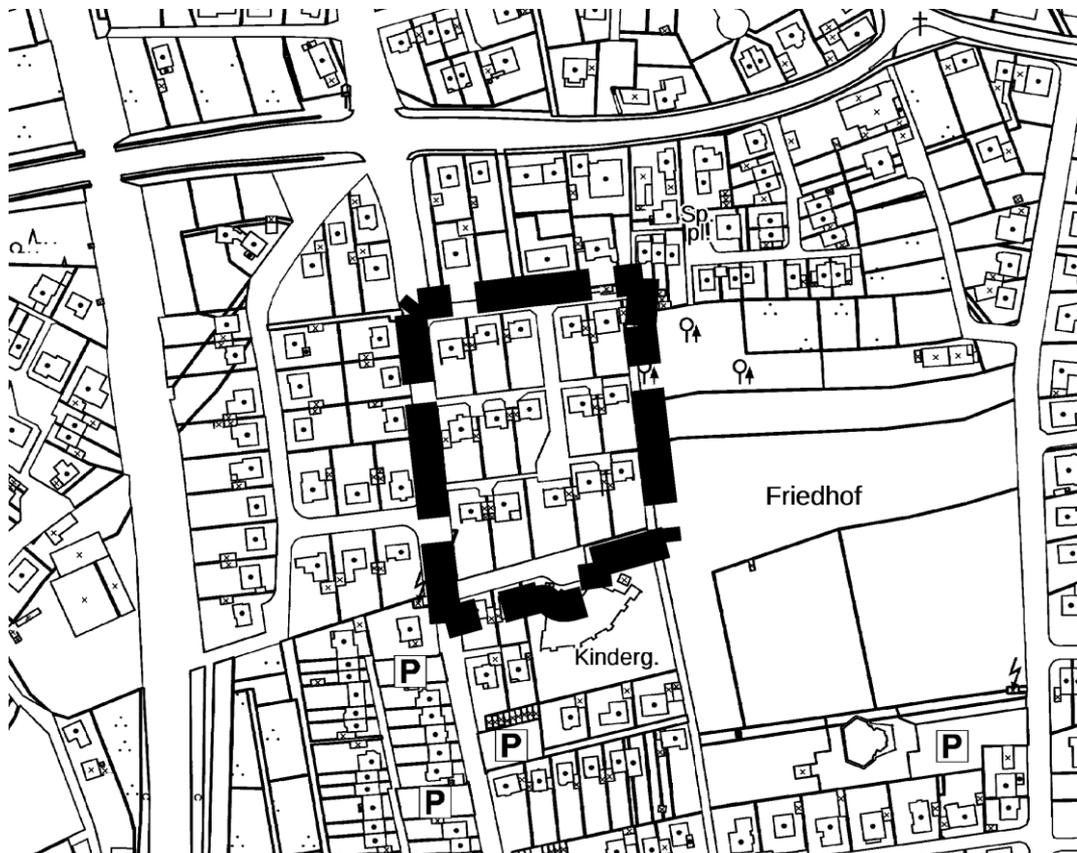


**Bebauungsplan Nr. 1.09 „Krummer Kamp“
15. Änderung**

hier: Begründung



März 2022

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 Bebauungsplan Nr. 1.09 (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Boden und Gewässer
 - 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 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, Stellung baulicher Anlagen, 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 Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 1.09 – 15. Änderung „Krummer Kamp“, Mai 2021.
- A.2 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung der Stadt Drensteinfurt, Formular A, 13.09.2021.
- A.3 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 08.02.2022.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Drensteinfurt südlich der Schützenstraße zwischen Mörikeweg und Lessingweg. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,3 Hektar und ist vorwiegend durch 15 private Wohngrundstücke mit den zugehörigen Gartenflächen geprägt.

