nach Landesbauordnung geforderten Mindestabstände einzuhalten.

Der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie entlang des Eickendorfer Wegs wird für die bestehende und für die hinzukommende Wohnbebauung einheitlich definiert. Die im Bestand gegebene und bereits im Bebauungsplan Nr. 1.39 für den Abschnitt bis zu Sendenhorster Straße festgesetzte Flucht von 5 m Abstand einer Bebauung zur Straße wird aufgegriffen und damit ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der hier raumbildenden baulichen Straßenkante geleistet.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der Bestandsbebauung (WA2) in entsprechenden Tiefen von i. W. 16 m bis 18 m. Die relativ großzügig gewählte Tiefe berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand und lässt in Abhängigkeit der Grundstückszuschnitte einen ausreichenden Spielraum für Anbauten/Erweiterungen der bestehenden Baukörper bzw. für entsprechende Ersatzbauten bei einem möglichen Abriss. Im Sinne der Nachverdichtung können so im Sinne der Verhältnismäßigkeit auch etwas größere Gebäude als bislang umgesetzt werden. Erforderliche Mindestabstände zum nördlich angrenzenden Gewässer werden analog zum WA1 berücksichtigt.

Für die erfassten Bestandsgrundstücke im rückwärtigen WA3 werden vergleichbare Regelungen wie im Bebauungsplan Nr. 1.39 getroffen. Zur bestehenden Eiche mit grundstücksübergreifendem Kronentraufbereich wird ein entsprechender Abstand gewahrt.

- Die Nutzung der **nicht überbaubaren Flächen** bietet – sofern zulässig – grundsätzlich genügend Platz für die Unterbringung von Garagen etc. Zu den Verkehrsflächen wird durch Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO für die hiervon betroffene Teilfläche WA2 am Eickendorfer Weg eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert. Diese Regelung trägt der heutigen Bestandssituation entlang der Erschließungsstraße Rechnung und sichert hier die bestehenden städtebaulichen Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs 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. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung, garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und gewährleisten Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklungen in ihrem Umfeld. Ergänzend

sollen für die als einheitliches „Quartier“ geplante und umzusetzende Bebauung im WA1 weitergehende Detailvorgaben im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten und Planungszielen entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Das planveranlassende Vorhaben soll gemäß städtischen Planungszielen als einheitliches Quartier mit **Flachdach** entwickelt werden (s. Kapitel 4). Eine entsprechende Regelung wird insofern im WA1 abweichend vom Umfeld berücksichtigt. Das regionaltypische und im benachbarten Umfeld des Plangebiets prägende **Satteldach** wird für den erfassten Altbestand (WA2) sowie die rückwärtigen Baumöglichkeiten (WA3) weiterhin vorgegeben. Darüber hinaus wird dort das bislang mögliche und im Bestand realisierte Spektrum an **Dachneigungen** in den Regelungen berücksichtigt.
- Im Plangebiet und seinem Umfeld sind **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** bisher nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Großformatige und unmaßstäbliche Dachaufbauten etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf und mindern den optischen Gesamteindruck im Gebiet. Zur Vermeidung derartiger unmaßstäblicher Aufbauten gerade auch mit Blick auf die im WA1 zulässigen Flachdächer werden Dachaufbauten etc. insgesamt ausgeschlossen. Zudem sieht der Bebauungsplan weitergehende rahmensetzende Vorgaben in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.39 für satteldachgeprägte Gebäude vor, um eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente dort auch künftig zu wahren.
- Darüber hinaus werden analog zum Bebauungsplan Nr. 1.39 für die betroffenen Teilflächen WA2+3 mit geneigten Dächern Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz zulassen. Zunehmend im Handel angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. Hellblau, Grau, Grün oder Gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt. Ausreißer durch auffällige Dachfarben sollen im Sinne der positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege daher auch künftig vermieden werden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für das rote bis braune Farbspektrum nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu Grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und -ziegeln sind bislang weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft umgesetzt worden. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Siedlungsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude aber u. U. erheblich sein. Um diesen durch glänzende Effekte ausgelösten negativen Auswirkungen vorzubeugen, werden weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung glänzender Dachpfannen (typische Produktbezeichnungen sind z. B. Edelen-gobe glasiert, Glanz-Engobe, Seidenmatt-Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur) berücksichtigt.

- **Dachbegrünungen** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen.
- Ebenso werden **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektionen zugelassen, da sie den Bewohnern u. a. energetische Einsparungen ermöglichen. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden für die **Gestaltung der Fassaden** in der Region bislang untypische bossierte oder gewölbte Klinker ausgeschlossen, ebenso Holzblockhäuser. Entsprechende Ausreißer innerhalb der gewachsenen Wohnsiedlung ohne vergleichbare Ausprägungen im Umfeld werden kritisch gesehen und daher vorbeugend ausgeschlossen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt und sollen insofern vermieden werden.

