

## Bebauungsplan Nr. 3.14 „Weitkamp“

hier: Begründung



November 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 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.14 „Weitkamp“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.06.2020

## 1. Einführung

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs von Rinkerode. Die bauliche Entwicklung hat hier bislang auf Grundlage der Regelungen der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Rinkerode gemäß § 34 BauGB stattgefunden. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet hat dazu geführt, dass nunmehr selbst Grundstücke nahe der Bahnstrecke bebaut wurden und somit keine erschlossenen Baulücken mehr vorhanden sind. Gleichwohl sind in rückwärtigen, z. T. sehr tiefen Gärten Freiflächen verblieben, die auf Grundlage des § 34 BauGB für eine Hinterlandbebauung nicht erschlossen sind, potenziell aber einer Bebauung zugeführt werden könnten. Eigentümer aus dem Bereich Stellastraße/Weitkamp sind mit einem entsprechenden Wunsch an die Stadt herangetreten, eine grundsätzlich Erschließbarkeit über die eigenen Grundstücke im Einvernehmen mit den betroffenen Nachbarn wurde dargelegt.

Ein wesentliches Bestreben der Stadt liegt in der Umsetzung bzw. der Unterstützung von innerörtlichen Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, um den gegebenen Bedarf an Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung decken zu können. Die betroffenen Grundstücke befinden sich nahe des Ortskerns sowie in günstiger Lage zu den im Ortsteil vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie zu Grundschule, Kinderbetreuung etc. Auch der Bahnhof Rinkerode liegt im fußläufig erreichbaren Umfeld. Eine maßvolle Nachverdichtung inmitten des bebauten Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um noch vorhandene Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Voraussetzung ist jedoch eine angemessene Einbindung in das gebaute Umfeld unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sowie ein angemessener Umgang mit den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen der nahe gelegenen Bahnstrecke. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat sich daher entschieden, für das Quartier zwischen Weitkamp und Stellastraße den Bebauungsplan Nr. 3.14 aufzustellen. 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 Bebauung 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. Der Bebauungsplan soll somit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ortskernnah im Norden der Ortslage Rinkerode. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass über die inneren Nachverdichtungsflächen hinaus auch die umschließende Bestandsbebauung sowie die Erschließungsflächen mit einbezogen werden. Das Plangebiet umfasst so eine Größe von rund 1,75 ha und wird im Norden und Westen durch die durch Wohnbebauung anschließend an die Straße Weitkamp, im Süden durch weitere Wohnbebauung und eine Kindertageseinrichtung anschließend an die Stellastraße sowie im Osten durch die Bahnstrecke Münster-Hamm begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Wesentliche **Nutzung** im Plangebiet ist das Wohnen. Darüber hinaus wird im Südosten ein Gebäude erfasst, in dem neben der Wohnnutzung auch eine Psychotherapiepraxis mit angegliederten Lehrräumen untergebracht ist. Nördlich hiervon liegt zudem ein Grundstück mit einem Fernmeldedienstgebäude der Telekom. Leerstehende Bausubstanz ist nicht erkennbar. Insbesondere im südlich anschließenden Umfeld nimmt die Nutzungsvielfalt weiter zu. Neben der gegenüberliegenden Kindertagesstätte an der Stellastraße folgt unmittelbar südlich/südwestlich der historische Ortskern mit Kirche, Pfarrzentrum und Dorfplatz sowie Gastronomie und verschiedenen Dienstleistungen. Westlich der Straße Weitkamp haben sich zunächst zwei Bauzeilen mit Wohnnutzungen entwickelt, ehe das Gelände der Grundschule von Rinkerode beginnt. Auch das nördliche Umfeld ist bis zum Ortsrand vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Osten begrenzt die Bahnstrecke Münster-Hamm die Siedlungsentwicklung, östlich hiervon erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen.

Die **Straßen Weitkamp und Stellastraße** erschließen das Siedlungsgebiet als kleinere Wohngebietsstraßen. Über die Straße Weitkamp ist das Gebiet nach Süden an die L 850 (Albersloher Straße/Alte Dorfstraße) als zentrale Haupterschließungsachse in Rinkerode angebunden. Die Fahrbahn ist in Höhe des Plangebiets mit ca. 5 m angelegt, plangebietsseitig wird ein Fußweg geführt. Die Bebauung im nördlichen Teilbereich ist über einen untergeordneten Erschließungsstich der Straße Weitkamp erschlossen, der in Höhe der Gebäude Nr. 32/34 endet und als Fußweg zur Stellastraße und unter den Bahngleisen hindurch weitergeführt wird. Über die als Sackgasse angelegte Stellastraße ist die Bebauung im südlichen Plangebiet an die Straße Weitkamp angebunden, darüber hinaus wird hierüber die kleine Wohnsiedlung entlang der Bahnstrecke südöstlich des Plangebiets erschlossen. Für Fußgänger besteht dort eine weiterführende Wegeverbindung zum Bahnhof Rinkerode mit regelmäßig verkehrenden Regionalzügen in Richtung Münster sowie Drensteinfurt/Hamm. Auch die Stellastraße weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m auf, ergänzend sind auf der südlichen Straßenseite die Stellplätze der Kita in den Straßenraum integriert sowie ein Fußweg angelegt worden. Im Osten ist die Stellastraße im Bereich des Plangebiets als Fuß-/Radweg gewidmet, darf jedoch von den dortigen Anliegern auch zur Erschließung der Grundstücke genutzt werden.