Bislang hat die städtebauliche Entwicklung dort auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ einschließlich seiner im Plangebiet gültigen Änderungen stattgefunden. Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ für das im Plangebiet befindliche Grundstück am Mörikeweg 2 (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4, Flurstück 1119) vor, um im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks einen weiteren Baukörper errichten zu können. Die Stadt hat den Antrag zum Anlass genommen das Plangebiet und die angrenzenden Straßenzüge intensiver zu betrachten und geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorliegen. Nach Prüfung der städtebaulichen Gegebenheiten (vorhandene doppelte Erschließungssituation, bestehende Grundstücksgrößen, Gartentiefen, Bauungsstrukturen, Lage der Grundstücke/der Bebauung, Abstände zur Nachbarbebauung etc.) kann festgehalten werden, dass die ca. 600 bis teilweise etwa 900 m² großen Wohngrundstücke im Plangebiet grundsätzlich hervorragende Voraussetzungen für jeweils eine Nachverdichtungsoption und/oder bauliche Anbau-/Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Der im Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.09 „Krummer Kamp“, einschließlich seiner im Plangebiet gültigen Änderungen, lässt eine rückwärtige Nachverdichtung auf den jeweiligen Grundstücken des Plangebiets nicht zu, so dass bestehende Nachverdichtungspotenziale in diesem innerstädtischen Wohngebiet derzeit nicht genutzt werden können.

Nach Durchführung einer Anliegerversammlung mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ am 22.02.2021 beschlossen (siehe Vorlage Nr.: I/013/2021).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung ist der grundlegende Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten. Die Stadt Drensteinfurt ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln.

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. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung 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 diene. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde auf dieser Grundlage der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“, einschließlich seiner im Plangebiet gültigen Änderung, im Planungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h., sofern der Bebauungsplan Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch den Mörikeweg,
- im Osten durch einen öffentlichen Fuß-/Radweg (Flurstücke 1369, 1370, 2342 und 2424),
- im Süden durch den Lessingweg (Flurstücke 2871 und 2861).
- im Westen durch die Goethestraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 1.09 (Ursprungsplan)

Das Planungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ (Rechtskraft am 10.03.1972), einschließlich seiner im Plangebiet gültigen Änderungen, der Stadt Drensteinfurt.

Der Bebauungsplan Nr. 1.09 setzt im Bereich des Plangebiets ein reines Wohngebiet fest, in dem maximal zwei Vollgeschosse mit einer offenen Bauweise zulässig sind. Die hier zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 0,8. Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Weiterhin wird bestimmt, dass das 1. Obergeschoss dem ausgebauten Dachgeschoss entsprechen muss. Außerdem sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 bis 50° zulässig. Neben den Straßenverkehrsflächen (Mörikeweg) werden die privaten Erschließungsstraßen im Plangebiet über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anwohner planungsrechtlich gesichert.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Drensteinfurt südlich der Schützenstraße zwischen Mörikeweg und Lessingweg. Es wird i. W. durch 15 Wohngrundstücke mit ihren zugehörigen Gartenflächen geprägt. Die Grundstücke sind jeweils mit einem 1 ½-geschossigen Ein-/Zweifamilienhaus im nördlichen Grundstücksbereich bebaut und verfügen über vergleichsweise tiefe Gartenflächen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt derzeit jeweils aus nördlicher Richtung über den Mörikeweg bzw. über private Erschließungsstraßen mit Anschluss an die Goethestraße. Aufgrund einer bereits vorhandenen doppelten Erschließungssituation ist eine Erschließung der Grundstücke auch aus südlicher Richtung grundsätzlich möglich. Der Lessingweg ist im nördlichen Randbereich mit Heckenstrukturen sowie einer Baumreihe bepflanzt, die sich im städtischen Eigentum befinden.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist i. W. durch Wohnbebauung geprägt. Die überwiegend 1 ½-geschossigen Wohngebäude in offener Bauweise prägen deutlich das nähere Umfeld des Plangebiets. Östlich bzw. Südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem eine Friedhofanlage, die durch einen Fuß-/Radweg vom Plangebiet getrennt ist. Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt eine KiTa, die über den Lessingweg erschlossen ist. Die das Plangebiet und das städtebauliche Umfeld prägende Dachform ist das Satteldach.

3.3 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 das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.4 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.

Das Plangebiet stellt eine durch Wohngebäude bereits seit Jahren bebaute Fläche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Drensteinfurt dar. Es ist i. W. durch 15 private Wohngrundstücke mit den zugehörigen Gartenflächen geprägt. Der Lessingweg ist im nördlichen Randbereich mit Gehölz-/Heckenstrukturen sowie einer Baumreihe bepflanzt, die sich im städtischen Eigentum befinden. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden.

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 kei-

ne naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop/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.

