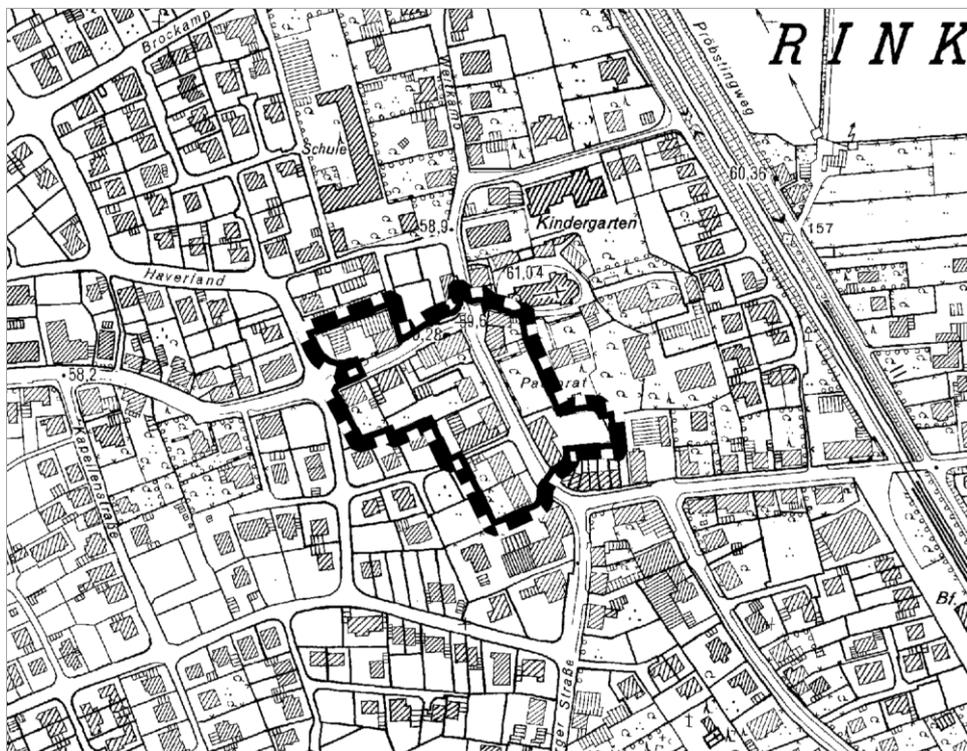


**Bebauungsplan Nr. 3.10 „Südlich der L 850“,  
2. Änderung und Erweiterung**

**Begründung**



**März 2023**

Bearbeitung:

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

Tischmann Loh & Partner  
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 Geltendes Planungsrecht
  - 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
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 3.10 „Südlich der L 850“, 2. Änderung und Erweiterung
- A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.10 „Südlich der L 850“ – 2. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 24.11.2021

## 1. Einführung

Das Plangebiet erfasst den Teilbereich der gewachsenen Ortskernlage von Rinkerode, der im unmittelbaren Umfeld der Ortsdurchfahrt auch noch von historisch erhaltener und teilweiser denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt wird. Bislang hat die Entwicklung dort auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3.01 (Bereich nördlich der L 850) sowie Nr. 3.10 (Bereich südlich bzw. westlich der L 850) sowie darüber hinaus auf Grundlage der Regelungen der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Rinkerode gemäß § 34 BauGB stattgefunden (Einzelheiten s. Kapitel 3.1).

Neben strukturellen Veränderungen zeichnen sich für diesen zentralen Bereich in jüngerer Zeit auch Tendenzen zu baulichen Veränderungen ab. Aktuell liegt der Stadt bspw. ein Vorhaben zum Neubau eines Wohnhauses auf einem an der Albersloher Straße kürzlich durch Abriss freigewordenen Grundstück in unmittelbarer Nähe zu mehreren Baudenkmalern vor. Es hat sich gezeigt, dass der hier geltende Bebauungsplan Nr. 3.10 für Neu-/Ersatzbaumaßnahmen einen vergleichsweise großen Spielraum belässt. Eine hierdurch mögliche zu hohe bauliche Massivität kann der Lage in diesem zentralen, auch denkmalgeprägten Bereich jedoch nicht gerecht werden. Zudem ist an der Schnittstelle des o. g. unterschiedlichen Planungsrechts eine städtebaulich verträgliche Einbindung anderer potenziell möglicher Vorhaben nicht hinreichend gut steuerbar.

Die Stadt hat diese Situation insgesamt zum Anlass genommen, die planungsrechtliche Situation im Bereich der durch denkmalgeschützte Bausubstanz mitgeprägten Ortsdurchfahrt zu überprüfen. Die planungsrechtlichen Regelungen sollen hier unter Berücksichtigung der Bestandsituation einheitlich gefasst werden, um die städtebauliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld des ortsbildprägenden historischen Ortskerns besser steuern zu können als bislang. Negative Auswirkungen auf den Denkmalwert der als erhaltenswert eingestuften Gebäude und prägenden baulichen Strukturen sollen unbedingt vermieden werden. Die Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Nutzungsmischung sollen für einen lebendigen Ortskernbereich darüber hinaus aufrechterhalten werden. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist hier gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Planung wird in dieser baulich vorgeprägten Ortskernlage als **Maßnahme der Innenentwicklung** gewertet. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Auch die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche sind vorliegend erfüllt. Der Bebauungsplan soll somit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden.

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

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,42 ha liegt zentral im Ortskern von Rinkerode. Der Geltungsbereich erfasst i. W. eine Bauzeilentiefe beidseits der L 850 entlang des Abschnitts zwischen dem Kreuzungsbereich mit den Straßen Haverland/Dartmannskamp im Nordwesten sowie südlich der Wohn- und Geschäftshäuser Albersloher Straße 6a/7 im Südosten. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

Bei den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen handelt es sich um die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen Flächen entlang der L 850, auf denen künftige bauliche Entwicklungen



Der **Bebauungsplan Nr. 3.10 „Südlich der L 850“** überplant Teilflächen der Ortslage Rinkerode südlich und westlich der Ortsdurchfahrt Alte Dorfstraße/Albersloher Straße (L 850) und hat im Jahr 2005 Rechtskraft erlangt. Ziel der damaligen Planung war die Neufassung und teilweise Anpassung der bis dahin geltenden Regelungen des früheren Bebauungsplans 3.04 (insbesondere in Teilen Überarbeitung der Gebietsgliederung sowie einzelner Gestaltungsvorgaben). Die Planung orientierte sich überwiegend eng an den Inhalten des damaligen Bebauungsplans Nr. 3.04, um die bestehende Rechtslage für die Betroffenen zu verdeutlichen und soweit wie möglich zu wahren. Mit der Neufassung war darüber hinaus eine Umstellung auf die damals aktuell geltenden Fassung von Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Bauordnung (BauO NRW) verbunden.

Auf den vom vorliegenden Änderungsbereich erfassten Teilflächen ist westlich der Albersloher Straße/Alte Dorfstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Ermöglicht wird dort eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m sowie 25°–50° geneigten Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächern. Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) wurden mit 0,6 bzw. 1,0 festgesetzt. Darüber hinaus wurden Regelungen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm getroffen. Die hieran westlich anschließenden Flächen bis zur Straße Dartmanns Kamp sind Teil eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets. Zulässig sind auch hier maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m sowie Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer. Das Spektrum der Dachneigungen umfasst 20°–50°, die GRZ wurde mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 vorgegeben. Die überbaubaren Flächen wurden durchgängig über die Grundstücke gelegt. Die L 850 sowie dort begleitende Fußwege und Stellplätze sind insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche sowie die Everdingstiege als Fuß-/Radweg aufgenommen worden.