Bei den örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan im WA2 älteren Bestand überplant. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen daher im Einzelfall zugelassen werden können, da vereinzelte Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten Gestaltung auf den erfassten Bestandsgrundstücken nicht ausgeschlossen werden können. Der vorhandene Gebäudebestand wird somit angemessen berücksichtigt.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Die Überstellung der Anlagen ab 4 Stellplätzen mit standortheimischen Laubbäumen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

Einfriedungen 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, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Daher werden entsprechende rahmensetzende Regelungen getroffen, um ein verträgliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung zu unterstützen. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt zudem Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen ebenfalls getroffen, so dass sie in diesem Rahmen auch verhältnismäßig sind.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Straßen Eickendorfer Weg (K 21), Mehrweg und Auf der Brede – eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet. Die bereits bebauten Grundstücke sind hierüber unmittelbar

erschlossen. Von den Erschließungsstraßen in den Geltungsbereich einbezogen wird der Mehrweg. Hier erfolgt bestandsorientiert die Festsetzung als **öffentliche Verkehrsfläche** einschließlich der Berücksichtigung eines entsprechenden **Sichtdreiecks** im Einmündungsbereich auf den Eickendorfer Weg. Die entlang der öffentlichen Straßen bestehenden **Fuß- und Radwegeverbindungen** werden von der Planung nicht berührt.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist plangebietsnah über die Taxibuslinie T56 auf der Sendenhorster Straße/Haltestelle Eickendorfer Weg gegeben. Südlich in ca. 600 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Markt mit Anschluss an weitere Buslinien und mit Anbindung an den Bahnhof Drensteinfurt. Der Bahnhof kann auch fußläufig in ca. 15–20 Gehminuten erreicht werden.

Erschließung Nachverdichtungsvorhaben im WA1

Im Zuge der Überarbeitung des Plankonzepts ist die Erschließung unter Berücksichtigung der Nachbarschaften mehrfach optimiert worden (s. auch Kapitel 4). Die im WA1 geplanten Gebäude sollen im Ergebnis über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden, deren Anbindung ausschließlich an den Eickendorfer Weg erfolgen soll. Oberirdisch sollen auf der Fläche selbst nur Besucher- und Lieferverkehre sowie Rettungsdienste abgewickelt werden können. Insofern ist auch eine Anfahrbarkeit der Vorhabenfläche über die Straßen Auf der Brede sowie im südlichen Bereich Mehrweg nur untergeordnet möglich. Eine entsprechende Mehrbelastung durch Verkehre auf dem Mehrweg und Auf der Brede im Vergleich zu den auch heute schon nach § 34 BauGB grundsätzlich möglichen Erschließungsverkehren wird insofern infolge der Planung nicht (mehr) erwartet.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz beurteilen zu können, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung eingeholt (s. Anlage A.6)⁴. Wesentlicher Untersuchungsgegenstand war die Ermittlung der durch das stärker verdichtete Wohnprojekt verursachten Neuverkehre und die Beurteilung der Leistungsfähigkeit an den umliegenden Knotenpunkten. Hierfür wurden aktuelle Verkehrsdaten erhoben sowie unter Zugrundelegung fachlich anerkannter Methoden künftige Belastungen prognostiziert und die planbedingten Verkehre ermittelt und bewertet. Die ausschließlich geplante Anbindung der hinzutretenden Wohnnutzungen an den Eickendorfer Weg (K 21) wird in den Berechnungen berücksichtigt:

- **Planungsunabhängige Verkehrsentwicklung:** In der Örtlichkeit stärker belastet ist bereits heute sowie auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme bis zum Prognosehorizont 2030 (Analyse-0-Fall, Prognose-0-Fall) insbesondere die Sendenhorster Straße aufgrund ihrer Verbindungsfunktion zwischen der B 58 und dem Stadtzentrum. Das Gutachten geht hier von einer allgemeinen Verkehrszunahme bis 2030 von täglich ca. 300 Kfz aus, so dass auf dem Abschnitt nördlich der Einmündung der K 21 mittelfristig zwischen 3.600–4.100 Kfz und südlich ca. 4.400 Kfz erwartet werden. Die hiervon abzweigenden Straßen zum Plangebiet sind sowohl heute als auch künftig deutlich weniger stark belastet – der Eickendorfer Weg (K 21) wird ohne die vorliegende Planung derzeit täglich von ca. 800 Kfz sowie künftig von ca. 900 Kfz frequentiert.
- **Planbedingte Neuverkehre** (v. a. Anwohner-, Besucher- und bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehre wie Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Lieferverkehre, Post etc.): Ausgelöst durch die Neu-