Der **städttebauliche Charakter** des Plangebiets wird durch eine straßenbezogene Bebauung mit Gebäuden aus unterschiedlichen Jahrzehnten gekennzeichnet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden i. W. als Gärten genutzt und sind als Rasen- und Beetflächen ausgeprägt, vereinzelt sind Laub- und Nadelgehölze vorhanden. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist innerhalb des Plangebiets bislang nicht umgesetzt, so dass angesichts der deutlich variierenden Grundstücksgrößen (zwischen ca. 320 m<sup>2</sup> und ca. 1.600 m<sup>2</sup>) im Inneren z. T. tiefere Gartengrundstücke verblieben sind. Grundstückszuschnitte sowie Eigentumsverhältnisse lassen eine rückwärtige Bebauung und Erschließung aber nur über die eigenen Grundstücke zu. Die baulichen Strukturen stellen sich hinsichtlich der realisierten Gebäudehöhen, Kubaturen und Bauvolumina insgesamt auch über den Geltungsbereich hinaus vergleichsweise heterogen dar. Es findet sich ein Nebeneinander von 1- bis 2½-geschossigen Gebäuden, die sowohl als Ein- und Zweifamilienhäuser als auch als Mehrfamilienhäuser errichtet worden sind. Im südwestlichen Randbereich werden Gebäude erfasst, die in Baustil und Materialität noch zur älteren Ortskernbebauung gehören. Der überwiegende Teil der Wohngebäude im Plangebiet ist seit den 1980er Jahren entstanden – seither wurden teilweise ergänzende An- und Umbauten vorgenommen, um den Wohnraum zu vergrößern. Für zwei zuletzt noch verbliebene Baulücken sind im Jahr 2019 Baumaßnahmen genehmigt worden. Hinsichtlich der Fassadengestaltung überwiegt der regionaltypische rote/rotbunte Klinker. Zudem

ist das Satteldach mit Dachneigungen von i. W. 35-55° für das Plangebiet und seine nähere Umgebung prägend. Darüber hinaus finden sich eingestreut aber auch einzelne Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer. Die Dacheindeckungen umfassen rote bis braune sowie schwarze und anthrazitfarbene Farbspektren, teilweise sind Solaranlagen auf den Dächern vorhanden. Der städtebauliche Charakter entlang der erschließenden Straßen stellt sich darüber hinaus wie folgt dar:

- Die Bebauung im **Westen entlang der Straße Weitkamp** ist im Einmündungsbereich der Stellastraße durch die o. g. ältere Bausubstanz geprägt. Der Straßenraum wird dort durch die straßennah angeordneten Baukörper räumlich gefasst. Die weiter nördlich zu einem späteren Zeitpunkt errichteten Gebäude sind dagegen vom Straßenraum weiter zurückgesetzt, vorgelagert sind bepflanzte Vorgärten und versiegelte Stellplatzbereiche. Straßenraumwirksame Einfriedungen sind nicht vorhanden. Die Gebäude sind mehrheitlich traufständig zur Straße angeordnet und weisen Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 35° und 55° auf. Mit Ausnahme eines 2½-geschossigen Mehrfamilienhauses (6 Wohneinheiten) sind 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Die Höhenentwicklung der Gebäude lässt entsprechende Unterschiede erkennen.
- Über den Erschließungsstich der Straße **Weitkamp im Norden** sind drei ältere, traufständig angeordnete, 1½-geschossige Siedlungshäuser mit flacher geneigten Satteldächern (ca. 35-40°) sowie ein Wohngebäude jüngeren Datums erschlossen. Genehmigt sind jeweils ein bzw. zwei Wohnungen. Abweichend vom Altbestand ist das zuletzt errichtete Gebäude voll zweigeschossig und mit flach geneigtem Zeldach umgesetzt, weist aber eine am Bestand orientierte Höhenentwicklung auf. Die Grundstücke werden i. W. durch Schritthecken gefasst. Seitlich im Straßenraum sind einzelne Pkw-Stellflächen angeordnet, die durch Pflanzinseln mit größeren Laubbäumen gegliedert werden.
- Die Bebauung im **Süden entlang der Stellastraße** ist 2- bis 2½-geschossig, weist aber weder in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung noch hinsichtlich Dachform und Stellung der baulichen Anlagen zur Straße einheitliche Gestaltungsmerkmale auf. Insbesondere das Wohngebäude mit ergänzender Psychotherapiepraxis im Osten weicht aufgrund des umgesetzten Flachdachs sowie der weißen Putzfassade in seiner baulichen Ausprägung deutlich vom Umfeld ab. Vom Geltungsbereich erfasst werden ausschließlich Einzelhäuser mit i. W. jeweils ein bzw. zwei genehmigten Wohnungen, darüber hinaus aber auch ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten. Zum Straßenraum angeordnet finden sich i. W. Stellplatzflächen. Im Bereich der Kita-Stellplätze sind einzelne Laubbäume im Straßenraum gepflanzt worden.
- Über die **Stellastraße im Osten** wird neben dem o. g. Fernmeldedienstgebäude lediglich ein erst kürzlich neu errichtetes größeres Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten erschlossen. Das 2½-geschossige Wohnhaus besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudekörpern, die jeweils ein ca. 40° geneigtes Satteldach aufweisen. Das Gebäude unterscheidet sich sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch der Kubatur/Baumasse von den übrigen erfassten Bestandsgebäuden. Es ist jedoch aufgrund der entlang der Stellstraße überwiegend begleitend stockenden größeren Laubgehölze weniger straßenraumwirksam.



