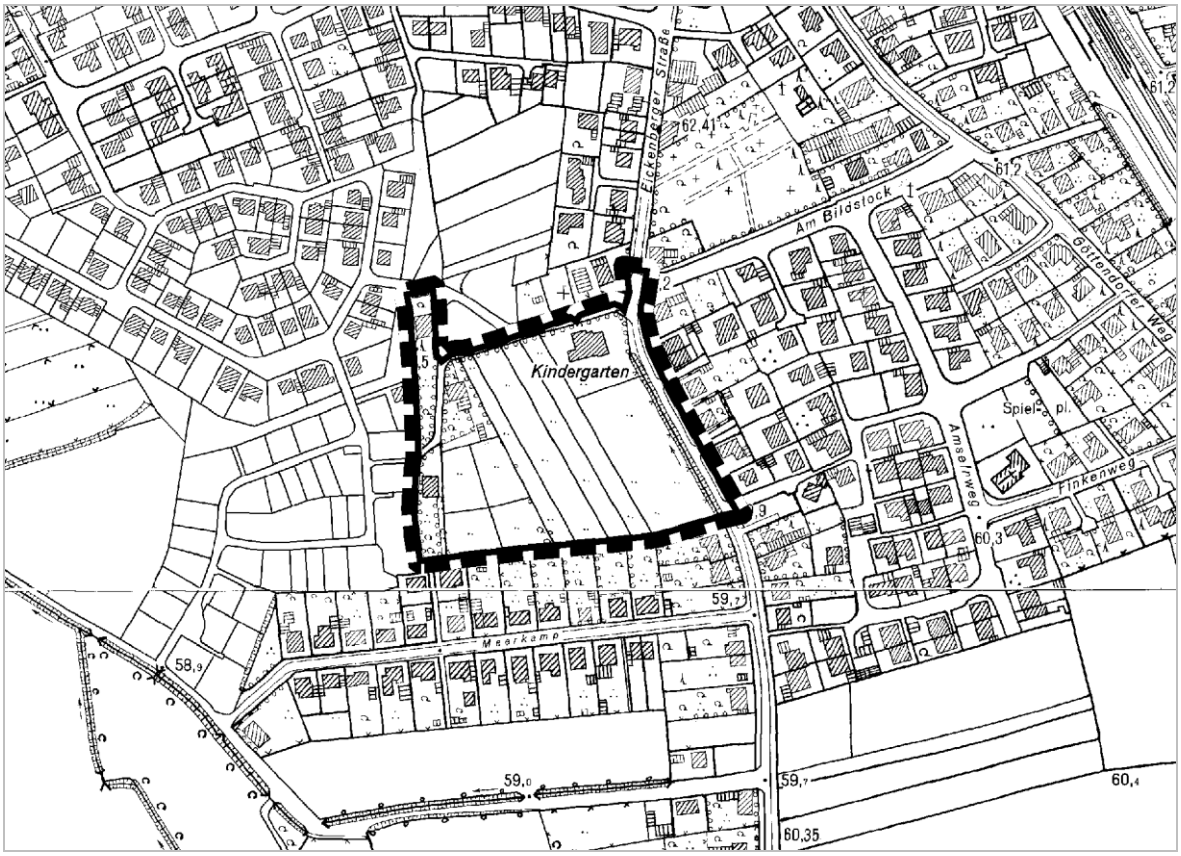
Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA

hier: Begründung



März 2021

Bearbeitung:

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

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.4 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. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA, November 2020.

A.2 Uwedo – Umweltplanung Dortmund: Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. Bauabschnitt in Drensteinfurt, Dortmund, 17.04.2020 mit Ergänzung 05.08.2020.