Der **Bebauungsplan Nr. 3.01 „Brockamp“** hat im Jahr 1974 Rechtskraft erlangt und umfasst den nordwestlichen Siedlungsbereich der Ortslage Rinkerode. Er grenzt i. W. nördlich an die Alte Dorfstraße (L 850) an und umfasst das Wohngebiet an den zentralen Straßen Brockamp, Haverland und Mägdestiege. Planungsziele waren insbesondere die ortsgerechte (Weiter-)Entwicklung von Wohnbauflächen für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Rinkerode und die Entwicklung des Schulstandorts an der Mägdestiege. Der Bebauungsplan Nr. 3.01 ist bereits durch zahlreiche Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden.

Vom Änderungsbereich einbezogen wird die Teilfläche eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets. Zugelassen sind dort eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine geschlossene Bauweise. Die Gebäude sind auf maximal zwei Vollgeschosse und die Dachneigungen auf 20°–25° begrenzt. Vorgegeben wird eine giebelständige Ausrichtung zur Alten Dorfstraße. Die überbaubaren Flächen erfassen den überwiegenden Teil des betroffenen Grundstücks. Auf der vom Änderungsbereich einbezogenen Teilfläche gelten vom Grundsatz her noch die Regelungen des Ursprungsplans. Es wurden seither lediglich im Zuge unselbstständiger Planänderungen einzelne Festsetzungen angepasst. Dies betrifft zum einen die Zulässigkeit von Dachaufbauten (s. 16. Änderung, 1986), zum anderen wurde eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO aufgenommen, um die bestehende Außengastronomie der Gaststätte „Rinkeroder Hof“ planungsrechtlich abzusichern, da die Größe des Betriebs keiner WA-typischen Schank- und Speisewirtschaft entsprach (s. 22. Änderung, 2006).

Für die außerhalb von Bebauungsplänen liegenden Siedlungsflächen hat die Stadt Drensteinfurt Ende der 1970er Jahre durch den Beschluss einer **Innenbereichssatzung** die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rinkerode festgelegt. Die Satzung erfasst u. a. Teile des historischen Ortskerns beidseits der Albersloher Straße bis zur Bahnstrecke Münster–Hamm. Gemäß § 3 des Satzungstextes sind Vorhaben dort zulässig, wenn sie sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigen-

art der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die bisher von diesen Regelungen erfassten Teilflächen östlich der L 850 in etwa einer Bauzeilentiefe in den Geltungsbereich einbezogen.

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

#### a) Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet erstreckt sich beidseits des Straßenzugs Albersloher Straße/Alte Dorfstraße (L 850), der als Ortsdurchfahrt die zentrale Haupterschließungsachse in Rinkerode darstellt. Der erfasste Bereich ist Teil der zentralen Ortskernlage im Übergang des historischen Ortskerns um den Bereich von St. Pankratius-Kirche und Dorfplatz mit denkmalgeschützter Bausubstanz zum hieran anschließend gewachsenen älteren Siedlungsbereich von Rinkerode. Der Straßenabschnitt im Kurvenbereich der L 850 (Übergang der Alten Dorfstraße in die Albersloher Straße) stellt innerhalb des Ortskerns einen städtebaulich besonders prägenden Bereich dar, da hier v. a. aus Richtung Westen zum Sankt-Pankratius-Kirchring bzw. aus Richtung Süden zur Straße Weitkamp/ zum Dorfplatz wesentliche Sichtachsen zum historischen Ortskern mit seinen charakteristischen baulichen Strukturen bestehen.

Entlang der L 850 besteht eine für den Ortskernbereich typische, oft straßennah angeordnete Bebauung aus i. W. voll zweigeschossigen Gebäuden mit ergänzend ausgebautem Dachgeschoss, die im Baustil die schrittweise Entwicklung der Ortslage dokumentieren und überwiegend traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet sind. Neben den historisch erhaltenen Gebäuden ist die Bebauung durch ältere Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Typisch für die Dachlandschaft sind mehrheitlich steiler geneigte Dächer (zwischen 40°–50°), die überwiegend als Sattel- und Krüppelwalmdächer ausgebildet sind. In westliche Richtung bzw. bei rückwärtigen, weniger straßenraumwirksamen Anbauten treten teilweise flachere Dachneigungen (um die 30°/35°) hinzu. Großformatige Dachaufbauten u. Ä. sind bislang nicht vorhanden. Hinsichtlich der Fassadengestaltung überwiegt der regionaltypische rote/rotbunte Klinker.

Das **bauliche Ensemble im Umfeld der Kirche** prägt insbesondere den nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets und hat eine hohe Bedeutung für die Identität und die Ausstrahlungskraft des Ortskernbereichs. Hervorzuheben ist neben einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Zugangsbereich zum Kirchring und dem hier benachbarten Backsteingebäude an der Albersloher Straße u. a. das dort gegenüberliegende Eckgebäude (Alte Dorfstraße 1), das als Wirtschaftsteil eines alten Bauernhauses erhalten geblieben ist. Darüber hinaus betrifft dies im Bereich des Dorfplatzes ein weiteres denkmalgeschütztes Backsteinhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert (Weitkamp 1). Über den Dorfplatz sind darüber hinaus Sichtbeziehungen zu den beiden denkmalgeschützten „Schultürmen“ sowie zu weiteren älteren, gut erhaltenen Gebäuden entlang der Mägdestiege gegeben.

Die Gebäude im Plangebiet weisen im **Bereich der Albersloher Straße** i. W. Traufhöhen von ca. 7 m auf, für einzelne Gebäudeteile sind Traufhöhen zwischen 4–5 m ausgeprägt. Die Firsthöhen bewegen sich zwischen 11,5 m und 13 m. Eine vergleichbare Höhenentwicklung setzt sich mehrheitlich über den Geltungsbereich hinaus entlang der Albersloher Straße weiter in Richtung Osten fort.

**Entlang der Alten Dorfstraße** sind insbesondere Unterschiede bei den Traufhöhen der älteren Gebäude (ca. 5 m) und den später hinzugekommenen Gebäuden (ca. 6,5 m/7 m) zu erkennen. Die

Firsthöhen liegen bei ca. 9–12 m, wobei eine Abnahme der Höhenentwicklung in westliche Richtung erkennbar ist.

In Richtung Westen und Südwesten schließen sich an den Geltungsbereich im Bereich Dartmanns Kamp überwiegend 1½-geschossige Ein-/Zweifamilienhäuser jüngeren Datums an. Bauliche Dichte und Gebäudehöhenentwicklung sind hier entsprechend geringer. Der städtebauliche Charakter der vom Plangebiet erfassten gewachsenen Ortskernbebauung/-struktur findet in diese Richtung keine Fortsetzung mehr.