**Zeichenerklärung**

- |        |   |     |  |
|--------|---|-----|--|
|        | Vorhandenes Wohngebäude mit Hausnummer (tlw. nicht eingemessen) | I+D | - Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dachraum                 |
|        | - Satteldach  |     | Garagen, Nebengebäude  |
|        | - Krüppelwalmdach   |     | Private Grundstücksflächen mit Gärten, Nebenanlagen, Stellplätzen (St), Wegen etc. |
|        | - Zeltdach  |     | Öffentliche Verkehrsfläche   |
|        | - Flachdach   |     | Fuß-/Radweg, Fußweg  |
| 45-50° | - Dachneigung (ca.)   |     | Markanter Gehölzbestand (nicht eingemessen, Übernahme aus dem Luftbild)            |
|        | - Dachfarbe rot – dunkelbraun / anthrazit – schwarz             |     | Geltungsbereich  |

### 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 einer zusammenhängenden gemischten Baufläche dar, die sich über das Plangebiet hinaus noch bis zum nördlichen Ortsrand erstreckt. Der Planbereich bildet hier den Übergang der gemischten Nutzungen des Ortskerns zu wohngeprägten Siedlungsbereichen westlich der Straße Weitkamp, wird aber selbst weitgehend durch Wohnnutzungen geprägt. Die vorliegende Planung regelt daher die Bestandüberplanung und untergeordnete Nachverdichtung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und weicht insofern von den FNP-Darstellungen ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt aber weiterhin gewahrt, so dass gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich wird. Der FNP soll im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst werden.

### 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 und sein näheres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop/Alleen oder Naturdenkmäler. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotop umfassen insgesamt siedlungstypische Lebensraumpotenziale eines durchgrüntes Wohnsiedlungsbereichs.

### 3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> stehen im Plangebiet tonige Lehmböden als Pseudogley an. Diese werden u. a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie durch eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Eine mittlere bis starke Staunässe reicht bis in den Oberboden. Die Kriterien der zu schützenden Böden in NRW treffen auf die im Plangebiet anstehenden Böden nicht zu.<sup>2</sup>

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

### 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. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrü-

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

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

che entstehen. Um auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen hinzuweisen, erfolgt auf der Plankarte eine entsprechende Kennzeichnung 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.

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Auch diesbezüglich enthält die Plankarte einen entsprechenden Hinweis.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmäler** sind im Plangebiet nicht bekannt, gleiches gilt für besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Zu den im südlichen Umfeld vorhandenen Baudenkmalen bestehen insgesamt keine direkten Sichtbeziehungen, so dass insgesamt denkmalpflegerische Belange soweit erkennbar nicht berührt werden. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, sich im Stadtgebiet auch auf privaten Flächen aufzeigende Nachverdichtungsmöglichkeiten bei städtebaulicher Verträglichkeit zu nutzen. Diesbezüglich bietet sich die vorliegende ortskern- und infrastrukturnahe, baulich vorgeprägte und erschlossene Plangebietsfläche grundsätzlich an. Die rückwärtig im Rahmen des § 34 BauGB bislang nicht bebaubaren, tiefen Gartengrundstücke sind für eine Ergänzung einzelner Wohngebäude geeignet, da die Grundstücke gemessen an den heutigen Verhältnissen vergleichsweise groß sind. Eine ergänzende Bebauung ist auch im Verhältnis zu den bereits im Umfeld realisierten Gebäuden städtebaulich angemessen. Die städtebauliche Ordnung soll hier verträglich für die Nachbarschaft abgesichert werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten soll eine ergänzende Wohnbebauung ausschließlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen. Die in zweiter Baureihe ermöglichten Bauoptionen sollen insofern nur über die eigenen Grundstücke erschlossen werden. Für die rückwärtigen privaten Nachverdichtungsoptionen wird daher im Vergleich zur Bestandsbebauung eine etwas geringere bauliche Dichte und Nutzungsintensität vorgeschlagen.