3.5 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend meist lehmige Sandböden als Gley (G71) an.¹ Diese Böden werden u. a. durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere Wasserkapazität sowie eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Der Grundwasserstand liegt meist zwischen 4 bis 8 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.²

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

3.6 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 ist möglicherweise im nördlichen Bereich des Plangebiets Strontianit-Bergbau umgegangen. Zur Klärung dieser Fragestellung wird empfohlen, sich mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW, in Verbindung zu setzen.

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW vom 25.06.2021 befindet sich das Plangebiet auf dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Steinkohlenbergbau ist nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg im Planungsraum nicht umgegangen. Weiterhin werden folgende Hinweise zu dem in Rede stehenden Stontianitbergbau seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW gemäß Schreiben vom 25.06.2021 vorgebracht:

„In den hier vorliegenden Unterlagen (Literatur: ‚Der Stontianitbergbau im Münsterland‘ von Martin Gesing) ist ca. 120 m nördlich der Bebauungsplanfläche ein Schacht dokumentiert. Dieser Schacht (Kennziffer: 3413/5740/002/TÖB) wurde am 09.02.1899 als geplanter Versuchsschacht von 7 m Teufe geplant und in einem Betriebsplan seinerzeit angemeldet. Der Standort des Schach-

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.

tes wird nach ‚Gesing‘ mit Gewinn-/Flurstücksnahme: ‚Velle Gerten‘ (auch Fellegaerten) Kolonat/Grundsbesitzer: Freiherr von Landsberg angegeben und von ‚Gesing‘ in das Kartenwerk HK 25 NE, 4212 Drensteinfurt als Schacht Nr. 95 kartiert. Angaben über eine Sicherung des Schachtes liegen hier nicht vor.

Ein Übersichtskartenwerk weist außerdem einen Strontianitgang in Richtung Nordost/Südwest aus, der das Bebauungsplangebiet im nordwestlichen Teil tangiert. Nach ‚Gesing‘ erfolgte die mutmaßliche Betriebseinstellung bereits im März 1899. Möglicherweise ist daher lediglich der Versuchsschacht aufgeföhren worden.

Aufgrund der ungenauen Quellenangabe des Schachtstandortes sind Angaben über genaue Lage und Umfang des Strontianitbergbaus von hier nicht möglich. Ob der in Rede stehende Bergbau bis in den Bereich der Bebauungsplanung reicht kann daher von hier nicht beurteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist daher eine geeignete Baugrunduntersuchung durch einen Sachverständigen zu empfehlen. [...]“

Die Lagerstättenverhältnisse sind im Plangebiet somit nicht hinreichend bekannt, sodass die Gewinnung innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen. Eine geeignete Baugrunduntersuchung durch einen Sachverständigen wird bei Baumaßnahmen empfohlen. 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.

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.

3.7 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 beröhrt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 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. Erforderlich für deren Tragfähigkeit ist insbesondere auch eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden.

Der im Plangebiet aktuell rechtskräftige Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen der Stadt Drensteinfurt und soll daher angepasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung 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. 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 und einer bereits vorhandenen auch rückwärtigen Erschließungsoption bieten sich grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung an.

Ein wesentliches Planungsziel ist es im Plangebiet die **Schaffung von Wohnraum** für die Drensteinfurter Bevölkerung zu ermöglichen. Angesichts bestehender Nachfrage soll hiermit ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, geleistet werden. Weiterhin soll die bestehende Bebauung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung städtebaulich vertretbarer Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs 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 erarbeitet.³ 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.

³ Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 1.09 – 15. Änderung „Krummer Kamp“, Mai 2021.

Rahmenkonzept



Abb. 2: Rahmenkonzept (Stand Mai 2021, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Drensteinfurt, Fachbereich 2 – Bauen, Planen, Umwelt einsehbar.

Ein Ziel des Rahmenkonzepts ist es, im gesamten Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Sinne der dargelegten Zielsetzung zu sichern. Weiterhin sieht das Rahmenkonzept die Sicherung der bestehenden Baustruktur und im Bereich der mehrheitlich großzügigen Gartengrundstücke Nachverdichtungsoptionen in Form von eigenständigen Neubauten mit Satteldächern vor. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten

ten in Form jeweils einer zusätzlichen Einzelhausbebauung auf 12 der 15 bereits bebauten Baugrundstücke im Plangebiet ermöglicht werden.⁴ Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet sind jeweils zusätzliche Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten entlang der jeweiligen Südfassaden vorgesehen. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen und dem jeweils gegebenen städtebaulichen Kontext (Grundstücksgröße/-zuschnitt, Abstände zur Nachbarbebauung, Erschließungsmöglichkeiten etc.).