1. Einführung

Bereits seit vielen Jahren gibt es Überlegungen und Bestrebungen, das Baugebiet „Meerkamp“ im Ortsteil Rinkerode der Stadt Drensteinfurt um einen weiteren Bauabschnitt zu erweitern. Die entsprechenden Grundsteine hierfür wurden bereits bei der Erschließung des ersten Bauabschnitts im Jahr 2005 gelegt. Mittlerweile steht die Stadt Drensteinfurt mit der DZ Immobilien + Treuhand GmbH in Kontakt, welche zwischenzeitlich die Eigentümer in dem bis dato noch nicht entwickelten Bereich vertritt, so dass nun eine Entwicklung des vierten Bauabschnitts ansteht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 27.300 m² und wird im Wesentlichen durch die ca. 17.300 m² große unbebaute Grünfläche an der Eickenbecker Straße geprägt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA (Bauabschnitt) bezieht sich jedoch nicht nur auf diese Grünfläche, sondern umfasst auch einige angrenzende Grundstücksflächen. Hierzu zählen die Kindertagesstätte („Die kleinen Strolche“) an der Eickenbecker Straße 26, die bereits bebauten Wohngrundstücke Am Bildstock 30, 30a, 31 und 35 sowie die Eickenbecker Straße selbst. Durch den Einbezug der angrenzenden Grundstücksflächen soll eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Weiterhin soll auf diese Weise ein „Lückenschluss“ zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 1., 2. und 3. Bauabschnitt, Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ und der Innenbereichssatzung Rinkerode gewährleistet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA soll die heutige Grünfläche an der Eickenbecker Straße zu einem Wohngebiet mit der Möglichkeit zur Schaffung von Einzel-, Doppelhäusern und in Teilbereichen auch von Hausgruppen im Sinne einer offenen Bauweise umgewandelt werden. Weiterhin soll die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso sollen städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude auf den bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definiert werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Für die Planung ist zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden diente. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und die städtebauliche Rahmenplanung aktualisiert (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA mit einer Gesamtgröße von ca. 2,7 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße Am Bildstock sowie das private Grundstück Am Bildstock 28a,
- im Osten durch die östliche Grenze der Eickenbecker Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze der Grünfläche an der Eickenbecker Straße sowie die südliche Grenze des privaten Grundstücks Am Bildstock 35,
- im Westen durch die westliche Grenze der privaten Grundstücke Am Bildstock 30, 30a und 35.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Drensteinfurt im Ortsteil Rinkerode und wird im Wesentlichen durch die heute unbebaute Grünfläche an der Eickenbecker Straße geprägt, die auf Basis der vorliegenden Planung wohnbaulich entwickelt werden soll (siehe Abb. 1). Die Grünfläche besteht überwiegend aus Wiesenflächen, die in einigen Randbereichen sowie im westlichen Bereich mit Hecken- und Gehölzstrukturen bepflanzt sind. Die Gehölz- und Heckenpflanzungen im westlichen Bereich der Grünfläche fungieren aufgrund ihrer Größe und Dichte als Windfang und prägen das Ortsbild an dieser Stelle mit.

Nordöstlich angrenzend an diese Grünfläche befindet sich die eingeschossige Kindertagesstätte „Die kleinen Strolche“ an der Eickenbecker Straße 26, die durch Gehölz-/Heckenstrukturen von der Grünfläche getrennt ist. Unmittelbar östlich von der Grünfläche verläuft die Eickenbecker Straße. Hier wie auch an der Straße Am Bildstock gilt eine maximal Geschwindigkeit von 30 km/h. Entlang der westlichen Straßenseite der Eickenbecker Straße verläuft eine Baumreihe mit mehreren markanten Einzelbäumen.

Auch die privaten Grundstücke Am Bildstock 30, 30a, 31 und 35 westlich der zu entwickelnden Grünfläche gehören zum Plangebiet. Diese Grundstücke sind jeweils mit einem 1½ -geschossigen Ein-/Zweifamilienhaus bebaut und verfügen über vergleichsweise tiefe Gartenflächen. Die mit einem Satteldach ausgestatteten Wohnhäuser sind in offener Bauweise errichtet worden, was der hier üblichen Bauweise entspricht. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die Straße Am Bildstock, die hier als Stich- bzw. Einbahnstraße konzipiert ist. Ein Durchfahrtsverkehr des motorisierten Verkehrs wird durch Poller verhindert, die am Ende der Stichstraße platziert sind.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Ein Wäschereibetrieb im Erdgeschoss der Eickenbecker Straße 15 sowie ein Lohnsteuerhilfeverein am Lechtermanns Ort 9 bilden die Ausnahme. Zudem befindet sich nordöstlich vom Plangebiet an der Straße Am Bildstock eine Friedhofanlage.

Die überwiegend 1½ -geschossigen Wohngebäude in offener Bauweise prägen deutlich das nähere Umfeld des Plangebiets. Vereinzelt sind auch 2½ -geschossige Wohngebäude im Umfeld des

Plangebiets vorhanden, wie zum Beispiel an der Eickenbecker Straße 17/19 und 21. Die das städtebauliche Umfeld prägende Dachform ist das Satteldach.