Neben den seit Langem bebauten Flächen wird östlich der Albersloher Straße eine Freifläche erfasst, die einen entsprechenden Abstand zwischen der historischen Bebauung und dem später errichteten Wohn- und Geschäftshaus Albersloher Straße Nr. 7 sicherstellt und Blickbeziehungen zu einem dort zurückgesetzt vorhandenen Baudenkmal (Pfarrbüro) zulässt. In diesem Bereich wurde neben einer gehölzbestandenen Fläche ein kleiner Platzbereich mit Brunnen, Sitzmöbeln und einer Fußwegeverbindung in Richtung Pröbstinghof angelegt. Im Zuge der teilweisen Umnutzung im Bereich der Kirchring-Bebauung wurde dort vor Kurzem eine kleine private Stellplatzfläche errichtet. Auf der dort gegenüberliegenden Straßenseite liegt das in Kapitel 1 erwähnte Grundstück, auf dem in Vorbereitung einer baulichen Nachnutzung (Wohnhaus) der alte Gebäudebestand kürzlich abgerissen wurde.

Der zentrale Dorfplatz anschließend an das Plangebiet wird neben dem o. g. denkmalgeschützten Gebäude durch gestaltete Aufenthaltsbereiche (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Gehölzpflanzungen, Ehrenmal) geprägt, durch die Verkehrsflächen von Mägdestiege bzw. Weitkamp umschlossen sowie durch die Gebäude jenseits der dort umschließenden Straßen räumlich gefasst. Dieser in den 1970er Jahren nach Abriss älterer Fachwerkgebäude entstandene Platzbereich fügt sich an dieser Stelle gut die historisch gewachsenen Strukturen ein.

## **b) Nutzungsstruktur**

Der vom Geltungsbereich erfasste Abschnitt entlang der L 850 ist Teil der zentralen Ortslage und durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt. Das kleinteilige gewerbliche Nutzungsspektrum in den Gebäuden umfasst i. W. Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer mit angegliederter Schlachtereie), eine Apotheke und weitere kleine Läden, Dienstleistungsanbieter sowie Gastronomie. Darüber hinaus finden sich dort auch einzelne Büronutzungen. Ab dem ersten Obergeschoss werden diese Nutzungen weitgehend durch Wohnungen und teilweise weitere Dienstleistungsangebote bzw. Büronutzungen ergänzt. Reine Wohnhäuser sind im Plangebiet bislang noch nicht vorhanden. Zu den einzelnen Nutzungen wird ergänzend auf die beigefügte Bestandskarte verwiesen.

Leerstände sind im Plangebiet (noch) nicht vorhanden, vereinzelt sind jedoch Mindernutzungen zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere den Gebäudekomplex „Rinkeroder Hof“ westlich des Dorfplatzes – die Räumlichkeiten der früheren Gastronomie werden derzeit noch im Rahmen von Veranstaltungen vermietet, ebenso die dort vorhandene Kegelbahn; ein zuletzt durch einen Imbiss genutzter Gebäudebereich steht derzeit leer. Es kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebiets weitere Nutzungen künftig eingeschränkt bzw. aufgegeben werden.

Die überwiegend gemischt genutzten Strukturen entlang der Albersloher Straße setzen sich über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Osten bis zur Bahnstrecke weiter fort. In diesem Bereich treten darüber hinaus auch reine Wohngebäude hinzu. Das südliche und westliche Umfeld besteht ganz überwiegend aus wohngeprägten Siedlungsbereichen. Im Bereich des Dorfplatzes

nördlich des Plangebiets sind zunächst einzelne Wohngebäude vorhanden, ehe nördlich der Mägdestiege das Gelände der Grundschule von Rinkerode beginnt. Der Dorfplatz selbst übernimmt insbesondere Funktionen als gesellschaftlicher Aufenthaltsort für die ortsansässige Bevölkerung.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die mit der Planung unterstützten Innenentwicklungsmaßnahmen stehen im Einklang mit 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 für den Planbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Albersloher Straße/Alte Dorfstraße (L 850) ist als sonstige örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen die einbezogenen Flächen entsprechend den bestehenden Nutzungen insgesamt als Mischgebiet überplant werden. Die Planung weicht insofern teilweise von den FNP-Darstellungen ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt aber weiterhin gewahrt, so dass gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich wird. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (Erweiterung der gemischten Baufläche).

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Auch darüber hinaus gelten für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop/Alleen oder Naturdenkmäler.

### 3.5 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> liegt das Plangebiet in einem Bereich mit ursprünglich anstehendem Pseudogley. Dieser tonige Lehmboden wird u. a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie durch eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Eine mittlere bis starke Staunässe reicht bis in den Oberboden. Von einer ganz überwiegenden Überprägung und Veränderung der Bodenstrukturen ist in der erfassten innerörtlichen Siedlungslage auszugehen. Die Kriterien der zu schützenden Böden in NRW treffen auf die im Plangebiet anstehenden Böden nicht zu.<sup>2</sup>

Die Belange von Gewässer- und Hochwasserschutz werden soweit erkennbar nicht berührt, da Oberflächengewässer im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden sind und das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten liegt.

---

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

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

### 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. Um auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen hinzuweisen, erfolgt auf der Plankarte eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB des Plangebiets als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

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

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

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Übergang des historischen Ortskerns um den Bereich von St. Pankratius-Kirche und Dorfplatz zum hieran anschließend gewachsenen älteren Siedlungsbereich von Rinke rode. Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend befinden sich mehrere Baudenkmäler, die überwiegend in der ersten Hälfte der 1980er Jahre in die Denkmalliste der Stadt Drensteinfurt aufgenommen wurden. Dabei umfasst der Straßenabschnitt im Kurvenbereich der L 850 einen städtebaulich besonders prägenden Bereich mit bestehenden Sichtachsen zu den historisch erhaltenen Gebäuden des Ortskerns (Einzelheiten s. Kapitel 3.2 a).

Vom Plangebiet erfasst werden zwei **Baudenkmäler**. Ein im Kurvenbereich Albersloher Straße/ Alte Dorfstraße vorhandenes **Backsteingebäude** aus dem 19. Jahrhundert (Alte Dorfstraße 1) wird als Wohnhaus mit Wirtschaftsteil seit 1982 in der Denkmalliste der Stadt Drensteinfurt geführt. Das eingeschossige Gebäude ist traufständig zur Alten Dorfstraße errichtet worden und weist ein steiles pfannengedecktes Satteldach auf. Das historische Bauernhaus wird heute i. W. durch ein Restaurant sowie z. T. als Lager genutzt. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Ecke Albersloher Straße/St.-Pankratius-Kirchplatz bestehende **Fachwerkhaus** mit Gaststätte und Wohnung (Kirchplatz 2) ist seit 1984 in der Denkmalliste eingetragen. Das 2½-geschossige Gebäude mit pfannengedecktem Satteldach und verschiefelter Straßenfassade ist zur Albersloher Straße giebelständig ausgerichtet. Der Gaststättenbetrieb umfasst auch einem Bereich mit Außengastronomie/Biergarten.

Zur Sicherung des baulichen Bestands und der gegebenen Wirkung werden sowohl die betroffenen Gebäude als auch die unmittelbare Nachbarbebauung i. W. bestandsorientiert überplant. Die vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung sowie die durch Baugrenzen und -linien begrenz-

ten überbaubaren Flächen lassen zudem keine erheblichen Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden zu. Auf den jeweils angrenzenden Flächen werden unter Berücksichtigung von Sichtbeziehungen verträgliche Erweiterungen ermöglicht. Insofern geht die Stadt davon aus, dass die denkmalpflegerischen Belange hinreichend berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind für Folgenutzungen bzw. bauliche Veränderungen die Vorgaben und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) zu beachten.