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet kann und soll weiter unverändert über die bestehenden öffentlichen und privaten Erschließungsflächen erfolgen, so dass der Bau einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße hierfür nicht erforderlich ist.

Abweichend von dem bisherigem Rahmenkonzept sind neben Satteldächern für die Hauptbaukörper der möglichen Neubauten im Plangebiet nunmehr auch Pultdächer zulässig (Details siehe Kap. 5.3). Außerdem wurde die Verkehrsfläche des Lessingwegs zur Entwurfsoffenlage geringfügig verkleinert, da eine im Rahmen des hier gültigen Bebauungsplans 1.21 „Heester II“ festgesetzte Fläche für Stellplätze des südlich an den Lessingweg angrenzenden Kindergartens nicht verändert und weiterhin wie bisher planungsrechtlich gesichert werden soll.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan (kein Realisierungszwang). Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung 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 Flächen des WA mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Hiermit soll eine Entwicklung im Sinne des Plankonzepts (s. Kap. 4) ermöglicht werden. Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungsys-

⁴ Die Anzahl und die Aufteilung der Grundstücke werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt, so dass Abweichungen auf der Umsetzungsebene möglich sind.

tem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, 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. Die zulässige **Geschossflächenzahl GFZ** wird analog zu den Festsetzungen des Ursprungplans mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten Nutzungs- und Baustruktur.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Flächen des WA eine maximale Anzahl von zwei **Vollgeschossen** vor.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (als Höchstmaß)** ergänzt. In Kombination mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen (maximale Trauf-/Firsthöhen) wird sichergestellt, dass die Bestandsbebauung im Plangebiet gesichert wird und sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen.

Die exakten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst, um darauf aufbauend die einzuhaltenden Gebäudehöhen festzusetzen.⁵ Die maximal zulässigen Trauf-Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte:

- **Maximal zulässige Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige Firsthöhe**: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach, Pultdach).

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier die Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der jeweilige Nachbarbebauung sowie erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- In den Flächen des WA soll die hier bestehende Bebauung unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards planungsrechtlich gesichert werden. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in den Flächen des WA wird für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen einzeln geregelt. Für die im Plangebiet bestehende 1 ½-geschossige Bebauung wird im

⁵ Bestands- und Höhenplan, B-Plangrundlage Drensteinfurt, Vermessungsbüro Drees & Hoersch, Münster, 21.07.2021. Dieser Plan ist bei der Stadt Drensteinfurt, Fachbereich 2 – Bauen, Planen, Umwelt einsehbar.

Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung eine maximale Traufhöhe von 68,50 m (ca. 5,50 m über Gelände) und eine maximale Firsthöhe von 73,50 m ü. NHN (ca. 10,50 m ü. Gelände) festgesetzt. Im Bereich der geplanten Neubaumöglichkeiten im Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe von 67,50 m (ca. 4,50 ü. Gelände) und für Satteldächer eine maximale Firsthöhe von 72,50 m ü. NHN (ca. 9,50 m ü. Gelände) sowie für Pultdächer eine maximale Firsthöhe von 69,50 m ü. NHN (ca. 6,50 m ü. Gelände) festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen für die möglichen Neubaumaßnahmen sind mit Rücksicht auf die bestehenden Nachbarschaften bewusst niedriger als im Bereich der Bestandsbebauung gewählt worden, um sicherzustellen, dass sich die hiernach möglichen 1 ½-geschossigen Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen.

- In den Flächen des WA wird eine **offene Bauweise** mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind festgesetzt. Hiermit wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung im Sinne des Plankonzepts gewährleistet, ohne eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zuzulassen. Die gemäß § 6 BauO NRW einzuhaltenen Mindestabstände sind entsprechend auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten, so dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Abstände/Belichtung etc.) im Plangebiet sichergestellt sind.
- Weiterführend ist in den Flächen des WA auch die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung sicherzustellen.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anknüpfend an das städtebauliche Rahmenkonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der örtlichen Gegebenheiten ausgearbeitet worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bewusst entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen platziert worden, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung mit entsprechenden Abständen zwischen den Gebäuden im Sinne der städtebaulichen Rahmenkonzeption (s. Kap. 4) im Plangebiet sicherzustellen.