Abbildung 1: Bestandskarte Plangebiet / nähere Umgebung Nord

(Legende: z. B. II = Anzahl Geschosse / D = Dachgeschoss, schwarz gestrichelte Line = Geltungsbereich B-Plan, grün gestrichelte Linien u. Punkte = markante Grünstrukturen / nicht eingemessen, rote Punkte = Poller / nicht eingemessen, blau gestrichelte Linie = z. T. verrohrtes namenloses Gewässer / nicht eingemessen; Quelle: Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Vers. 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) mit eigenen Ergänzungen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung entspricht somit 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 den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche dar. Im nordöstlichen Planbereich weist der Flächennutzungsplan zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten aus. Unmittelbar südlich angrenzend an diese Gemeinbedarfsfläche wird ein Teil der überplanten Grünfläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Diese potenzielle Erweiterungsfläche für eine Friedhofanlage wird jedoch nach aktuellem Stand nicht mehr als solche benötigt. Zudem werden im Flächennutzungsplan Wall- bzw. Windschutzhecken und Einzelbaumreihen im westlichen und nördlichen Planbereich dargestellt. Außerdem wird entlang der östlichen Straßenseite der Eickenbecker Straße eine Hauptwasserleitung dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA ist der Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt gemäß § 13a(2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (Umwandlung der Darstellung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof in Wohnbauflächen und geringfügige Anpassung der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten entsprechend der heutigen Bestandsnutzung und Planung).

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung sieht im Wesentlichen eine wohnbauliche Entwicklung einer größeren unbebauten Grün- bzw. Wiesenfläche im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Rinkerode vor (Details siehe Kapitel 4).

Im östlichen Planbereich werden entlang der Eickenbecker Straße neun von zwölf Einzelbäumen planungsrechtlich gesichert (Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 5.7). Weiterhin wird im Bereich der heute bestehenden Wallhecken im westlichen Planbereich die Anpflanzung einer geschlossenen, standortheimischen mindestens zweireihigen Wildstrauch-/ Baumhecke gemäß Festsetzung Nr. 4.2 festgesetzt. Außerdem ist in den Teilflächen des WA1 und WA1* mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mit den aufgeführten Pflanzqualitäten gemäß Festsetzung Nr. 4.3 anzupflanzen. Diese verbindlichen Pflanzvorgaben sollen einen Beitrag zur Kompensation des geplanten Wegfalls der bestehenden Heckenstrukturen im westlichen Planbereich leisten (Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 5.7).

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche 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. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet sowie der maßvollen Planung nicht gesehen.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW[1] stehen im Plangebiet überwiegend tonige Lehmböden als Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S22) an. Diese Böden werden u. a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen[2] treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

Im Planbereich befindet sich ein überwiegend verrohrtes namenloses Gewässer, dass gemäß Gewässerkarte Stadt Drensteinfurt entlang der westlichen Grenze der überplanten Grünfläche sowie des privaten Grundstücks Am Bildstock 31 verläuft (Gemarkung Rinkerode, Flur 8, Flurstücke 1120, 1117 und 833). Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde entschieden, dass ein Antrag zur Aufhebung des Gewässerstatus für dieses namenlose Gewässer gestellt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine Notwendigkeit zum Erhalt des Gewässers respektive dessen Sicherung nicht besteht.

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 Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Nach Informationen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb befindet sich westlich des Plangebiets das Abbaugebiet des ehemaligen Bergwerks „Elisa II“. Weiterhin wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB seitens des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des Plangebiets ein dokumentierter Strontianitgang von etwa Richtung Nordwest – Südost verläuft. Da die Unterlagen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb eine Lagegenauigkeit von etwa 50 m enthalten wird zur Klärung der genauen Lage des Strontianitganges eine Kontaktaufnahme mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6, Bergbau und Energie in NRW empfohlen. Nähere Informationen hierzu liegen nach Rückfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6, Bergbau und Energie in NRW nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

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.

---

[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.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger.** Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Drensteinfurt ist die angemessene bauliche Entwicklung der Kernstadt und der Ortsteile. Die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur ist eine zentrale Planungsaufgabe, gerade auch in den Ortsteilen wie Rinkerode. Erforderlich für deren Tragfähigkeit ist insbesondere auch eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets der innerörtlichen verbliebenen Grünfläche sowie der bereits bebauten Grundstücke getroffen werden.