⁴ Hinweis: Das Gutachten basiert auf dem Planungsstand der ersten Entwurfsberatung (November 2019) mit Tiefgaragenzufahrt im Westen des WA1. Aufgrund der nochmaligen Optimierung im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme (Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und entsprechende Anpassung des betroffenen Baukörpers) weichen einzelne Angaben im Gutachten leicht von den überarbeiteten Planunterlagen ab. Auswirkungen auf die gutachterlichen Ergebnisse sind hiermit nicht verbunden, so dass auf eine Anpassung des Gutachtens verzichtet wurde.

bauvorhaben im WA1 sowie die rückwärtig ergänzenden Baumöglichkeiten im WA3 werden nach der Modellrechnung ca. 164 Kfz-Fahrten pro Tag (je 82 Kfz-Fahrten im Ziel-/Quellverkehr). Die Plangrafik im Gutachten zeigt für den Prognose-1-Fall eine Frequentierung des Eickendorfer Wegs von ca. 1.100 Kfz. Unter Berücksichtigung einer tagesganglinientypischen Verteilung werden im Ziel-/Quellverkehr für die morgendliche Spitzenstunde 8 bzw. 4 Kfz sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde 7 bzw. 10 Kfz angegeben. Nachts wird die Höchstbelastung bei 2 bzw. 3 Kfz im Ziel-/Quellverkehr liegen. Diese Größenordnungen sind gemäß gutachterlicher Einschätzung insgesamt unproblematisch, ihr Einfluss auf den Verkehrsablauf an den umliegenden Knotenpunkten ist gering. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen laut Gutachten keine Bedenken.

Die Stadt schließt sich der gutachterlichen Einschätzung an. Die planbedingten Verkehre können vom umliegenden Straßennetz gut aufgenommen werden. Eine besondere Problematik bezüglich der verkehrlichen Wirkungen im Straßennetz wird infolge der angestrebten Nachverdichtung nicht erwartet.

Im Bebauungsplan wird das Erschließungskonzept durch entsprechende Regelungen für eine **Gemeinschaftstiefgarage zugeordnet zu den Gebäuden im WA1 sowie mit vorgegebenem Zu-/Ausfahrbereich** berücksichtigt. Untergebracht werden sollen dort nach Angaben des Vorhabenträgers ca. 50 Stellplätze. Die im Bebauungsplan berücksichtigte Fläche für die Tiefgarage ist hinreichend bemessen, um diese Anzahl realisieren zu können. Zur Sicherstellung der Umsetzung des geplanten Erschließungskonzepts wird darüber hinaus textlich geregelt, dass oberirdische Stellplätze etc. mit Ausnahme von ebenerdigen Besucher- und Sonderstellplätzen nicht zulässig sind.

Die **Lage der Tiefgaragenzufahrt** war ursprünglich aufgrund der etwas stärkeren Frequentierung der Zu-/Ausfahrt mit größtmöglicher Entfernung zum Einmündungsbereich des Mehrwegs im Westen des WA1 nahe der Nachbargrenze geplant. Eine schalltechnische Verträglichkeit bei Umsetzung einer 1,5 m hohen Wand auf der westlichen Seite der Tiefgaragenrampe wurde gutachterlich nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der im Verfahren vorgetragenen Kritik aus der Nachbarschaft war im Ergebnis der politischen Beratungen darüber hinaus aber eine Verschiebung in Richtung Osten zu prüfen. Der Vorhabenträger hat unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit eine grundsätzliche Umsetzbarkeit bestätigt. Die Planungen wurden dahingehend im Sinne der Nachbarschaft angepasst. Im Bebauungsplan wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt eindeutig verortet. Ein Abstand von mindestens 10 m zum Einmündungsbereich wird hierbei gewahrt. Schalltechnisch wurde auch bei dieser Variante eine Verträglichkeit der Zu-/Ausfahrt bestätigt (s. Kapitel 5.5).

Erschließung erfasster Bestandsgrundstücke mit Nachverdichtungsoptionen im WA2+3

Die über das Vorhaben im WA1 hinaus einbezogenen bebauten Bestandsgrundstücke sind über die angrenzenden Straßen Eickendorfer Weg und Mehrweg bereits erschlossen. Änderungen der Erschließungssituation sind hier nicht vorgesehen.

Die Erschließung der rückwärtig ermöglichten Bauoptionen (WA3) auf den darüber hinaus einbezogenen Bestandsgrundstücken soll unabhängig vom geplanten Neubauvorhaben weiterhin nur über die eigenen Grundstücke realisiert werden. Ggf. sind bestehende Nebenanlagen etc. für eine Anfahrbarkeit auf dem Grundstück neu zu ordnen – dies wäre dort im Falle einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB auch heute schon erforderlich.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der ergänzend aufgenommene Mindestabstand für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche im hiervon betroffenen WA2 erlaubt darüber hinaus weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze für Besucher-Kfz) und unterstützt damit auch eine Entlastung des Straßenraums.