Grundsätzlich soll im Sinne von Verhältnismäßigkeit auch den einbezogenen Altanliegern ein gewisser Spielraum in der Ausnutzung ihrer Grundstücke eröffnet werden. Über die Sicherung des Bestands hinaus sollen umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Grundstückssituation kommt diesbezüglich insbesondere die Umsetzbarkeit von Ertüchtigungs-/Erweiterungsmaßnahmen am Gebäudebestand durch rückwärtige Anbauten oder ggf. auch das Aufstocken von bislang eingeschossigen Gebäudeteilen in Frage. Alternativ ist auch der Ersatz älterer Bausubstanz denkbar.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Planung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Nachverdichtung getroffen. Die Regelungen zu Nutzungsart, Nutzungsmaßen etc. leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich i. W. am baulichen Bestand im Plangebiet selbst und im nahen Umfeld.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen wird analog zum westlich der Straße Weitkamp geltenden Bebauungsplangebiet „Brockkamp“ die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** gewählt. 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 im Übergang zum Ortskernbereich angeboten werden soll. Dagegen werden im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können. Diese Regelung ist vorliegend eher im Sinne der Klarstellung zu werten, eine diesbezügliche Ansiedlungsmöglichkeit erscheint unter Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen und Eigentumsverhältnisse als nicht sehr wahrscheinlich.

Im Plangebiet ansässig ist eine auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Praxis für Psychotherapie mit angegliederten Schulungsräumen, die unter die freien Berufe bzw. freiberufähnlichen gewerblichen Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO fällt. Grundsätzlich ist aus Gründen der Nachbarschaftsverträglichkeit in allgemeinen Wohngebieten die freiberufliche Berufsausübung auf einzelne Räume im Gebäude beschränkt. Nach der Bauakte sind in dem betroffenen Gebäude neben der Praxis zwei Wohnungen genehmigt, so dass die Wohnnutzung im Gebäude noch prägend ist. Die Stadt geht nach Prüfung der Genehmigungslage insofern davon aus, dass die im Plangebiet vorhandene Psychotherapiepraxis im genehmigten Umfang von der Festsetzung eines WA gedeckt ist.

Zur Sicherung von Maßstäblichkeit und zur Minderung ansonsten möglicher nachbarschaftlicher Konflikte wird im WA3 für die dort rückwärtig ermöglichten Nachverdichtungsoptionen ohne direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen die **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Zur Vermeidung einzelfallbezogener Härtefälle wird (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. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt. Unter Berücksichtigung der Bestandsituation wird dieses Vorgehen in Abwägung der Ziele Nachverdichtung und Wohnraumschaffung auf der einen und städtebaulich-nachbarschaftliche Abstimmung auf der anderen Seite insgesamt für angemessen bewertet.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand leiten sich die konkreten Nutzungsmaße und die weiteren **Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB** bestandsorientiert und bedarfsangepasst aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur ab. Damit wird das grundlegende Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands einen vergleichbaren Spielraum zuzulassen. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands sowie vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung soll insgesamt eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke aufrechterhalten werden, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall ausgeschöpft werden können.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die jeweils angestrebte Bebauung angepasst. Die in den Teilflächen WA<sub>1+2</sub> ermöglichte GFZ von 0,8 berücksichtigt den Bestand und gewährleistet bei möglichen Umbau-/Ertüchtigungsmaßnahmen ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben. Dem Übergangscharakter der Teilfläche WA<sub>3</sub> zum inneren, weniger dichten Bereich wird durch eine leichte Abstufung in der GFZ auf 0,7 Rechnung getragen. Bei einem zweigeschossigen Gebäude muss die Grundfläche somit in diesem nicht direkt an die umliegenden Straßen angebundenen Teilbereich etwas geringer ausfallen. Einem zu hohen Maß an baulicher Verdichtung kann insgesamt vorgebeugt werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung auf, die höchstzulässige Zahl wird daher 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 zu **Trauf- und Firsthöhen** aufgenommen. Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche geregelt, insgesamt sind die Festsetzungen i. W. an die realisierte Bebauung angelehnt, so dass sich neue Baukörper etc. in das städtebauliche Umfeld einfügen. Trauf- und Firsthöhen werden für die erfasste Bestandsbebauung im WA<sub>1+2</sub> darüber hinaus so gewählt, dass Gebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit gestiegenen energetischen Anforderungen etc. weiterhin umsetzbar bleiben. Die rückwärtige Bebauung im WA<sub>3</sub> soll sich dagegen auch in ihrer Höhenentwicklung unterordnen, insofern werden hier niedrigere Maximalvorgaben getroffen.