Städtebauliches **Ziel** der Stadt Drensteinfurt ist es, die im Plangebiet befindliche Grünfläche an der Eickenbecker Straße zu einem Wohngebiet mit der Möglichkeit zur Schaffung von Einzel-, Doppelhäusern und in Teilbereichen auch von Hausgruppen im Sinne einer offenen Bauweise umzuwandeln. Angesichts bestehender Nachfrage soll hiermit ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, geleistet werden. Für die Entwicklung des Wohngebiets sprechen u. a. folgende Gründe:

- Die günstige siedlungsstrukturelle Lage in Rinkerode und die bereits allseits umgebene Bebauung; die Grundlagen für die Überplanung bzw. Erweiterung des Baugebiets wurden bereits mit Erschließung des ersten Bauabschnitts im Jahr 2005 gelegt.
- Die Entfernung des Plangebiets zur Ortsmitte beträgt über die Eickenbecker Straße nur ca. 300 bis 400 m. Grundschule und Infrastruktur in der Ortsmitte sind gut für Fußgänger und Radfahrer erreichbar, eine Kindertagesstätte liegt unmittelbar im Plangebiet.
- Die heutige Nutzung als Grünfläche (überwiegend Wiesenfläche) und die naturräumlichen Voraussetzungen beinhalten im Plangebiet keine grundlegenden Nutzungskonflikte und sprechen nicht gegen eine weitere Bebauung.

Planungsziel ist die Entwicklung eines familienbezogenen und ortstypischen, überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Wohngebiets. In einem Teilbereich im östlichen Plangebiet

an der Eickenbecker Straße soll zudem auch der Bau von Hausgruppen im Sinne einer offenen Bauweise ermöglicht werden, um ein breites Angebotsspektrum an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Ebenso sollen auf den bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definiert werden. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und zum Schutz des Außenbereichs landesplanerisch und städtebaulich richtig (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Die baulich vorgeprägten und bereits erschlossenen Plangebietsflächen mit z. T. größeren Gartenbereichen bieten sich grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung an.

Ein weiteres Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte an der Eickenbecker Straße 26. Die Kindertagesstätte soll in ihrer heutigen baulichen Ausprägung einschließlich der bestehenden Nebenanlagen und Gartenflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs
- Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten
- angemessene Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen und der Wohnumfeldqualität durch Regelungen zu Nutzungsmaßen und zu gestalterischen Rahmenbedingungen

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Als Vorentwurf wurde zunächst ein städtebauliches Rahmenkonzept[3] erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB wurde darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB entwickelt und das **städtebauliche Rahmenkonzept[4]** aktualisiert.

[3] Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ –4. Bauabschnitt, Mai 2020.

[4] Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ –4. Bauabschnitt, November 2020.

Rahmenkonzept

Abb. 2: Rahmenkonzept (Stand November 2020, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Drensteinfurt, Fachbereich 2 – Bauen, Planen, Umwelt einsehbar.

Das Plankonzept sieht nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung von ca. 27 neuen Baugrundstücken[5] im Bereich der heutigen Grünfläche vor, die ausschließlich über die Eickenbecker Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind (Details zur Erschließung siehe Kapitel 5.4). Insgesamt sollen gemäß aktueller Rahmenplanung Einzel- oder Doppelhäuser auf der Grünfläche im Plangebiet entstehen. Die Grundstücksgrößen für die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser liegen im Durchschnitt bei etwa 450 bis 600 m². Die Einzel- und Doppelhäuser sollen in 1½ bis 2½-geschossiger Bauweise mit Satteldächern errichtet werden.

Im östlichen Planbereich unmittelbar südlich der geplanten nördlichen Erschließungsstraße (Bereich WA2) sind zwei Einzelhäuser geplant, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vor-

[5] Die Anzahl und die Aufteilung der Grundstücke werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt, so dass Abweichungen auf der Umsetzungsebene möglich sind.