Garagen und Carports innerhalb der Flächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren. Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe ebenfalls gemindert.

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 – mit unterschiedlichen Dachneigungen bis ca. 50°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden in den Flächen des WA Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 30°–50° vorgegeben. Im Sinne Weiterentwicklung und Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten sollen für die Teilbereiche mit den möglichen Neubauten im Plangebiet (siehe Plankarte) auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°–22° zulässig sein. 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. Aus Sicht der Stadt eröffnet der Plan einerseits unterschiedliche Möglichkeiten, andererseits werden durch die Festsetzungen auch die Bildung von Nachbarschaften und deren Quartierscharaktere mittels der Dachformen für das Plangebiet 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 er-

wünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerati-
ve 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.

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 i. W. Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel/Klinker). Im Sinne einer Weiterentwicklung und Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten sollen im Plangebiet für Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, neben den im Umfeld üblichen Materialien (Ziegel-/Klinker) auch Holzfassaden zulässig sein. Um sicherzustellen, dass sich mögliche Holzfassaden harmonisch in die Umgebung einfügen, sind diese nur mit naturbelassenem Holz oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierung (Farbe) z. B. mittels Lasuren, Ölen zugelassen. So sollen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes mögliche Fremdkörper in Bezug auf die farbliche Ausgestaltung der Holzfassaden im Plangebiet vermieden werden. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Ergänzend dazu sind für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile andere Materialien bis zu einem Flächenanteil 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachrker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen). Holzblockhäuser mit Holzfassaden im Sinne klassischer kanadischer Blockhäuser aus Rundholzstämmen sind zudem unzulässig, da sie den regionaltypischen Begebenheiten und den kommunalen Planungszielen widersprechen. Hiermit wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird.

c) Einfriedungen, Stellplätze 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 **Erschließung** des bereits bebauten Plangebiets erfolgt über die öffentlichen Erschließungsstraßen am Mörikeweg sowie die private Erschließungsstraßen mit Anschluss an die Goethestraße, die u. a. über die Schützenstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet kann und soll weiter unverändert über die bestehenden öffentlichen und privaten Erschließungsflächen erfolgen, so dass der Bau einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße hierfür nicht erforderlich ist.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets wird die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der Lage des Plangebiets, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der maßvollen Verdichtung, wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Die diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen (Ziel- und Quellverkehr) auf das Plangebiet und das Umfeld können so minimiert wer-

den. 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.

Durch die vorliegende Planung wird die Anbindung an den **ÖPNV** sowie die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** nicht verändert. **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 wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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 liegen nach derzeitiger Kenntnis nicht vor. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor und sind aufgrund der wohnbaulichen Prägung des Plangebiets nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen (eine KiTA befindet sich am Lessingweg südlich des Plangebiets), 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.

b) Verkehrliche Immissionen

Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die mögliche Zunahme der Verkehre durch die zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet beeinträchtigt.

Aufgrund der westlich des Plangebiets bestehenden Bahnlinie Münster–Hamm und der dadurch möglichen Geräusch-Immissionen des Schienenverkehrs wurde auf Empfehlung des Kreises Warendorf eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt, um die Verträglichkeit der Planung diesbezüglich sicher beurteilen zu können. Auf diese schalltechnische Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (s. dort, Kap. 5):

- „Tags werden die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Nachts werden die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 im Großteil des Plangebiets überschritten. Die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.

⁶ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 08.02.2022.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind [...] gesunde Wohnverhältnisse bis hin zu den Mischgebietswerten (der 16. BImSchV) gegeben. Hieraus folgt, dass sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, jedoch sind die nächtlichen Pegel – gemessen an einem Planungsziel WA – belästigend. [...]

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Den Berechnungen und Bewertungen des Schallgutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Schallsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Gemäß gutachterlicher Einschätzung sind bezüglich des untersuchten Verkehrslärms (Geräusch-Immissionen des Schienenverkehrs) damit im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gegeben respektive sichergestellt. Schallschutzmaßnahmen sind gemäß Gutachter somit nicht erforderlich.