Angesichts der erfassten heterogenen Bestandssituation sind die festgesetzten Höhen als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen, einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hiervon betroffen ist insbesondere die Teilfläche WA<sub>1</sub>. Ein allgemein noch größerer Spielraum wird der angestrebten bestandsorientierten Entwicklung unter Berücksichtigung der straßenraumwirksamen Bebauung aber nicht

gerecht. Für den betroffenen Altbestand ist daher im Bebauungsplan eine entsprechende **Ausnahme** formuliert, so dass ggf. Höhenüberschreitungen bei Umbaumaßnahmen zugelassen werden können, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die das Gebiet erschließenden Straßen liegen in der Örtlichkeit ausgebaut vor, so dass ein konkreter Höhenbezug gegeben ist. Ergänzend wurden einzelne Kanaldeckelhöhen im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen zur Orientierung in die Plankarte aufgenommen. Bei einer Erschließung rückwärtiger Gebäude über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. Da das Gelände im Bereich des Plangebiets weitgehend eben vorliegt, sind wesentliche Abweichungen im Vergleich zu den Straßenausbauhöhen nicht zu erwarten.

- 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 eine dem Erschließungsnetz und der gewachsenen Nachbarschaft angepasste Verdichtung. Das Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Straßenraumwirkung entsprechend dem Bestand wird weiter unterstützt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß örtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Da es sich um eine Planung im bebauten Siedlungszusammenhang handelt, werden bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen bestehende Gebäude weitgehend berücksichtigt.

Entlang der erschließenden Bestandsstraßen besteht das Nachverdichtungspotenzial i. W. durch An- und Erweiterungsbauten. Die überbaubaren Flächen werden daher als zusammenhängendes Baufenster mit entsprechenden Tiefen von i. W. 18 m bis 22 m gefasst. Im Sinne der Nachverdichtung werden so vertretbare An- und Umbauten der vorhandenen Gebäude i. d. R. an den seitlichen bzw. rückwärtigen Gebäudefassaden erleichtert. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine Nachverdichtung durch eigenständige Neubauten wird mit Blick auf die Bestandsituation auf den rückwärtigen Flächen (WA3) angestrebt. Die überbaubaren Flächen werden hier stärker baukörperbezogen orientiert. Die Tiefe der Baufenster von jeweils 14 m lässt im Sinne der behutsamen Nachverdichtung ausreichend Abstand zwischen der Neubebauung selbst sowie zur bestehenden Altbebauung. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie eine optimiert nach Süden ausgerichtete Bebauung ist so gut umsetzbar.

### 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. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper, mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen. Vorgeschlagen werden

in dieser Bestandssituation Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (v. a. Dachlandschaft, Fassaden). Diese nehmen im geregelten Umfang Rücksicht auf den Gebietscharakter und garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit. Gleichwohl wird den Bauwilligen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

**Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen im Einzelfall zugelassen werden können. Der Bebauungsplan überplant ein bebautes Gebiet. Es können sich daher vereinzelt Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben. Einzelne auf Grundlage des § 34 BauGB nicht steuerbare Ausprägungen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung werden zudem bewusst nicht berücksichtigt, da diese sich nicht in das gebaute Umfeld einfügen und daher keine Fortsetzung finden sollen. Über eine Ausnahmeregelung wird der vorhandene Gebäudebestand aber insgesamt angemessen berücksichtigt.

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:

- Prägende **Dachform** in Plangebiet und Umfeld ist das Satteldach, z. T. ausgeprägt als Krüppelwalmdach. In Anlehnung an diese regionaltypische Dachform werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters im Plangebiet einheitlich Sattel- und Krüppelwalmdächer vorgegeben.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Gleichwohl bieten gerade Dachaufbauten in bereits bebauten Bereichen einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Bislang sind im Plangebiet straßenraumwirksame Dachaufbauten und -einschnitte kaum realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor, um eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente auch künftig zu wahren.
- Darüber hinaus werden 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 ermöglichen. Am Markt zunehmend angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt. 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 die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.  
Glänzende und glasierte Dacheindeckungen werden insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit nicht zugelassen. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im bereits überwiegend bebauten Plangebiet bislang nicht realisiert. Für eine positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sollen insofern Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zugelassen werden.
- **Dachbegrünung** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Da Dachbegrünungen für geneigte Dächer mit einer Neigung von

mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, sind Gründächer innerhalb des Plangebiets eher auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren.

- Ebenso werden **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen, da sie den Bewohnern u. a. energetische Einsparungen ermöglichen. Ziel in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Bestand überwiegen hier noch die typisch münsterländischen roten bis braunen Klinkerfassaden. Geregelt wird daher, dass die Außenwandflächen als rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk auszuführen sind, um den städtebaulichen Gesamteindruck auch künftig zu erhalten. Diese Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile können auch andere Materialien zugelassen werden. Ergänzend werden zudem in der Region bislang untypische bossierte oder gewölbte Klinker vorbeugend ausgeschlossen – entsprechende Ausreißer innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ohne vergleichbare Ausprägungen im Umfeld werden kritisch gesehen.