gesehen sind. Für diese beiden Gebäude ist eine 2 bis 2½-geschossiger Bauweise mit Satteldach geplant, um hier die Errichtung von nach derzeitigem Stand 5 geplanten Wohneinheiten im westlichen Gebäude und 4 geplanten Wohneinheiten im östlichen Gebäude zu ermöglichen.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen soll eine Verkehrsberuhigung mit Hilfe von Baumpflanzungen erreicht werden, die in regelmäßigen Abständen auf den jeweiligen Straßenseiten platziert werden. Genaue Lage und Gestaltung der Erschließungsstraße wird auf Basis der konkreten Erschließungsplanung ermittelt und im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt (Platzierung Bäume, öffentliche Stellplätze etc.). Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form einer zusätzlichen 1½ bis 2½-geschossigen Einzelhausbebauung mit Satteldach sollen auf den bereits bebauten Grundstücken Am Bildstock 30, 31 und 35 ermöglicht werden. Diese drei Grundstücke verfügen über Gartentiefen von ca. 20 bis 40 m, die eine rückwärtige Bebauung grundsätzlich erlauben. Die Erschließung dieser Grundstücke kann über bestehende private Erschließungsflächen erfolgen, so dass der Bau einer neuer öffentlichen Erschließungsstraße hierfür nicht erforderlich ist.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan (kein Realisierungszwang). Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

In den Teilflächen WA1 und WA1* mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt. Anknüpfend an das Plankonzept sind in den Teilflächen des WA2 maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. Hiermit soll eine Entwicklung im Sinne des Plankonzepts (s. Kap. 4) ermöglicht werden, dass in diesem Teilbereich öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsieht. Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter

sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten des WA1 und WA1* und Hausgruppen-/Reihenhauseinheiten des WA2 ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte an der Eickenbecker Straße 26 im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung von sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/ Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind entsprechende Anlagen für soziale Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen des WA1 und WA1* eine maximale Anzahl von zwei **Vollgeschossen** vor. In der Teilfläche des WA2 sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um sicherzustellen, dass in diesem Teilbereich eine entsprechend einheitliche Zahl an Vollgeschossen im Sinne des Plankonzepts umgesetzt wird. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe von **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen** im Plangebiet weiter eingegrenzt.

  Die Geschossigkeit wird durch eine konkrete Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA1* und WA2 begrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

  In den Teilflächen WA1 und WA1* sind maximal 2 Vollgeschosse als sog. 1½-geschossige Bebauung zulässig. Hier lässt die maximale Traufhöhe von 4,5 m und die maximale Firsthöhe von 9,5 m eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch wenn dieses rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. In der Teilfläche WA2 sind zwingend 2 Vollgeschosse als sog. 2½-geschossige Bebauung zu realisieren. Hieran anknüpfend wird im Teilbereich des WA2 die maximal zulässige

Traufhöhe auf 6,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe 10,5 m beschränkt, um eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

- Die Bezugshöhe bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet ist im Rahmen des Planverfahrens eine Erschließungsplanung mit Straßenendausbauhöhen (Gnegel GmbH, Sendenhorst), mit Bauhöhen etc. erstellt worden, die hier als Bezugshöhe fungiert. Für die Grundstücke im Plangebiet die räumlich nicht direkt an die geplanten Erschließungsstraßen anknüpfen (bereits zum Satzungsbeschluss bebaute Grundstücke) sind die dargelegten Höhen der jeweiligen bereits bestehenden Straßen maßgeblich.
- In den Teilflächen WA1 und WA1* wird eine offene Bauweise mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind festgesetzt. Hiermit wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung gewährleistet, ohne eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zuzulassen. In der Teilfläche des WA2 wird eine offene Bauweise ohne weitere Einschränkung festgesetzt, um in diesem Teilbereich eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die hier möglichen Hausformen im Sinne des Plankonzepts zu bieten (neben Einzel- und Doppelhäusern sind hier auch Hausgruppen zulässig).
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden anknüpfend an das städtebauliche Rahmenkonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange festgesetzt. Wohn- und Gartenflächen werden, soweit möglich, in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert, eine günstige Besonnung und optimale solartechnische Nutzungsmöglichkeiten.

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. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

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

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

- Prägende **Dachform** in den angrenzenden Wohngebieten ist das Satteldach mit – je nach Gebäudegröße und Geschosszahl – Dachneigungen um 30° bis 50°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u. a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters in den Teilflächen des WA1 und WA1* Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 38°–45° vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. In den Teilflächen

des WA2 sind Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 25°–45°; u. a. aufgrund der Binnenlage des WA2 im Plangebiet (kein Übergangsbereich zur Bestandsbebauung) soll hier im Sinne des Plankonzepts eine größere Flexibilität in Bezug auf die zulässige Dachneigung gewährleistet werden. Aus Sicht der Stadt eröffnet der Plan einerseits unterschiedliche Möglichkeiten, andererseits werden durch die Festsetzungen auch die Bildung von Nachbarschaften und deren Quartierscharaktere mittels einheitlicher Dachform für Teilbereiche gestärkt.