Aufgrund der historischen Ortskernlage werden seitens des LWL-Archäologie für Westfalen allgemein **Bodendenkmäler** im Plangebiet vermutet, Hinweise auf konkrete Vorkommen sind im Plangebiet aber bislang nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen besteht jedoch eine höhere Wahrscheinlichkeit untertägig erhaltene Bodendenkmalsubstanz anzutreffen, so dass vor Umsetzung von Bauvorhaben ggf. archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden können. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein sachgerechter Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG).

#### 4. Ziele der Bauleitplanung und Plankonzept

Gemäß Kapitel 1 dient die vorliegende Planung insbesondere der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des historisch gewachsenen Ortskerns von Rinkerode. Der hier v. a. im Bereich der Ortsdurchfahrt noch durch historische Gebäude und bauliche Strukturen geprägte Charakter soll erhalten und im Zuge von baulichen Weiterentwicklungen in seiner städtebaulichen Wirkung angemessen berücksichtigt und behutsam fortentwickelt werden. In diesem Rahmen sind die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung werden zudem Nachverdichtungsmöglichkeiten und andere Maßnahmen der Innenentwicklung geprüft. Sofern eine angemessene Einbindung in das gebaute Umfeld unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange erkennbar ist, sollen diese auch vorliegend umgesetzt werden. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in dieser Innerortslage insbesondere in den rückwärtigen Bereichen im Rahmen von Ertüchtigungs-/Erweiterungsmaßnahmen am Gebäudebestand gesehen (z. B. durch maßvolle rückwärtige Anbauten). Alternativ ist auch der Ersatz älterer Bausubstanz denkbar – diese Neubauten sollen die gegebenen Strukturen aufgreifen und sich gestalterisch einfügen.

Vor diesem Hintergrund sollen insbesondere die planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die gestalterischen Vorgaben insgesamt stärker auf den kleinteiligen und historisch geprägten Charakter im zentralen Ortskernbereich abgestellt werden als bislang. Dies schließt auch die teilweise Rücknahme bzw. stärkere Differenzierung von heute eher großzügig zusammengefassten überbaubaren Flächen und z. T. auch das Freihalten einzelner Teilflächen von Bebauung ein. Die gewachsenen baulichen Strukturen sollen in Höhenentwicklung, Anordnung und Kubatur stärker aufgegriffen und wesentliche Sichtachsen gesichert werden, um einer behutsamen und bestandsorientierten Weiterentwicklung gerecht zu werden.

Zusammen mit der Unteren Denkmalbehörde ist im Zuge des Verfahrens eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit für die östlich der Albersloher Straße erfasste Freifläche (s. Kapitel 3.2 a)) intensiv geprüft worden. Im Ergebnis soll dort für ein möglichst einheitliches Straßenbild eine Bebauung nördlich des Brunnenplatzes entlang der Straße umgesetzt werden können. Gleichzeitig sollen der Platzbereich sowie die hier verlaufende fußläufige Wegeverbindung entsprechend gesichert werden. Die Stadt sieht hier die Möglichkeit, dass sich eine entsprechende Nutzung zum Platz hin öffnet und diesen teilweise miteinbezieht, so dass hierdurch ggf. auch eine weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität des Platzes erreicht werden kann. Ebenso ist eine funktionale Verbindung zu den kirchlichen Nutzungen im rückwärtigen Baudenkmal (Kirchplatz Nr. 3) und die räumliche Fassung eines „Innenhofbereichs“ denkbar. Durch an der Umgebungsbebauung orientierte Festsetzungen soll die Sichtbeziehung vom Brunnenplatz zum Kirchplatzensemble weiterhin gewährleistet werden.

Für eine stabile Nutzung und Entwicklung sollen darüber hinaus die Grundlagen für einen lebensfähigen Ortskern aufrechterhalten werden. Die noch vorhandenen zentrumsprägenden Funktionen mit gemischten Strukturen, die i. W. der Grundversorgung sowie dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen, sollen gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Hierfür ist die Aufrechterhaltung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein möglichst breites, ortsverträgliches Angebot an Handel, Dienstleistungen und Infrastruktur wichtig, um eine ausreichende Grundversorgung langfristig sicherstellen zu können.

Die Planungsziele für die vorliegende Planung lassen sich unter Berücksichtigung des gegebenen Planungsrechts sowie der öffentlichen und privaten Belange wie folgt zusammenfassen:

- städtebaulich sinnvolle Überarbeitung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Anpassung an heutige Rahmenbedingungen und rechtliche Erfordernisse,
- Überprüfung der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Festlegung von angemessenen Baufenstern,
- Sicherung des Bestands sowie Aufzeigen umfeldverträglicher Erweiterungsmöglichkeiten (behutsame Nachverdichtung),
- Aufnahme weiterer, heute üblicher städtebaulicher und gestalterischer Regelungen zum Erhalt bzw. zur (Weiter-)Entwicklung der den Straßenzug der L 850 prägenden baulichen Strukturen sowie
- Sicherung der ortskernbezogenen Nutzungsmischung.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

Durch die Planung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Rinkeroder Ortskerns getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln genannten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt. Die Vorgaben bilden einen Rahmen, in dem sich künftige Bauten einfügen sollen. Die Regelungen des Bebauungsplans müssen insgesamt den verschiedenen baulichen Strukturen im Plangebiet gerecht werden und verhältnismäßig sein. Sie sind als Rahmen für Neu- und Umbauten im Plangebiet zu verstehen und verfolgen auch das Ziel, (gestalterische) Ausreißer zu verhindern.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der städtebaulichen Lage und der Entwicklungsziele für den Ortskern wird die bisherige Festsetzung eines **Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO** aufgegriffen und auf den einbezogenen Teilflächen fortgeführt. Diese Nutzungsmischung entspricht den o. g. städtebaulichen Zielen zur Aufrechterhaltung der bestehenden und langfristig zu sichernden Funktionen im zentralen Ortskern. In dem dörflichen Rahmen sollen ausdrücklich gemischte Nutzungen einschließlich ortsteilbezogenem Einzelhandel/Dienstleistungen, entsprechender Gastronomie oder gesundheitlichen Angeboten etc. zulässig sein. Das verträgliche Nebeneinander der ortskernbezogenen mischgebietstypischen Nutzungen im Übergang zum wohngepprägten Siedlungsbereich soll weiterhin gesichert werden.

Um die vorhandenen kleinteiligen gewerbe- und dienstleistungsbezogenen Nutzungsstrukturen zu sichern, die insbesondere die Erdgeschosszone noch prägen, werden die im Rahmen der Feinsteuerung bereits heute geltenden nutzungseinschränkenden Festsetzungen fortgeführt. Insofern werden **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art** in dieser zentralen und noch teilweise historisch geprägten Ortskernlage nicht zugelassen, da sie in der gewachsenen Nachbarschaft und der gegebenen Erschließungssituation aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowohl strukturell als auch stadtgestalterisch nicht in das Gebiet passen und auch künftig nicht angestrebt werden.

Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Je nach Ausprägung können diese bei einem geringeren Störgrad grundsätzlich auch in Mischgebieten zulässig sein. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung und verhangene/zugeklebte Fenster können sie einen deutlichen Attraktivitäts- und Imageverlust und Beeinträchtigungen der Angebotsvielfalt und -qualität bewirken (sog. „Trading-Down-Effekt“). Diese negativen Begleiterscheinungen widersprechen den mit der vorliegenden Planung verfolgten Zielen zur Aufrechterhaltung einer lebensfähigen Ortsmitte in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern mit dem Kirchring und dem Erhalt des z. T. noch historisch und durch denkmalgeschützte Bausubstanz geprägten Ortsbilds.

**Bordelle und bordellartige Betriebe** sind als sonstige Gewerbebetriebe – soweit nach der Kommentarliteratur ersichtlich – aufgrund der von ihnen ausgehenden wesentlichen Störungen des in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnens eher als unzulässig einzustufen.<sup>3</sup> Vorsorglich wird im Sinne der Klarstellung vorliegend jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss derartiger Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>3</sup> Vgl. u. a. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart, dort § 6, Rn. 2.1; Blechschmidt (2017) in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band VI/BauNVO, dort § 6, Rn. 34.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen behutsam und i. W. bestandsorientiert. Sie dienen als Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung. Das Ortsbild beeinträchtigende Ausreißer sollen verhindert werden. Die zentralen Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Durch die aktualisierte Fassung der BauNVO (2021) wird im Rahmen des § 17 BauNVO u. a. die bislang geltende Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) nur noch als Orientierungswert vorgegeben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands soll die bislang bereits für den überwiegenden Teil des Plangebiets geltende GRZ von 0,6 – die in dieser Größenordnung nunmehr dem Orientierungswert der GRZ-Obergrenze für ein Mischgebiet entspricht – auch weiterhin den Maßstab für die Entwicklung im Ortskern bilden. In dieser gut erschlossenen zentralen Ortskernlage kann so eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke aufrecht erhalten werden möglich, eine zu starke bauliche Verdichtung wird aber weiterhin vermieden. Insbesondere in Teilfläche MI3 ist zudem zu berücksichtigen, dass auf Grundlage des dort bislang geltenden Bebauungsplans die seit der Umstellung der BauNVO 1990 regelmäßig in die GRZ-Ermittlung einzubeziehenden Stellplätze, Nebenanlagen etc. bislang nicht zu berücksichtigen waren und bereits im Bestand eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks gegeben ist.

Eine abweichende Regelung wird für die im Bereich des gewachsenen Kirchrings liegende Teilfläche MI4 getroffen – die GRZ wird dort bestandsorientiert mit 1,0 festgesetzt. Dies liegt in der historisch gewachsenen Struktur begründet. Die erfassten beiden sehr kleinen Grundstücke (ca. 340 m<sup>2</sup> bzw. 385 m<sup>2</sup>) sind Teil der charakteristisch engen Kirchringbebauung und durch entsprechende Nutzungen des Außenbereichs (Hofflächen, Nebengebäude, Zufahrten etc.) vollständig versiegelt, eine erstmalig höhere Versiegelung wird hier nicht zugelassen. Die Fassung der Baugrenzen begrenzt zudem die Möglichkeiten der hochbaulichen Entwicklung i. W. auf den vorhandenen Bestand, so dass sich die Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation nicht über das heute bestehende Maß hinaus verändern wird. Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke in diesem sehr kleinteiligen strukturierten Kirchringbereich sollen mit Blick auf die Planungsziele bewusst nicht erfolgen. Der hier unmittelbar anschließende Freiflächenbereich der kirchlichen Anlage mit Baumbestand übernimmt auch weiterhin entsprechende ausgleichende Wirkungen auf das Mikroklima durch Verdunstung und Verschattung. Es ist daher davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch künftig gewahrt sind. Die auf der untergeordneten Teilfläche ermöglichte Überschreitung des GRZ-Orientierungswerts wird im vorliegenden Fall somit für städtebaulich vertretbar bewertet.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit 1,0 ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen und für die einbezogenen Flächen im vergleichbaren Rahmen festgesetzt. Sie bleibt damit weiterhin hinter der früheren Obergrenze bzw. dem jetzt geltenden Orientierungswert der GFZ-Obergrenze nach BauNVO zurück. Die Regelung berücksichtigt den Bestand und gewährleistet ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben. Einem zu hohen Maß an baulicher Verdichtung kann insgesamt vorgebeugt werden. Auch hier wird eine abweichende Regelung aus Gründen der angestrebten bestandsorientierten Sicherung der gewachsenen Strukturen für den Teilbereich MI4 getroffen – mit einer GFZ von 1,2 wird der o. g. Orientierungswert eingehalten.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung auf, die höchstzulässige Zahl wird daher einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der Höhenvorgaben ist so die Nutzung der dritten Geschossebene

weiterhin nur im Rahmen eines „Nicht-Vollgeschosses“ möglich, was den umliegend prägenden Strukturen entspricht.

- Um Volumen und Höhe der Gebäude zu steuern und aufeinander abzustimmen, werden Festsetzungen zu **Trauf- und Firsthöhen** aufgenommen. Als Grundlage wurden im Vorfeld des Planverfahrens im Plangebiet und im direkten Umfeld eine konkrete Einmessung der Gelände-, Trauf- und Firsthöhen vorgenommen. Zudem wurde die Ausbauhöhe der erschließenden Straße ermittelt. Mit dem Ziel, die städtebaulich prägende zweigeschossige Bebauung im Umfeld der historischen Bebauung bestandsorientiert zu sichern, werden die jeweils maximal zulässigen Höhenmaße abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche geregelt, so dass sich neue Baukörper etc. in die Bestandssituation gut einfügen können.

Bei der zugelassenen Zweigeschossigkeit werden im unmittelbaren Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude Traufhöhen von 6,8 m vorgeschlagen, nach Süden wird mit 7,2 m angesichts der etwas größeren Entfernung i. W. der realisierte Bestand aufgegriffen.

Für die Firsthöhen werden in der Teilfläche MI1 entsprechend dem Bestand 12 m vorgesehen, die in der Örtlichkeit gegebene Höhenabstufung in westliche Richtung wird durch die leichte Abstufung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 11 m aufgegriffen (MI2/3).

Im MI4 werden die Höhenvorgaben abweichend geregelt, um der denkmalgeschützten Ausprägung der erfassten Gebäude angemessene Rechnung tragen zu können.

Die Stadt geht davon aus, dass die im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation stärker auf den Bestand abgestimmten und weitergehend geregelten Höhenvorgaben geeignet sind, um Volumen und Höhe hinzutretender Gebäude maßvoll zu steuern und dass der denkmalgeschützte Bestand so angemessene Berücksichtigung findet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bestandsgebäude in ihrer Höhenentwicklung ggf. von den festgesetzten Höhenmaßen abweichen, ein allgemein noch größerer Spielraum würde jedoch der angestrebten bestandsorientierten und auf das historisch gewachsene Ortsbild abgestimmten Entwicklung nicht gerecht werden. Um die Belange der betroffenen Eigentümer angemessen zu berücksichtigen, ist im Bebauungsplan daher eine entsprechende **Ausnahme für den betroffenen Altbestand** formuliert, so dass ggf. Höhenüberschreitungen bei Umbaumaßnahmen zugelassen werden können, soweit diese sich im bislang genehmigten Rahmen eines Bestandsgebäudes bewegen.