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.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem insgesamt relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Straßen Stellastraße und Weitkamp in Richtung Alte Dorfstraße/Albersloher Straße (L 850). Die Straßen sind endausgebaut und verfügen in weiten Teilen einseitig über straßenbegleitende Fußwege. Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bereits bebauten Grundstücke sind hierüber unmittelbar erschlossen. Durch die bestandsorientierte Überplanung mit begrenzten Nachverdichtungsoptionen wird keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen erwartet. Die hinzukommenden Verkehre können von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist i. W. über die Bahnstrecke Münster-Hamm gewährleistet. Der Bahnhof Rinkerode liegt fußläufig in ca. 5 Gehminuten entfernt südlich des Plangebiets.

Änderungen der Erschließungssituation sind nicht vorgesehen. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Erschließungsstraßen werden bestandsorientiert über die Festsetzung als **öffentliche Verkehrsfläche** gesichert. Ebenso werden der im Norden verlaufende **Fußweg** sowie der **Fuß-/Radweg mit Anliegerrechten** im Osten als entsprechende zweckgebundene Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer bleibt somit infolge der vorliegende Planung unverändert. Für das im Bestand über die Stellastraße im Süden erschlossene Baugrundstück mit Psychotherapie wird die Notwendigkeit für eine ergänzende Kfz-

Anbindung über den für Anlieger freigegebenen Bereich des Fuß-/Radwegs nicht gesehen – dort wird insofern ein **Zu-/Abfahrverbot** in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Es sind ausreichend Möglichkeiten gegeben, diese auf den Grundstücken unterzubringen. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich.

## 5.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher immissionsrelevanter Einwirkungen auf das Plangebiet ist zunächst festzuhalten, dass sich im Umfeld weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen befinden, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der nur untergeordneten Nachverdichtung auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt.

Das bereits weitgehend bebaute Plangebiet liegt unmittelbar benachbart zur stark durch Personen- und Güterverkehr frequentierten Bahnstrecke Münster-Hamm. Auch wenn die wesentlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten hier nicht näher an die Lärmquelle heranrücken als die Bestandsbebauung ist mit der bestehenden Vorbelastung durch den **Schienenverkehrslärm** im Plangebiet angemessen umzugehen. Zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden (s. Anlage A.1).

Normative Grenzwerte zur Beurteilung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung bislang nicht definiert worden. Daher greift die Stadt zur städtebaulichen Beurteilung des Lärms auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurück.<sup>3</sup> In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Den gutachterlichen Berechnungen sind die Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn mit Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. belegen eine teilweise erhebliche Belastung des Plangebiets durch den Schienenverkehrslärm:

- Die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für WA-Gebiete werden im gesamten Plangebiet überschritten.
- Entlang der ersten zur Bahnstrecke hin orientierten Baureihe (Bestandsbebauung) werden Beurteilungspegel bis zu 71/72 dB(A) tags/nachts erreicht. Damit wird die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle dort überschritten. Ggf. besteht dort (unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung) ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Betreiber des auslösenden öffentlichen Verkehrswegs.

---

<sup>3</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

- Mit zunehmender Entfernung von der Bahntrasse nehmen die Beurteilungspegel ab, so dass, die zur Bahnstrecke hin orientierte Bauzeile ausgenommen, die Mischgebietswerte der 16. BImSchV tags eingehalten werden können. Nachts können selbst die Mischgebietswerte der 16. BImSchV nur teilweise (im Bereich der zur Straße Weitkamp im Westen orientierten Bauzeile) eingehalten werden.
- Für den inneren Teilbereich WA3 mit ermöglichten Neubauoptionen werden unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen (1½-geschossige Gebäude umsetzbar) und der Schallabschirmung durch die östlich vorhandenen Bestandsgebäude für das erste Obergeschosse Beurteilungspegel tags bis 56 dB(A) und nachts bis 58 dB(A) erreicht. Anhand der in der Örtlichkeit gegebenen Situation lässt sich zudem feststellen, dass sich die Schallsituation im Bereich des nördlichen Baufensters aufgrund der abschirmenden Wirkung des vorgelagerten 2½-geschossigen Gebäudes im WA2 etwas günstiger darstellt als im Bereich der südlichen Bauoption.

Der Bebauungsplan erfasst in den stark belasteten Bereichen ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, das bislang als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt wird. Die vorliegende Bauleitplanung verursacht weder den gegebenen Lärmkonflikt noch führt sie zu einer Verschärfung der Lärmbelastungssituation. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist die Aufnahmen von **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Bebauungsplan geboten.

Aktiver Schallschutz (bspw. Lärmschutzwände, -wälle) lässt sich in dieser gewachsenen Siedlung aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands, der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der Vielzahl der betroffenen Eigentümer im Plangebiet realistisch nicht umsetzen. Zudem wären aufgrund der langgezogenen Schallquelle derartige bauliche Schallschutzmaßnahmen nur wirksam, wenn die Schutzanlage über die Plangebietsgrenzen hinaus fortgesetzt werden würde. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation insbesondere Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Hier können z. B. schalldämmende Außenbauteile (s. DIN 4109) bei zu hohen Pegeln vor der Fassade den Schutz der Innenräumen sicherstellen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und der gutachterlichen Empfehlungen **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat der Gutachter geschossbezogene Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit ermittelt. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet wird der geplanten Regelung die Ausdehnung der Lärmpegelbereiche für das am stärksten belastete 2. Obergeschoß im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt, auch wenn diese dritte Geschossebene bei den festgesetzten zwei Vollgeschossen i. V. m. den zulässigen Gebäudehöhen allenfalls noch untergeordnete Dachgeschossnutzungen in Teilbereichen betreffen kann. 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.