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

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

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

  Zunehmend kritisch sind Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.
  Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können.
  Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

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

- Im Plangebiet sind **helle Putzfassaden** zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.
- Ergänzend ist im Plangebiet zudem auch **Ziegelmauerwerk** mit roten bis rotbunten Farbtönungen zulässig. Die Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

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

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

Vor dem gleichen Hintergrund werden auch **Anschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken** geregelt. Das vorhandene Geländeniveau ist bei allen Baugrundstücken auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet erstellte Erschließungsplanung (Gnegel GmbH, Sendenhorst) anzupassen (bereits zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen). Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen. Weiterhin sind Veränderungen des vorhandenen an die geplante Erschließungsstraße angepassten Geländeniveaus nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Vorplatzbereichen, Stellplätzen, Wegen, Vor- und Wohngärten sowie Terrassen erforderlich werden (bereits zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen). Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

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

e) Einfriedungen, Stellplätze/Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und

Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets im Bereich der heutigen Grünfläche erfolgt über die Eickenbecker Straße, die über die Albersloher Straße (L 850) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet sind über die Straße Am Bildstock unmittelbar erschlossen. Die Geschwindigkeit auf der Eickenbecker Straße und der Straße Am Bildstock ist in diesem Bereich auf 30 km/h reduziert.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets wird die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der zentralen Lage, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz (insbesondere Eickenbecker Straße) und der maßvollen Verdichtung, wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Zudem wird die dichtere Reihenhausbebauung direkt an der Eickenbecker Straße angeordnet. Die diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen (Ziel- und Quellverkehr) auf das Plangebiet und das Umfeld können so minimiert werden. Eine nachteilige **Verkehrsentwicklung** durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Die **innere Erschließung** der neuen Wohnbaugrundstücke auf der überplanten Grünfläche im Plangebiet soll über zwei Anschlusspunkte an der Eickenbecker Straße erfolgen, die über eine Ringerschließung im östlichen Plangebiet miteinander verbunden sind. Zur Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke im westlichen Plangebiet ist eine weitere Stichstraße geplant, die an die geplante Ringerschließung anknüpft und mit einer Wendehammeranlage ausgestattet ist. Die Wendehammeranlage ist so dimensioniert, dass u. a. Müll-/Feuerwehrfahrzeuge diese nutzen können. Der motorisierte Verkehr aus dem Plangebiet wird entsprechend über die Eickenbecker Straße geführt. Die beiden Anschlusspunkte wurden so platziert, dass ein ausreichender Abstand zur südlich an die Grünfläche angrenzenden Wohnbebauung sowie zur nördlich angrenzenden Kindertagesstätte gewährleistet ist.

Die bereits bestehenden **Fuß-/Radwegeverbindungen** im Plangebiet werden erhalten. Zudem sollen neue Fuß-/Radwegeverbindungen im Plangebiet geschaffen werden. Zusätzlich zu den geplanten Straßenverkehrsflächen, die auch als Fuß-/Radwegeverbindung fungieren, ist ein neuer Fuß-/Radweg im nördlichen Plangebiet geplant. Poller sollen sicherstellen, dass hier kein Durchgangsverkehr durch PKW entsteht. Der geplante Fuß-/Radweg soll eine direkte Wegeverbindung zur Straße Am Bildstock gewährleisten und unmittelbar westlich der Kindertagesstätte an der Eickenbecker Straße 26 liegen.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Bushaltestelle „Am Meerkamp“ an der Eickenbecker Straße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gegeben und fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof in Rinkerode befindet sich in nur ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet sollen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen sowie ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind nach derzeitiger Kenntnis keine bekannt. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt und aufgrund der wohnbaulichen Prägung des Plangebiets nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen gemäß § 22(1a) BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind und bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden dürfen. Ungeachtet dessen sind die Baufelder der südlich an die bestehende Kindertagesstätte angrenzenden Grundstücke so platziert, dass sich die Gartenflächen der jeweiligen Grundstücke i. W. auf der südlichen bzw. kitaabgewandten Gebäudeseite befinden und so ruhige Garten- / Freiflächen geschaffen werden können.

b) Verkehrliche Immissionen

Die bestehende Verkehrsbelastung führt bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärm wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt. Durch die vorliegende Planung wird auch kein ggf. näher an die landwirtschaftlichen Flächen heranrückende Bebauung vorbereitet.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb rele-

vanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum Planverfahren erarbeitet. Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Rinkerode. Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze des Ortsteils sichergestellt.