Als **Bezugshöhe** für die Höhenermittlung der baulichen Anlagen wird auch weiterhin auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die das Gebiet erschließenden Straßen (betrifft hier insbesondere die L 850) liegen in der Örtlichkeit ausgebaut vor, die eingemessenen Straßenhöhen sind nachrichtlich auch in der Plankarte dargestellt. Ein konkreter Höhenbezug ist somit gegeben.

- **Baugrenzen und Baulinien** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum. Zur Gewährleistung des Einfügens neuer Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, werden die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt überprüft und i. W. durch stärker baukörperbezogene Bauformen neu gefasst. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe finden hierbei aus Sicht der Stadt ebenso wie Möglichkeiten maßvoller Anbauten im rückwärtigen Bereich angemessene Berücksichtigung. Wesentliche Blickbeziehungen zu den Baudenkmalern können gewahrt werden. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Östlich der Albersloher Straße wird im Bereich der bestehenden Grünfläche mit anschließender Platzsituation und den bestehenden Blickbeziehung zum historischen Ortskernbereich ebenfalls eine überbaubare Fläche vorgesehen (s. auch Kapitel 4). Diese greift die vorhandene Straßenrandbebauung auf, um ein möglichst einheitliches Straßenbild zu erzeugen. Sie wird mit etwas Abstand zum Brunnenplatz und zur nördlich anschließenden Kirchringbebauung aufgenommen und stellt die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen sicher, um den Blick in Richtung historischer Ortskernbebauung/Kirchenensemble zu erhalten.

- Ergänzend erfolgt mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung sowie die schon bislang geltenden planungsrechtlichen Regelungen die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum weiterhin gesichert.
- Regelungen zu **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** der Hauptbaukörper werden erstmalig aufgenommen, um die den Straßenraum überwiegend prägende traufständige Gebäudestellung aufzugreifen und zu sichern. In Teilbereichen ist unter Berücksichtigung des Bestands bzw. der jeweiligen Lage im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen grundstückbezogenen Baumöglichkeiten auch eine giebelständige Ausrichtung vorstellbar, um eine gestalterische Einbindung von Neubauten im Umfeld der historischen Bebauung zu erreichen.
- Mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft wird die bislang geregelte offene **Bauweise** mit der ergänzenden Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser weiterhin aufgegriffen. Gleiches gilt für die sich aus den gewachsenen Strukturen ergebende geschlossene Bauweise im MI3. Das Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird hierdurch unterstützt.

Im MI4 ist angesichts der historisch gewachsenen Ortskernlage weder die offene noch die geschlossene Bauweise nach BauNVO zu erkennen. Auf eine entsprechende Vorgabe soll unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Situation verzichtet werden.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der stadträumlichen Planungsziele sollen auch künftig einige grundlegende örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden. Die gestalterischen Vorgaben ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB, um im Sinne der positiven Gestaltungspflege für das im Ortskern gelegene Plangebiet eine auf die denkmalgeprägte Situation angepasste Maßstäblichkeit zu wahren. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen. In dieser Bestandssituation werden insofern Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücke aufgenommen, die teilweise über die bislang geltenden Gestaltungsvorgaben hinausgehen bzw. den sich wandelnden Bedürfnissen und Anforderungen gerecht werden. Die getroffenen Mindestanforderungen für die bauliche Gestaltung sollen insbesondere die prägenden Gebäude und das Ortsbild im Bereich des Kirchringensembles schützen und darüber hinaus belastende Ausreißer verhindern. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit von Bauwilligen nicht übermäßig ein, wesentlich neue Ausgangslagen für den Bestand werden nicht geschaffen.

Der Bebauungsplan erfasst ein über viele Jahrzehnte gewachsenes Gebiet. Es können sich daher vereinzelt Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten bzw. genehmigten Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen im Einzelfall zugelassen werden können. Für Um- und Anbauten im Bestand wird daher eine Ausnahmeregelung berücksichtigt.

### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Die Regelungen zur Gestaltung der Hauptdächer sollen in Verbindung mit den getroffenen Regelungen zu den Nutzungsmaßen insbesondere zu einem harmonischen Einfügen möglicher Neubauten benachbart zur denkmalgeschützten Bausubstanz beitragen:

- Die im Umfeld prägenden **Dachformen** (Sattel-, Krüppelwalmdach) werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters im Plangebiet vorgegeben. Die im erfassten Gebiet bislang darüber hinaus teilweise zulässigen Pultdächer bilden die regionaltypischen und den Ortskernbereich prägenden Dachformen nicht ab und sind bislang auch nicht realisiert worden. Mit Blick auf die angestrebte Aufrechterhaltung des Gebietscharakters der Ortskernlage sollen weitere Dachformen im Gebiet daher nicht mehr zugelassen werden. Ebenso wird das bislang seit weit gefasste Spektrum an zulässigen **Dachneigungen** bestandsorientiert auf 40°–50° (MI1/MI4) bzw. auf 30°–50° (MI2/MI3) zurückgenommen.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden. Bislang sind im Plangebiet straßenraumwirksame Dachaufbauten und -einschnitte kaum realisiert worden. Gleichwohl bieten gerade Dachaufbauten in bereits bebauten Bereichen einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Ausprägungen werden daher Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand etc. erkennbar untergeordnet sind. Die Regelungen umfassen ortsübliche Maßgaben und sichern die baulich-visuelle Unterordnung von Dachaufbauten etc. auch künftig ab.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz ermöglichen. Am Markt zunehmend angebotene ausgefallene oder künstliche Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu Grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen werden insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit nicht zugelassen. Je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit können Auswirkungen durch Blendungen sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum als auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander u. U. erheblich sein. Derartig glänzende Effekte sind ausdrücklich nicht gewollt. Die Stadt ist sich bewusst, dass die aufgenommene Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Hier wird den Bauwilligen in Zweifelsfällen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Auffällige Dachfarben sowie glänzende Dachpfannen sind im bereits überwiegend bebauten Plangebiet bislang nicht realisiert. Für eine positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sollen insofern Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild auch künftig nicht ermöglicht werden.

- **Dachbegrünung** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Da Dachbegrünungen für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, sind Gründächer innerhalb des Plangebiets aber allenfalls untergeordnet auf Nebengebäuden und Garagen realisierbar.
- Ebenso werden **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen, da sie den Bewohnern u. a. energetische Einsparungen ermöglichen und dem Klimaschutz dienen. Ziel in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Im Münsterland typisches und im Plangebiet prägendes **Fassadenmaterial** sind rote/rotbunte Backsteine/Klinker. Dieses homogen geprägte städtebauliche Erscheinungsbild soll mit Blick auf das Planungsziel auch weiterhin erhalten werden. Daher wird für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptbaukörper Sicht- und Verblendmauerwerk in roten bis rotbunten Farbtönen vorgegeben. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Klinker mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot oder Rotbunt angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine weitergehende Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken, sind für untergeordnete Teilflächen und Bauteile bis zu einem maximalen Wandflächenanteil auch andere Materialien zulässig.

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

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **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 widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt und sollen insofern vermieden werden.