5.5 Immissionsschutz

Zur sachgerechten Bewertung von Maßnahmen zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie zur Bewertung der Verträglichkeit der hinzutretenden Bebauung im Hinblick auf die Nachbarschaft sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sowie die schalltechnische Verträglichkeit der Tiefgarage als Teil der Erschließung des Gebiets gutachterlich untersucht worden (siehe Anlage A.4, A.5). Weitere relevante Emissionsquellen (z. B. Landwirtschaft/Viehhaltung), von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. werden mit Blick auf die Hofstelle südlich des Eickendorfer Wegs aufgrund dort näher gelegener Wohngebäude als unproblematisch eingeschätzt.

Über die möglichen schalltechnischen Auswirkungen hinaus liegen bislang auch keine Anhaltspunkte für andere wesentliche Immissionen vor, die durch die vorliegenden Nachverdichtung ausgelöst werden.

Straßenverkehrslärm

Zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus ggf. abzuleitender Schutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine schalltechnische Untersuchung⁵ eingeholt worden. Wesentliche Geräuschquelle ist vorliegend der Eickendorfer Weg (K 21), darüber hinaus ist aber auch die mindestens 130 m entfernt liegende Bundesstraße B 58 in die Untersuchung einbezogen worden. Den Berechnungen wurden im Sinne von „Worst case“ die im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen des Prognose-1-Falls zugrunde gelegt. Somit werden sowohl die künftigen Mehrverkehre durch allgemeine Verkehrsentwicklungen als auch die planbedingten Mehrverkehre berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird im Gutachten dargelegt, dass die idealtypischen Orientierungswerte für WA-Gebiete in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten werden. Im Nahbereich des Eickendorfer Wegs sind leichte Überschreitungen (< 1 dB(A)) festzustellen, nachts wird der Orientierungswert dort in einem ca. 21 m tiefen Streifen um bis zu 4 dB(A) überschritten und bewegt sich damit noch im Rahmen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird insgesamt nicht erreicht.⁶ Für den Bereich mit etwas über den idealtypischen Werten liegenden Geräuscheinwirkungen schlägt der Gutachter Maßnahmen zur Lärminderung in Form von schalldämmten Außenbauteilen und zur Belüftung von Schlafräumen vor.

⁵ Hinweis: Das Gutachten basiert auf dem Planungsstand der ersten Entwurfsberatung (November 2019) mit Tiefgaragenzufahrt im Westen des WA1. Aufgrund der nochmaligen Optimierung im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme (Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und entsprechende Anpassung des betroffenen Baukörpers) weichen einzelne Angaben im Gutachten leicht von den überarbeiteten Planunterlagen ab. Auswirkungen auf die gutachterlichen Ergebnisse sind hiermit nicht verbunden, so dass auf eine Anpassung des Gutachtens verzichtet wurde.

⁶ Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A); Schwelle der Gesundheitsgefahr tags/nachts: 70/60 dB(A).

Grundsätzlich rücken die mit der Planung ermöglichten Neu-/Ersatzbauten nicht näher an die Geräuschquelle heran als in der Bestandssituation. Neue Konflikte werden insofern nicht ausgelöst. Auch sind mit Blick auf die ermittelten Geräuscheinwirkungen gesunde Wohnverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der z. T. aber etwas stärkeren Vorbelastung folgt die Stadt dem Vorschlag des Gutachters und nimmt in den Bebauungsplan **Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB** auf:

- **Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:** Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Lärmpegelbereiche sind im Gutachten unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ für die am stärksten belastete dritte Geschossebene für die (sensiblere) Nachtzeit ermittelt worden. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb des Lärmpegelbereichs III zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind.

Die verbleibenden Flächen innerhalb der im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche I und II umfassen diejenigen Bereiche, in denen die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete eingehalten werden. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich. Erfahrungswerte zeigen zudem, dass aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden und somit in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es ist somit bereits für den Lärmpegelbereich III anzunehmen, dass ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Stadt jedoch vorsorglich für die o. g. textliche Vorgabe innerhalb des Lärmpegelbereichs III.

- **Schallgedämmte Belüftung für Schlaf-/Kinderzimmer:** Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bei Außengeräuschpegeln von nachts > 45dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Empfohlen wird daher im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, besonders schutzbedürftige Schlafräume einschließlich Kinderzimmer bei Neu-/Umbauten auf der straßen-/lärmabgewandten Seite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, können entsprechende Lüftungseinrichtungen zu einer ausreichenden Belüftung dieser besonders schutzwürdigen Räume beitragen. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung werden diese im Bebauungsplan für den nach den Schallausbreitungskarten betroffenen Bereich entsprechend festgesetzt. Zugrunde gelegt wird auch hier die am stärksten belastete dritte Geschossebene.