Zudem wird für diesen Bereich ein aktiver Schallschutz aufgrund der gegebenen örtlichen Situation und der Lage des Plangebiets als städtebaulich nicht sinnvoll bewertet. Auch eine Erforderlichkeit zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der gutachterlichen Einschätzung und der örtlichen Situation nicht gesehen. Sofern es ggf. doch erforderlich ist können und sollen stattdessen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene schalltechnische Auflagen anhand des konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung auf Ebene des Bebauungsplans verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle schalltechnischen Belange auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden können. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Umsetzung der Planung gewahrt werden können. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet zudem als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die mögliche Zunahme der Verkehre durch die zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet beeinträchtigt.

Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich, unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 dargelegten Planungsziele (Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur, Schaffung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich etc.) sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Plangebiet, daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht bekannt. Durch die vorliegende Planung wird auch keine 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 relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet. Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr kann hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze des Ortsteils sichergestellt werden.

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).

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt. Bauliche Möglichkeiten werden zudem nur in einem begrenzten Rahmen eingeräumt. Eine unverhältnismäßige Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme wird somit nicht erwartet.

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE). Regelungen hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine durch Wohngebäude bereits seit Jahren bebaute Fläche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Drensteinfurt dar. Es ist i. W. durch 15 private Wohngrundstücke mit den zugehörigen Gartenflächen geprägt.

Im südlichen Planbereich befindet sich entlang der nördlichen Straßenseite des Lessingswegs eine öffentliche Fläche mit Straßenbegleitgrün. Neben Gehölz-/Heckenstrukturen ist hier auch eine Baumreihe vorhanden, die sich im städtischen Eigentum befindet und im Zuge des Planverfahrens eingemessen wurde. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung soll der Erhalt oder ggf. der Wegfall dieser Bäume auf der konkreten Umsetzungsebene entschieden werden. Zu-/Abfahrtsverbote stellen unabhängig hiervon bereits auf Ebene des Bebauungsplans sicher, dass mögliche Zu-/Abfahrten zu den unmittelbar nördlich anknüpfenden privaten Grundstücken nur in einem untergeordneten Teilbereich des Straßenbegleitgrüns erfolgen kann. Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der maßvollen Planung nicht gesehen. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

6. Umwelrelevante 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 Bereichs 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** zugrunde gelegt.⁷

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 4212, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen „*Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken*“, „*Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen*“ und „*Gebäude*“ acht Fledermausarten und 25 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.⁸ Unter den Vogelarten befinden sich folgende 15 Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Habicht, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Nachtigall, Feldsperling, Waldschnepfe und Star. Für das Rebhuhn, den Wespenbusard, den Girlitz und die Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt eine durch Wohnbebauung bereits seit Jahren bebaute Fläche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Drensteinfurt dar. Es ist i. W. durch 15 private Wohngrundstücke mit den zugehörigen Gartenflächen geprägt. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch die umgebenden Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tat-

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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

sächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

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. Im Hinblick auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs wird keine besondere Problematik gesehen. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die Vorgabe einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen. 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 des Gebäudeenergiegesetzes.

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

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ hat eine Flächengröße von ca. 1,3 Hektar und umfasst folgende Teilflächen:

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Fläche in m ² (ca.)
Allgemeines Wohngebiet	11.072
Straßenverkehrsflächen	2.035
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß / Radweg	46
Gesamtfläche Plangebiet ca.	13.153

* Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt (Sitzung am 22.02.2021) hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung beschlossen (siehe Vorlage I/013/2021 und Niederschrift).

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB ist vom 25.05.2021 bis 09.06.2021 durchgeführt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. Nr. 1.09 „Krummer Kamp“ – 15. Änderung hat vom 13.12.2021 bis 16.01.2022 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund einer Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 10.01.2022 wurde nach Durchführung der Offenlegung eine schalltechnische Untersuchung zum Schienenverkehrslärm im Plangebiet erstellt und die Ergebnisse dieser Untersuchung klarstellend in der Begründung des Bebauungsplans redaktionell ergänzt (s. Kap. 5.5 b). Eine Änderung des Bebauungsplans war aufgrund der Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

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 2022

.....
Bürgermeister