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

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Wasserschutzgebiet** (kein Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet).

Vom Plangebiet erfasst wird lediglich ein z. T. verrohrtes namenloses Gewässer, das gemäß Gewässerkarte entlang der westlichen Grenze der überplanten Grünfläche sowie des privaten Grundstücks Am Bildstock 31 verläuft (Gemarkung Rinkerode, Flur 8, Flurstücke 1120, 1117 und 833). Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde entschieden, dass ein Antrag zur Aufhebung des Gewässerstatus für dieses namenlose Gewässer gestellt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine Notwendigkeit zum Erhalt des Gewässers respektive dessen Sicherung nicht besteht.

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.

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

Die **Entwässerung** im Plangebiet wird im Zuge bzw. parallel zum Planverfahren erarbeitet und mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt. Regelungen hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet befinden sich einige Gehölz-/Heckenstrukturen sowie mehrere markante Einzelbäume (insbesondere eine straßenbegleitende Baumreihe entlang der Eickenbecker Straße).

Im östlichen Planbereich werden entlang der Eickenbecker Straße neun von zwölf Einzelbäumen planungsrechtlich gesichert. Drei Bäume befinden sich im Kreuzungsbereich der geplanten Erschließungsstraßen und der Eickenbecker Straße und werden aus verkehrstechnischen Gründen nicht planungsrechtlich gesichert. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung soll der Erhalt oder ggf. der Wegfall dieser Bäume auf der konkreten Umsetzungsebene entschieden werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.

Weiterhin wird im Bereich der heute bestehenden Wallhecken im westlichen Planbereich die Anpflanzung einer geschlossenen, standortheimischen mindestens zweireihigen Wildstrauch-/ Baumhecke gemäß Festsetzung Nr. 4.2 festgesetzt. Die private Gartensituationen in Kombination mit dem Pflanzgebot für eine entsprechende Wildstrauch-/ Baumhecke entlang der westlichen Grenze der jeweiligen Grundstücke sichern einen adäquaten, begrünten Übergang zu den angrenzenden Wohngrundstücken. Weiterhin soll diese verbindliche Heckenanpflanzung einen Beitrag zur Kompensation des geplanten Wegfalls der bestehenden Heckenstrukturen leisten.

Auf eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wallhecke im westlichen Planbereich wird aus folgenden Gründen verzichtet: Auf Basis einer Einmessung des Plangebiets wurde festgestellt, dass das Gelände im Bereich der überplanten Grünfläche ca. 1 m tiefer als das umliegende Gelände liegt. Zur Herstellung einer an die Umgebung angeglichenen Geländehöhe soll das Geländeniveau im Bereich der überplanten Grünfläche auf die bestehende Höhe des umliegenden Geländes angehoben bzw. aufgeschüttet werden, um u. a. den Anschluss an die bestehende Kanalisation, Straßen etc. ohne größeres Gefälle zu ermöglichen. Ein Erhalt der Heckenstrukturen ist jedoch mit einer entsprechenden Veränderung der Geländehöhen nicht bzw. nur unter Hinzunahme unverhältnismäßiger Mittel vereinbar. Ein Erhalt der Heckenstrukturen bei gleichzeitiger Anhebung des Geländes würde dazu führen, dass die bestehenden Heckenstrukturen in entsprechenden „Senken“ stehen, was voraussichtlich einen deutlichen technischen Mehraufwand in Bezug auf die Unterhaltung dieser Flächen bedeuten würde (ggf. Pumpanlagen zur Beseitigung des hier stehenden Wassers insb. bei Starkregenereignissen erforderlich etc.). Weiterhin soll eine Anhebung des gesamten Plangebiets auf ein Geländeniveau aus städtebaulichen Gründen im Sinne eines einheitlichen, harmonischen Ortsbilds erfolgen. Ein Wegfall der bestehenden Heckenstrukturen ist mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar (siehe beigefügte Artenschutzprüfung[6]).