Die Einhaltung der jeweiligen Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen zum Erreichen der gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Zu berücksichtigen sind darüber hinaus auch Geräuscheinwirkungen vom Eickendorfer Weg in den **Außenwohnbereichen** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln

von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus. Entsprechende Pegel werden nach den Ergebnissen des Schallgutachtens nicht erreicht. Die Nutzung von Außenwohnbereichen im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass durch die dargestellten Maßnahmen angemessen auf die bestehende Straßenverkehrslärm-Vorbelastung Rücksicht genommen wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Tiefgarage

Unter Berücksichtigung der Tiefgaragenzu-/ausfahrt als Bestandteil der Gebietserschließung ist deren grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit bei Frequentierung in geplanter Größenordnung gutachterlich ebenfalls vorgeprüft worden. Hierbei wurden die der Tiefgaragenausfahrt nächstgelegenen Immissionsorte – an den Wohngebäuden Mehrweg 2a (Westfassade) und Eickendorfer Weg 11 (Ostfassade) sowie am gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Hof Eickendorfer Weg 8 (Ostfassade) – betrachtet. Da kein eindeutig geltendes Regelwerk zur Beurteilung der Geräusche von Tiefgaragen im Rahmen von Wohnnutzungen gegeben ist, hat der Gutachter orientierend die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Tagzeit bis zu 23 dB(A) sowie zur Nachtzeit bis zu 26 dB(A) an den nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten sind. Damit werden an allen Immissionsorten in Anlehnung an die TA Lärm die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete (55/40 dB(A)) und selbst die entsprechenden Werte für Reine Wohngebiete (WR, 50/35 dB(A)) zu allen Zeiten deutlich unterschritten. Die gewählte Erschließung ist somit gebietsverträglich, Maßnahmen im Bebauungsplan sind somit nicht zu treffen. Der letztliche Verträglichkeitsnachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung modifiziert bestehende Baurechte, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt. Die hinzukommende Bebauung kann nach bisherigem Stand hieran angeschlossen werden.

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine **Trafostation**. Zur Sicherung dieser Trafostation und der zugehörigen Versorgungsleitungen werden die erforderliche Versorgungsfläche sowie ein Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht gemäß § 9(1) Nrn. 12, 21 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt.

Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind auch für die neu hinzukommenden Wohngebäude zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Wasserwirtschaft

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt.

Die Planung ermöglicht im Vergleich zu den bereits planungsrechtlich gesicherten Baumöglichkeiten den ergänzenden Neubau von zwei Einfamilienhäusern und von sechs Mehrfamilienhäusern inklusive Tiefgarage. Im Hinblick auf die erfasste Bestandsbebauung (WA2) sind keine Änderungen der bestehenden Erschließung zu erwarten. Ein Anschluss der darüber hinaus vorhabenunabhängig ermöglichten Nachverdichtung durch zwei Einfamilienhäuser (WA3) analog der bestehenden baulichen Strukturen/Dichte an die vorhandenen Entwässerungsleitungen in der Sendenhorster Straße ist unkritisch.

Zur Entwässerung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung und der Tiefgarage im WA1 lassen sich nach Einschätzung eines Fachbüros auf Grundlage der hydrodynamischen Berechnung aus 2010 folgende Aussagen treffen:

- Die Nordhälfte des WA1 (nördliche drei Gebäude) kann höhentechisch über die Bestandschächte D-26 für Schmutzwasser bzw. D-024 für Regenwasser in der Straße Auf der Brede angeschlossen werden. Die Südhälfte des Plangebiets des WA1 (verbleibende 3 Plangebäude und Tiefgarage) kann höhentechisch über die Bestandsschächte D-09 für Regenwasser bzw. D-12 für Schmutzwasser angeschlossen werden.
- Für den Vorhabenbereich bildet der Autermanngraben die Vorflut, eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung liegt vor.
- Unter der Annahme eines zweijährigen zehnmütigen Regens bei hydrostatischer Betrachtung wurde für beide Stellen der zusätzliche Abfluss im Kanal ermittelt – die durch die Planung neu zu bebauenden Flächen wurden dabei entsprechend berücksichtigt. Grundsätzlich sind beide Anschlussstellen in der Lage, die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen. Allerdings zeigen beide Abflusswege im weiteren Verlauf des Autermanngrabens eine 100-prozentige Auslastung, die auch bereits in der ursprünglichen hydrodynamischen Berechnung vorhanden war. Die über die ursprüngliche Nutzung der Grundstücke hinausgehende Bebauung und Versiegelung darf daher zu keinem höheren Abfluss in den Kanal führen. Die zusätzlichen Wassermengen sind auf dem Grundstück in Form von Rückhaltung soweit zu puffern, dass der Abfluss für die Nordhälfte des WA1 auf 12,5 l/s und der Abfluss für die Südhälfte des WA1 auf 12 l/s beschränkt wird. Erforderlich sind damit Rückhaltevolumen für die Nordhälfte von ca. 8 m³ und für die Südhälfte von ca. 16 m³. Die Einhaltung dieser Abflusswerte ist im Rahmen der für die Neubauten gemäß Ortssatzung erforderlichen Entwässerungsanträge nachzuweisen.
- Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist hydraulisch unkritisch, da die Schmutzwasserleitungen durchgehend im DN 250 hergestellt sind und selbst die Spitzenstunden der maximal zu erwartenden Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet einstaufrei abgeleitet werden können.