Für die überwiegend bebauten Flächen wird nach den Ergebnissen des Gutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche V, VI und VII zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnah-

men erforderlich sind, die gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden sind. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Allgemein empfohlen wird im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, bei Neu-/Umbauten besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Angesichts der nur von Osten auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche bestehen hier Möglichkeiten durch eine angepasste Grundrissgestaltung auf die vorbelastete Situation zu reagieren.

Hinsichtlich des Umgangs mit der Belastungssituation für die Gebäude nahe der Bahnanlage, die z. T. bzw. vollständig innerhalb des Lärmpegelbereichs VII liegen, ist ergänzend anzumerken, dass nach der DIN 4109 für diesen Lärmpegelbereich keine allgemeingültigen Angaben zur Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen vorgegeben werden. Hier sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen „aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen“. In Abstimmung mit dem Schallgutachter gibt es grundsätzlich bauliche Möglichkeiten, um gesunde Innenpegel einzelfallbezogen nachzuweisen (z. B. sog. Hamburger Fenster, Vorhangfassaden). Diesbezüglich weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind angesichts der hiervon ausschließlich betroffenen Bestandssituation nicht erforderlich. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich lediglich bestandsorientiert die vorhandenen Gebäude, wesentliche darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten lassen die Festsetzungen nicht zu. Eine zunächst angedachte weitere Fassung der Baugrenzen auf dem Eckgrundstück an der Stellastraße im Südosten wurde aufgrund der gegebenen Lärmbelastung wieder verworfen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass zunächst die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für unmittelbar an die Gebäude grenzende Außenwohnbereiche führen, so dass im jeweiligen Schallschatten auch Teilflächen mit Außenpegeln im mischgebietstypischen Rahmen von  $\leq 60$  dB(A) vorhanden sind. Auch in den stark vorbelasteten Bereichen ist somit eine Nutzung von insbesondere nach Westen orientierten Außenwohnbereichen im Sinne einer störungsfreien Kommunikation möglich, ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz bieten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen hier ausreichenden Spielraum für die bauliche Maßnahmen zum Schutz von Freisitzen etc. (z. B. die Errichtung von schallabgeschirmten Wintergärten, Terrassen, Balkonen).

Zusammenfassend werden mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der teilweise sehr stark vom Schienenverkehrslärm vorbelasteten Situation für städtebaulich vertretbar bewertet. Neue Baurechte oder Anbauten werden mit der vorliegenden Planung nur in Bereichen ermöglicht, in denen unter Anwendung der DIN 4109 gesunde Innenpegel sicher nachgewiesen werden können. Erstmalig ermöglichte schutzbedürftige Wohnnutzungen liegen ausschließlich auf inneren Gartenflächen (WA3) und rücken nicht näher an die Lärmquelle heran. Für die betroffenen Bestandsgebäude werden für den Fall von Abriss und Neubau bzw. wesentlichen Umbaumaßnahmen erstmals Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. In der Gesamtschau sichern die aufgenommenen Festsetzungen somit sowohl für die nachzuverdichtenden Innenbereiche als auch für den erfassten Altbestand einen angemessenen Verkehrslärmschutz und mindestens die Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem seit vielen Jahren realisierten Siedlungsbereich. 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 Osten verläuft ein Teil des städtischen Mischwasserkanals über private Flächen. Zu dessen Sicherung wird der Kanalabschnitt als **Leitungsstrasse einschließlich eines Leitungs- und Unterhaltungsrechts** gemäß § 9(1) Nrn. 13, 21 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Fläche des Leitungsrechts ist so dimensioniert, dass beidseits des Kanals ein Schutzstreifen von 2 m berücksichtigt wird. Entsprechende Abstände waren bereits im Rahmen der nach § 34 BauGB umgesetzten Bebauung zu berücksichtigen, so dass eine ggf. durchgreifende negative Betroffenheit Dritter hierdurch nicht gesehen wird.

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Fernmeldedienstgebäude der Telekom. Die Anlage wird über eine Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB als **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikationsanlage** im Bebauungsplan abgesichert.

### 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 Gebäude 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. Dies betrifft Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden; eine nachträgliche Versickerung ist rechtlich nicht erforderlich. Die im Bereich des Plangebiets nach der Bodenkarte NRW anstehenden tonigen Lehmböden sind für eine Versickerung eher ungeeignet, Detailkenntnisse liegen der Stadt für das Plangebiet jedoch nicht vor.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Mischsystem ausgeführt. Die Planung erweitert die bestehenden Baurechte in einem deutlich untergeordneten Umfang durch das Ermöglichen von zwei rückwärtigen kleineren Wohnhäusern. Daher geht die Stadt davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet auch weiterhin durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind.