## **b) Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind heute Teil des Ortsbilds und v. a. in (werbe-)attraktiven Lagen in besonderem Maß geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Bebauung ausgebildet werden. Im vorliegend festgesetzten Mischgebiet sind Werbeanlagen sowohl als Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen etc. als auch als eigenständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung) grundsätzlich zulässig. Für den Ortskernbereich liegen bislang keine entsprechenden Regelungen vor, insbesondere mit Blick auf die Lage auch zu denkmalgeschützten Gebäuden und dem Kirchringensemble sind jedoch bei der vorliegend verkehrsgünstigen Lage des Mischgebiets entlang der Landesstraße im Ortskern einige rahmensetzende Regelung für die Gestaltung von Werbeanlagen geboten. Eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen kann hier maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild beitragen.

Im Ortskernbereich von Rinkerode werben v. a. die in der Erdgeschosszone vorhandenen kleinen Läden, Dienstleister, Restaurants etc. für ihre Einrichtungen bzw. Angebote in einem bislang eher untergeordneten und dem Gebietscharakter angemessenen Umfang. Fremdwerbung ist bislang

nicht vorhanden. Mit dem Ziel, Werbeanlagen in dieser kleinteiligen und dörflich geprägten Ortskernlage im Umfeld von besonders zu berücksichtigender denkmalgeschützter Bausubstanz auch künftig verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden, werden daher nachfolgende Regelungen getroffen:

- **Anbringung an Gebäuden:** Werbeanlagen sollen sich in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Gesamtansicht und -eindruck der Gebäude sollen von der jeweiligen Nutzung geprägt bleiben und sich nicht zugunsten der Werbeanlagen verschieben. Vorliegend konzentrieren sich die Geschäftsnutzungen i. W. auf die Erdgeschosszone, während in den oberen Geschossen vornehmlich gewohnt wird. Durch Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden – dem soll vorgebeugt werden.
- **Freistehende Werbeanlagen** (z. B. Standtransparente, Hinweisschilder): Insbesondere um die Gehwege und/oder den Straßenraum nicht zu verstellen und die kleinteiligen Fassadenflächen der Gebäude, denen die Werbeanlage zuzurechnen ist, nicht zu verdecken, werden freistehende Anlagen in ihrer Zulässigkeit sowie in Höhe und Größe begrenzt.
- **Farbwahl und Beleuchtung:** Durch Farbwahl und Beleuchtung können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Auch können durch Lichtimmissionen Störwirkungen insbesondere für die in den Obergeschossen befindlichen Wohnnutzungen verursacht werden. Darüber hinaus kann auch die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden, nicht ausgeschlossen werden. Aus den genannten Gründen werden daher Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität) sowie die Verwendung „greller“ Farbtöne nicht zugelassen.
- **Schaufenster:** Gerade im Hinblick auf bereits beginnende Mindernutzungs-/Leerstandstendenzen wird der uneinladende und verschlossene städtebauliche Eindruck durch eine Zweckentfremdung von Schaufenstern verstärkt. Diese soll daher ausdrücklich verhindert werden.

Die hier vorgeschlagenen Regelungen sind als Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt. Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. In der Gesamtbetrachtung bewertet die Stadt die im Plan getroffenen Regelungen als geeignet, um das berechtigte betriebliche Interesse an Werbung und die Ziele der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen.

### c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

**Einfriedungen sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands werden zur straßenräumlichen Einbindung rahmensetzende Vorgaben zu Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur gestalterischen Einbindung von Abfallbehältern getroffen, um einen angemessenen Übergang zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum zu unterstützen. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt zudem Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Die vorliegend getroffenen Regelungen gelten bereits für den überwiegenden Teil des Plangebiets (s. Bebauungsplan Nr. 3.10) und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Eine ausreichende Bepflanzung der Anlagen – vorliegend geregelt durch Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Überstellung ab 4 Stellplätzen mit Bäumen – dient neben gestalterischen Zielen auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebiets ist im Bestand über das vorhandene Straßennetz gesichert. Aufgrund der direkten Lage an der Hauptachse L 850 (Alte Dorfstraße/Albersloher Straße) mit Anschluss an die B 54 ist das Plangebiet gut und leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die bestandsorientierte Überplanung mit begrenzten Nachverdichtungsoptionen ist darüber hinaus mit keiner erheblichen Zunahme der Verkehre zu rechnen.

Änderungen der Erschließungssituation sind nicht vorgesehen. Die vom Geltungsbereich erfassten Teilflächen der L 850 (einschließlich randlicher Parkplätze und Fußwege) werden bestandsorientiert über die Festsetzung als **öffentliche Verkehrsfläche** gesichert. Im Zusammenhang mit der ermöglichten ergänzenden Bebauung östlich der Albersloher Straße und den hiermit verbundenen Zielstellungen (s. Kapitel 4) sollen die Zufahrtmöglichkeiten in diesem Bereich begrenzt werden. Im nördlichen Anschluss an den bestehenden Platz wird insofern ein **Zu-/Abfahrtsverbot** aufgenommen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse wird im Norden der Fläche eine ca. 6 m breite Zufahrt ermöglicht, so dass ggf. erforderliche rückwärtige Stellplätze von dort konfliktfrei angefahren werden können.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich gut erschlossen. Die L 850 ist in das landesweite Radverkehrsnetz eingebunden, beidseitig der Straße werden zudem Fußwege geführt (s. o.). Ergänzend wird der von der Albersloher Straße zur rückwärtigen Wohnbebauung im Bereich Everdingstiege/Dartmanns Kamp verlaufende **Fuß-/Radweg** als entsprechende zweckgebundene Verkehrsfläche im Bebauungsplan (weiterhin) berücksichtigt. Ergänzend wird die dort auf der gegenüberliegenden Straßenseite fortgeführte Wegeverbindung in Richtung Pfarrzentrum als **Fußweg** gesichert. Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer bleibt somit infolge der vorliegenden Planung unverändert.

Der vom Plangebiet erfasste kleine Platzbereich östlich der Albersloher Straße mit Brunnen (Pankratiusplatz) ist durch örtliche Vereine in den 1990er Jahren angelegt und gestaltet worden. Um diesen Aufenthaltsbereich im Ortskernbereich langfristig zu sichern, wird die Fläche als **öffentlicher Platz** im Bebauungsplan festgesetzt.

Über öffentlichen **Stellplätze** entlang der L 850 hinaus wird ein westlich der Feuerwehr vom Geltungsbereich erfasster öffentlicher Parkplatz planungsrechtlich gesichert. Der Stellplatznachweis für Geschäfts- und Wohnnutzungen ist ansonsten auf den Baugrundstücken zu führen. Es sind ausreichend Möglichkeiten gegeben, diese bei Neubaumaßnahmen/Umnutzungen etc. auf den Grundstücken unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtbereich (s. Kapitel 5.2) schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist i. W. über die Bahnstrecke Münster–Hamm gewährleistet. Der Bahnhof Rinkerode mit regelmäßig verkehrenden Regionalzügen liegt fußläufig in ca. 5 Gehminuten entfernt östlich des Plangebiets. Darüber hinaus werden die nahegelegenen Haltestellen Grundschule sowie Haverland von einzelnen Schulbuslinien bedient.