Vom Plangebiet erfasst wird ein verrohrter Abschnitt des **Autermanngrabens**, zudem schließt nördlich ein offener Gewässerabschnitt an. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf sind entlang des Gewässers bzw. beidseits des heute verrohrten Kanals je 3,5 m breite Flächen für Bewirtschaftungs-/Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Zur angemessenen Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange werden die betroffenen Flächen jeweils mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten für Pflegemaßnahmen zugunsten des Wasser-

und Bodenverbands Werse gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend wird im Sinne der Klarstellung geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb dieser festgesetzten Flächen unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind ebenerdige Stellplätze sowie notwendige Zufahrten/Zuwegungen, die der Erschließung eines Grundstücks dienen. Eine Befestigung der Flächen ist zulässig.

Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**. Gemäß **Hochwassergefahrenkarte** (Stand: 08/2013)⁷ reicht der Gefahrenbereich bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) bis zur B 58 und erfasst damit das gesamte Plangebiet. Die meisten Flächen könnten hier bei einem 500-jährigen Hochwasserereignis bis zu einer Tiefe von ca. 0,5 m überflutet werden, entlang des Mehrwegs sind auch Tiefen von ca. 1 m nicht ausgeschlossen. Geeignete konstruktive Maßnahmen für eine überflutungssichere Ausgestaltung bei Neubaumaßnahmen werden daher empfohlen, damit Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Keller- oder Tiefgaragengeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Infolge der geplanten größeren Tiefgarage können im näheren Umfeld **Grundwasserabsenkungen** bewirkt werden. Diesbezüglich ist insofern eine gutachterliche Prüfung erfolgt (s. Anlage A.7). Der mögliche Absenkungstrichter betrifft nach Auswertung der anstehenden Baugrundverhältnisse und Grundwasserstände die Gebäude in der Nachbarschaft am Eickendorfer Weg, Mehrweg und Auf der Brede. Dabei hat der Gutachter ermittelt, dass sich für die etwas weiter entfernt liegenden Gebäude Eickendorfer Weg Nr. 9, Mehrweg Nrn. 2a, 2, 4, 5, 9, 11 sowie Auf der Brede Nrn. 6/6a, 8 mögliche Grundwasserabsenkungen bei maximalen Grundwasserständen nur um wenige Dezimeter und damit im Rahmen der saisonalen Grundwasserstandschwankungen bewegen werden. Diesbezüglich negative Auswirkungen bei Umsetzung der Tiefgarage werden insofern ausgeschlossen. Für die direkt benachbarten Gebäude Eickendorfer Weg 11 und Mehrweg 3/3a können Schwankungen bis zu 2,5 m und damit potenziell Setzungen von 1,1 cm ausgelöst werden. Der Gutachter bewertet diese Größenordnung als bauwerksverträglich. Mit schädlichen Einflüssen durch Grundwasserabsenkungen an Gebäuden im Umfeld bei Errichtung der Tiefgarage ist im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung insgesamt nicht zu rechnen. Da kleine Rissbildungen infolge Spannungsumlagerungen jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden können, empfiehlt der Gutachter, vor Beginn der Absenkungsmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb des prognostizierten Grundwasser-Absenkungstrichters Beweissicherungen vorzunehmen. Dieser Empfehlung wird durch einen Hinweis auf der Plankarte Rechnung getragen. Eine entsprechende Beweissicherung ist im Rahmen der Umsetzung durchzuführen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Infolge der ermöglichten Bebauung und Verdichtung ist ein Großteil der ursprünglich vorhandenen Gehölze bereits entfernt worden. Eine im Inneren des Wohngebiets, am Plangebietsrand stockende **Alteiche** kann jedoch auch künftig erhalten werden. Dieser Baum wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt gemäß **§ 9(1) Nr. 25b BauGB** festgesetzt. Die planerische Sicherung bezieht sich auf den Kronen- und Wurzelbereich. Sofern der Baum trotz allem abgängig werden sollte, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

⁷ Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Werse-System, Kartenblatt 11/21, August 2013.

Ergänzend gelten die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung auch für weitere Gehölze im Plangebiet – insbesondere betrifft dies die **straßenbegleitende Baumreihe** entlang des Eickendorfer Wegs. Infolge der Planung können einzelne Altbäume im Sichtfeld des Aus- und Einfahrtsbereichs der Tiefgarage aufgrund der sonst eingeschränkten Sichtverbindung zur Kreisstraße nicht erhalten werden. Gemäß Baumschutzsatzung sind dort zum Ausgleich entsprechende Ersatzpflanzungen im nahen Umfeld vorzunehmen.