Zur Begrünung des Plangebiets im Sinne des Umwelt- / Klimaschutzes und zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsbilds wird zudem festgesetzt, dass **in den Teilflächen des WA1 und WA1* mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m² private Grundstücksfläche** mit den aufgeführten Pflanzqualitäten gemäß Festsetzung Nr. 4.3 anzupflanzen ist. Auch hiermit soll ein Beitrag zur Kompensation des geplanten Wegfalls der bestehenden Heckenstrukturen im Plangebiet geleistet werden. In der Teilfläche des WA2 wird auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet, da hier ggf. auch Hausgruppen errichtet werden könnten und diese voraussichtlich mit kleineren privaten Gartenflächen einhergehen, die nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

---

[6] Uwedo – Umweltplanung Dortmund: Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Be-bauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. Bauabschnitt in Drensteinfurt, Dortmund, 17.04.2020 mit Ergänzung 05.08.2020

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Bereich der Teilflächen des WA1 in den **Vorgärten** ein **Pflanzgebot** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück in den Teilflächen des WA1 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. Mit den quantitativ angepassten Versiegelungsmöglichkeiten wird aus Sicht der Stadt den unterschiedlichen Bautypologien zweckmäßig Rechnung getragen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. In den Teilflächen des WA2 wird auf eine entsprechendes Pflanzgebot in Vorgärten anknüpfend an die Plankonzeption aus städtebaulichen Gründen verzichtet, da in diesem Teilbereich Hausgruppen / Reihenhäuser mit entsprechend kleineren Grundstücken entstehen können und u. a. aufgrund der geringen Grundstücksgrößen diese an dieser Stelle nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und 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

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

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 als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines Bereiches in innerstädtischer Lage. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**[7] zugrunde gelegt.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung[8] (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. Bauabschnitt erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Zusammenfassend können gemäß dieser Artenschutzprüfung Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Arten im Plangebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden: Kleinspecht, Steinkauz, Star, Girlitz und Bluthänfling. Für die aufgeführten Arten wurde untersucht, ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren bei den potenziell vorkommenden Arten artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann. Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss gemäß Artenschutzprüfung eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen. Unter Berücksichtigung aller genannten Aspekte tritt gemäß Artenschutzprüfung eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung ergänzend das Plangebiet auf ein potenzielles Vorkommen des Steinkauzes und von Fledermäusen im Rahmen einer faunistischen Kartierung überprüft, da laut Artenschutzprüfung die Höhlungen im Bereich der Obstbäume ein Potenzial für die genannte Vogelart und für Fledermäuse aufweisen. Insgesamt kommt die ergänzende faunistische Kartierung zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt werden. Laut beigefügter Artenschutzprüfung ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich und es steht einer Zulassung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.

---

[7] 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.

[8] Uwedo – Umweltplanung Dortmund: Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. Bauabschnitt in Drensteinfurt, Dortmund, 17.04.2020 mit Ergänzung 05.08.2020

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

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Grundsätzlich ist – auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume – eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

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 zum Bebauungsplan-Entwurf ein Hinweis auf die nach BNatSchG zu beachtende zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigungen geführt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten innerhalb einer seit vielen Jahren entwickelten Wohnsiedlungsbereichs ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. 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.

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. Mit der Planung verbunden ist der aus Sicht der Stadt unvermeidbare Verlust einer innerörtlichen Grünfläche mit einigen Gehölz-/Heckenstrukturen, der u. a. durch Anpflanzung einer geschlossenen, standortheimischen mindestens zweireihigen Wildstrauch-/ Baumhecke sowie durch Pflanzvorgaben zur Anpflanzung von Einzelbäumen sowie Pflanzvorgaben von Vorgärten im Plangebiet kompensiert werden soll (s. Kapitel 5.7). 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-, Doppel- und Reihenhäusern i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Ausgleichend wirkt auch die verbindliche Anpflanzung von Wildstrauch-/Baumhecken sowie von Baumpflanzungen gemäß den Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3 im Planbereich. Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der 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. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung und kleinteilige Arrondierung von Wohnbauflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang im Sinne der Rahmenplanung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Sowohl der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt (Sitzung am 09.03.2020) als auch der Rat der Stadt Drensteinfurt (Dringlichkeitsbeschluss am 26.03.2020) haben die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. Bauabschnitt beschlossen (siehe Vorlage I/023/2020 und Niederschrift).

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB ist vom 22.06.2020 bis 05.07.2020 durchgeführt worden. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 16.11.2020 (Vorlage Nr.: I/115/2020) wurden die eingegangenen Stellungnahmen beraten und der Beschluss zur Offenlage gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ – 4. BA hat vom 30.11.2020 bis 03.01.2021 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

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

Drensteinfurt, im März 2021