Die Belange von Gewässer- und Hochwasserschutz werden soweit erkennbar nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten liegt.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst ein seit vielen Jahren weitgehend bebautes Gebiet, im Inneren werden größere Gartenflächen einbezogen. Teilweise prägender Baumbestand befindet sich überwiegend entlang der einbezogenen, bereits ausgebauten Straßen. Eine direkte Verbindung zum weiteren Landschaftsraum, zu verbindenden Biotopstrukturen oder anderen geschützten/schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft besteht in dieser innerörtlichen Lage jedoch nicht (s. Kapitel 2.3).

Die o. g. straßenbegleitenden Gehölze befinden sich auf städtischen Flächen und sind Teil der umgesetzten Straßenausbauplanungen. Spezielle Regelungen im Bebauungsplan zum Erhalt dieser Gehölze sind insofern entbehrlich. Darüber hinaus gelten die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung.

Weiterhin stocken entlang des Fuß-/Radwegs im Osten wegebegleitend verschiedene Gehölze, die teilweise vom Geltungsbereich erfasst werden. Plangebietsseitig betrifft dies den Teilbereich der städtischen Wegeparzelle. Außerhalb der gegebenen Erschließung der Grundstücke wird dieser Randbereich entsprechend des bestehenden Ausbaustands über die Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche/Verkehrsgrün** gesichert.

## 6. Umweltrelevante 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 des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper). Das Plangebiet ist im Rahmen des § 34 BauGB bereits seit vielen Jahren bebaut bzw. versiegelt. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtung innerhalb des entwickelten und vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich und trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt Rechnung. Besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen werden nicht beansprucht (s. Kapitel 3.4).

### 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 NRW<sup>4</sup> zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4112 „Sendenhorst“/Quadrant 3 insgesamt zwei Fledermaus- und 19 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können.<sup>5</sup> Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage dar. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich hier v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen werden durch die ergänzende rückwärtige Bebauung im ermöglichten untergeordneten Umfang insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale durch umliegende Bebauung und Verkehrswege nicht. Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt daher davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereichs 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 gelten hier 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.

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 14.04.2020.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht die Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrüntes Wohngebiets. Die bestehenden Baumöglichkeiten werden nur geringfügig und städtebaulich verträglich erweitert, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen untergeordneten baulichen Erweiterung werden spezielle Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene für entbehrlich erachtet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

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 und der vorbereiteten geringen baulichen Erweiterung somit insgesamt nicht erwartet.

## 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*
<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</b>	<b>1,19</b>
- Überplanter Bestand (WA1+2)	1,04
- Neuplanung (WA3)	0,15
<b>Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand), davon:</b>	<b>0,38</b>
- Straßenverkehrsfläche	0,31
- Fußweg, Fuß-/Radweg	0,07
<b>Verkehrsgrün (Bestand)</b>	<b>0,03</b>
<b>Versorgungsfläche Telekom (Bestand)</b>	<b>0,15</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,75</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.14 **einzuleiten** (Vorlage Nr. I/164/2019). Für den bestehenden Siedlungsbereich nördlich und westlich der Stellastraße sowie östlich und südlich der Straße Weitkamp sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung zu Wohnzwecken geschaffen werden.

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Januar/Februar 2020 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Stellungnahmen sind in diesem Rahmen nicht eingegangen.

Die **Entwurfsoffenlage** gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020, parallel wurden die **Fachbehörden/Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, in der eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit/Dichte für die Bebauung auf der rückwärtigen Gartenfläche des eigenen Grundstücks (WA3) gefordert wird. Darüber hinaus wurden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB in Frage gestellt. Diese Anregungen und Bedenken werden aber in diesem auf Grundlage des § 34 BauGB gewachsenen und nahezu vollständig bebauten, innerörtlichen Siedlungsbereich aufgrund der rückwärtigen Lage und dort beschränkter Erschließungsmöglichkeiten aus Gründen der nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung und Rücksichtnahme nicht geteilt. Die auf den inneren Flächen (WA3) verschlagene geringere Dichte und abgestufte Höhenentwicklung soll im Ergebnis weiterverfolgt werden (siehe Vorlage Nr. I/120/2020). Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen, zu Anforderungen aufgrund der benachbarten Bahnstrecke sowie zu denkmalschutzrechtlichen Belangen mitgeteilt, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wurden seitens des Kreises Warendorf ergänzende redaktionelle Anregungen und Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gegeben, die von den bereits getroffenen Regelungen nach DIN 4109 aber bereits abgedeckt werden. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung werden Planungsziele und Planinhalte aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen bestätigt. Die Planung unterstützt eine maßvolle und nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand und wird aus diesem Grund aus städtebaulicher Sicht sowie mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. 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 November 2020

.....  
Bürgermeister