Zur Eingrünung des im WA1 eigenständigen Quartiers wird außerhalb notwendiger Aufstellflächen für die Feuerwehr die **Anpflanzung von Schnitthecken** zu den Nachbargrundstücken gemäß **§ 9(1) Nr. 25a BauGB** vorgegeben. Hierdurch kann ein Mindestmaß an Eingrünung im Bebauungsplan geregelt werden.

Bezüglich der **Begrünung der Tiefgaragenüberdachung** wird auf Kapitel 5.2 verwiesen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Teilflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Versiegelungen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung (z. B. Wege-/Platzflächen) sowie für die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage genutzt werden.

6. Umwelrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Verfahrensergebnisse wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort für städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Flächen im Plangebiet sowie angrenzend sind entlang der erschließenden Straßen bereits im Rahmen des § 34 BauGB seit vielen Jahren bebaut bzw. versiegelt. Im Inneren liegen größere Gartenflächen, die durch die Planung über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus dichter bebaut werden können. Die Planung unterstützt hier die Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Wohngebiet. Es ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die erfassten schutzwürdigen Böden infolge der erfolgten Siedlungsentwicklung überprägt worden sind. Eine weitere Inanspruchnahme des Bodens für die innere Fortentwicklung des Ortsteils wird wegen der bereits gegebenen Überprägungen insofern als vertretbar bewertet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁸ zugrunde gelegt.

Im Zuge des Planverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Baumkontrolle (s. Anlage A.3) in Verbindung mit einer **Artenschutzprüfung** (ASP I und II) durchgeführt worden. Aufgrund umfangreicher Rodungsmaßnahmen im Plangebiet ist hierfür ein Fachgutachter eingebunden worden. Im Rahmen einer ersten Ortsbegehung im zeitigen Frühjahr 2019 wurde der auf dem Grundstück verbliebene Gehölzbestand (einige hochstämmige Obstbäume, einzelne Fichten, eine Eiche und kleinere Strauchbestände) nach potenziellen Höhlenquartieren für Fledermäuse und Eignung als Bruthabitat für planungsrelevante Arten geprüft und bewertet. Drei auf dem Grundstück aufgefundene Baumhöhlen an Obstbäumen wurden als potenziell geeignete Quartiere/Brutplätze herausgestellt, zudem wurde eine brütende Ringeltaube angetroffen. Darüber hinaus hat der Gutachter aufgrund der damals bereits erfolgten Gehölzentnahmen im Sinne einer „Worst-case“-Betrachtung das grundsätzliche Vorkommen des Gartenrotschwanzes als planungsrelevante Brutvogelart im Plangebiet angenommen. Das Plangebiet wurde im Herbst 2019 nochmals auf eine ggf. erfolgte Nutzung der verbliebenen Baumhöhlen kontrolliert – eine Besiedlung konnte ausgeschlossen werden. Gleichwohl empfiehlt der Gutachter aufgrund des ursprünglich hohen Potenzials der Fläche für Fledermäuse und Brutvögel im nahen Umfeld Ersatzquartiere zu schaffen.

Grundsätzlich hat die Artenschutzprüfung **keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen sprechen**. Das durch Wohngebietsstrukturen mit Hausgärten geprägte Lebensraumpotenzial wird sich infolge der Planrealisierung fortentwickeln. Unter Berücksichtigung der ursprünglich höheren Wertigkeit der bisher i. W. gehölzgeprägten Gartenfläche ist im Sinne der Eingriffsminderung die gutachterliche Empfehlung zur **Schaffung von Ersatzquartieren** nach Einschätzung der Stadt aber sinnvoll und folgerichtig. Durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag soll die Schaffung von mindestens 5 artspezifischen Nistkästen als Ersatzquartiere für den Gartenrotschwanz sowie von 3 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten auf einer nahe gelegenen Ausgleichsfläche realisiert werden. Die Eignung der Fläche ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt worden.

Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist. Zur umfassenden Information wird auf der Plankarte ein Hinweis auf die nach BNatSchG zu beachtende zeitliche Begrenzung von Gehölzbesichtigungen geführt.

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.

6.4 Eingriffsregelung

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb einer seit vielen Jahren entwickelten Wohnsiedlung ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe finden im untergeordneten Umfang i. W. auf offengelassenen innerörtlichen Gartenflächen statt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen. Ergänzend verwiesen wird jedoch auf die im Sinne des Artenschutzes geregelte Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Gartenrotschwanz (s. Kapitel 6.3).

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die vorliegende Änderungsplanung ermöglicht die Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrünten Wohngebiets. Hiermit verbunden ist der aus Sicht der Stadt unvermeidbare Verlust einer innerörtlichen Gartenfläche mit zahlreichen Gehölzen. Im Hinblick auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs wird jedoch bislang keine besondere Problematik gesehen. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Ausgleichend wirken auch die auf Grundlage des § 9(1) Nr. 25 BauGB erfolgten Regelungen zur Eingrünung und zur Begrünung der Tiefgarage.

Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zusätzliche Freiraumflächen werden nicht beansprucht, eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist bereits vorhanden. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind die Vorgaben von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar. Die Flächen im Plangebiet verbleiben jeweils in privatem bzw. städtischem Besitz.

8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	
- WA1	0,56
- WA2	0,37
- WA3	0,12
Öffentliche Verkehrsfläche	0,10
Versorgungsfläche/Trafo	<i>kleinflächig</i>
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,15

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seinen Sitzungen am 10.09.2019 über die Erweiterung des Bebauungsplangebiets Nr. 1.39 auf Grundlage einer vorgestellten Projektplanung für eine Teilfläche westlich des Mehrwegs, nördlich des Eickendorfer Weges beraten. Unter Berücksichtigung weiterer potenzieller Nachverdichtungsoptionen auf den hieran anschließenden Flächen wurde der **Aufstellungsbeschluss** gefasst (Vorlage Nr. I/098/2018).

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Mai 2019 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Gegenstand war dabei ein zum Aufstellungsbeschluss abgeändertes Baukonzept mit anderer Erschließung und höherer Wohndichte. Zu beiden Konzeptvarianten wurden aus der Nachbarschaft Stellungnahmen eingereicht. **Wesentliche Kritikpunkte** umfassten die mit der angestrebten baulichen Dichte befürchteten Auswirkungen auf Nachbarschaften und Erschließungssystem. Ein Einfügen der Neubebauung in bestehende Strukturen wurde kritisch hinterfragt und ein Wertverlust der Grundstücke und Bestandsimmobilien bei Umsetzung der Planung befürchtet. Gefordert wurde eine weniger dichte und nachbarschaftsverträgliche Bebauung in Anlehnung an die heutigen kleinteiligen Strukturen. Angesichts der bestehenden Wohnraumnachfrage auch außerhalb des Ein-/Zweifamilienhaus-Sektors wird eine stärkere Verdichtung bei Berücksichtigung eines nachbarschaftsverträglichen Erschließungskonzepts und hinreichender Abstände zur Nachbarbebauung aber als städtebaulich vertretbare Maßnahme der Innenentwicklung bewertet. Bei einem einheitlichen Konzept ist auch die Zulassung modernerer Gebäudeformen vorstellbar. Bezüglich Erschließung und baulicher Strukturen war das Konzept zum Entwurf aber weiter zu überarbeiten.

Ebenfalls im Mai 2019 wurden die **Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange** um eine erste Stellungnahme gebeten. In diesem Rahmen sind i. W. Hinweise zu bergbaulichen Belangen, vorhandenen technischen Infrastrukturen und zu möglichen Kampfmittelvorkommen erfolgt. Darüber hinaus wurden seitens des Kreises weitergehende Prüfungen und Aussagen zu Belangen von Artenschutz, Wasserwirtschaft und Verkehrslärm gefordert und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Der überarbeitete Planentwurf wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.11.2019 erstmalig beraten (Vorlage Nr. I/154/2019). Ergebnis dieser Beratung war die Vertagung der Entscheidung unter Einarbeitung weitergehender Hinweise/Vorschläge zur Vorhabenplanung im WA1 insbesondere bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie der Baukörpergestaltung nahe der Nachbargrenzen. Das Plankonzept ist im Zuge dessen erneut überarbeitet und im Bebauungsplanentwurf umgesetzt worden.

Die Abwägungsentscheidung zu den frühzeitigen Verfahrensschritten ist in der Beschlussvorlage der Verwaltung umfassend dargelegt (Vorlage Nr. I/002/2020). Im Ergebnis wurde das Planverfahren auf Grundlage der zum Entwurf geänderten Konzeption mit der Entwurfs offenlage im Februar/März 2020 fortgesetzt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Seitens der Bürgerschaft wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Kritikpunkte i. W. nochmals wiederholt, inhaltlich neue Anregungen und Hinweise haben sich in diesem Rahmen aber nicht ergeben. Ebenso sind keine inhaltlich neuen Fragestellungen seitens der Behörden etc. aufgeworfen worden. Abzuwarten war jedoch die Erneuerung der Erlaubnis, Niederschlagswasser in den Auermanngraben einleiten zu dürfen. Mit Schreiben vom 09.04.2020 liegt diese Einleitungserlaubnis vor, so dass im Sinne einer gesicherten Erschließung die Umsetzung einer gewässervertäglichen Einleitung nunmehr sichergestellt ist.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung werden Planungsziele und Planinhalte aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen bestätigt, die Umsetzbarkeit der Planung ist in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen gegeben (siehe Vorlage Nr. I/046/2020). Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus insgesamt Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Mai 2020

.....
Bürgermeister