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Vorliegend betrifft dies insbesondere die mit dem Verkehrsaufkommen auf der L 850 in der Ortslage verbundenen **Immissionen durch den Kfz-Verkehr**. Auch wenn die vorliegende Planung diesen Lärmkonflikt nicht auslöst oder verstärkt, ist die bestehende Vorbelastung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen; im BauGB ist hierzu gefordert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind. Da normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse für die Bauleitplanung bislang nicht definiert worden sind, greift die Stadt zur städtebaulichen Beurteilung des Lärms auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurück. Für Mischgebiete liegen die idealtypischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei 60/50 dB(A) tags/nachts, die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden bei 64/54 dB(A) tags/nachts erreicht. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 3.10 trifft auf Grundlage eines früheren Schallgutachtens entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die Bebauung im Nahbereich dieser Hauptverkehrsstraße. Angesichts geänderter Verkehrsmengen und Rechts-/Berechnungsgrundlagen ist im Rahmen der vorliegenden Planung eine neue schalltechnische Untersuchung eingeholt worden, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und sich hieraus ggf. ergebende Schutzmaßnahmen für künftige (Ersatz-)Neubauten, genehmigungspflichtige Umbauten u. Ä. sachgerecht ableiten zu können (s. Anlage A.2).

Der Stadt Drensteinfurt liegen Verkehrszählraten im Bereich der L 850 aus dem Jahr 2020 sowie hierauf aufbauende Prognosezahlen für das Jahr 2035 vor. Auf diese Prognosedaten sowie die von der Deutschen Bahn mit Prognosehorizont 2030 zur Verfügung gestellten Zugbelastungszahlen wurde im Gutachten für die Berechnung des Verkehrslärms zurückgegriffen. Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an den zur Straße ausgerichteten Fassadenseiten tags bis zu 69 dB(A) sowie nachts bis zu 61 dB(A) erreicht werden können und somit die o. g. Orientierungs- und Grenzwerte in den Straßenrandbereichen deutlich überschritten werden. Nachts wird die gesundheitsgefährdende Schwelle von 60 dB(A) im Randbereich erreicht bzw. um bis zu 1 dB (A) überschritten. Auf den straßenabgewandten Gebäudefassaden werden hingegen wohngebietstypische Pegel prognostiziert.

Das Plangebiet umfasst den zentralen Bereich des Rinkeroder Ortskerns und ist seit Jahrzehnten überwiegend bebaut bzw. im Rahmen der §§ 30, 34 BauGB bebaubar. Darüber hinausgehende erstmalige Baurechte werden vorliegend nicht ermöglicht. Der bestehende Lärmkonflikt ist durch aktiven Lärmschutz (Wände/Wälle) mit Blick auf die gewachsene kleinteilige Siedlungsstruktur realistisch nicht umsetzbar. Auch ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Landesstraße stellt angesichts der verfolgten städtebaulichen Ziele keine sinnvolle Alternative dar. Angesichts der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung folgt die Stadt daher dem Vorschlag des Gutachtens und

regelt im Bebauungsplan **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau), um im Falle von (Ersatz-)Neubauten, genehmigungspflichtigen Umbauten etc. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (weiterhin) zu wahren.

Die Lärmpegelbereiche sind im Gutachten unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung geschossbezogen für die sensiblere Nachtzeit ermittelt worden. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes werden die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung und -Ausdehnung“ geschossübergreifend zusammengefasst und der geplanten Regelung die jeweils „weitestgehende“ Ausdehnung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III, IV und V zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden können. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen.

Im Gutachten wird ergänzend erläutert, dass sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I, II und III keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Gebäudeaußenbauteile ergeben, da aufgrund der Wärmeschutzanforderungen im Regelfall ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Stadt jedoch vorsorglich für die o. g. textliche Vorgabe innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen zum Erreichen der gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Gebäuden auch mögliche **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Von einer Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation kann regelmäßig bei Einhaltung von Mischgebietswerten ausgegangen werden. Für das Plangebiet ist mit Blick auf die bestehende Bebauung festzuhalten, dass die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für unmittelbar an die Gebäude grenzende Außenwohnbereiche führen. Im jeweiligen Schallschatten können so auf Teilflächen Außenpegel im mindestens mischgebietstypischen Rahmen und in größeren Teilbereichen auch wohngebietstypische Pegel sicher erreicht werden. Deren Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich, ergänzende bauliche Maßnahmen zum Schutz von Freisitzen etc. (z. B. die Errichtung von schallabgeschirmten Wintergärten, Terrassen, Balkonen) können darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz bieten.

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

Weitere relevante Emissionsquellen (Landwirtschaft/Viehhaltung, Gewerbe etc.), von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und an die örtlichen **Ver- und Entsorgungssysteme** angeschlossen. Die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie **Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc.** sind angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt, ebenso die **Abfallentsorgung**. Infolge der vorliegenden bestandsorientierten Planung, die i. W. bereits bestehende Baurechte in der Innerortlage modifiziert, werden keine wesentlich anderen Ausgangslage geschaffen. Ein Anschluss möglicher Neu-/Ersatzbauten an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze ist hier weiterhin sichergestellt.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Betroffen sind Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden; eine nachträgliche Versickerung ist rechtlich nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren auf Grundlage rechtsgültiger Bebauungspläne bzw. im Rahmen des § 34 BauGB weitgehend bebaut bzw. bebaubar und vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Mischsystem ausgeführt. Erstmalige Baurechte werden nicht geschaffen. Die Stadt geht hier insofern davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet auch weiterhin durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und es keiner weitergehenden Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bedarf. Zudem sind die im Bereich des Plangebiets nach der Bodenkarte NRW anstehenden tonigen Lehmböden für eine Versickerung nicht geeignet.

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

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst ein seit vielen Jahren weitgehend bebautes Gebiet, teilweise prägender Baumbestand befindet sich überwiegend entlang der bereits ausgebauten Straßen/Wege. Eine direkte Verbindung zum weiteren Landschaftsraum, zu verbindenden Biotopstrukturen oder anderen geschützten/schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft besteht in dieser innerörtlichen Lage jedoch nicht (s. Kapitel 3.4).

Die o. g. straßen-/wegebegleitenden Gehölze befinden sich auf städtischen Flächen und sind i. W. Teil umgesetzter Ausbauplanungen. Spezielle Regelungen im Bebauungsplan zum Erhalt dieser Gehölze sind insofern entbehrlich. Darüber hinaus gelten die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung.

## **6. Umwelrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

### **6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Die Errichtung von Gebäuden, Straßen etc. bedeutet eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper). Das Plangebiet liegt jedoch inmitten des Orts, die Flächen unterliegen bereits seit Jahrzehnten überwiegend einer baulichen Nutzung und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrswege. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Ein maßgeblicher neuer Eingriff in das Schutzgut Boden wird nicht verursacht.

Die vorliegende Planung unterstützt im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes eine städtebaulich angemessene Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im Bestand. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden durch zusätzliche Versiegelungen infolge der vorliegenden Planung daher gering und städtebaulich vertretbar. Nachverdichtungspotenziale werden überwiegend in den rückwärtigen Bereichen sowie im Rahmen Ersatzneubauten gesehen. Auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes eine höhere Verdichtung auf innerörtlich bereits erschlossenen Flächen im Regelfall wünschenswert ist, wird dies im Rahmen der vorliegenden Planung aus Gründen des angestrebten Erhalts des kleinteiligen und historisch geprägten Charakters im zentralen Ortskernbereich sowie der hier bestehenden wesentlichen Sichtachsen begründet zurückgestellt.

Besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen werden nicht beansprucht (s. Kapitel 3.5).

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>4</sup> zugrunde gelegt.

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

Das Plangebiet erfasst baulich bereits genutzte Siedlungsflächen inmitten des Rinkerode Ortskerns. Vorprägungen und -belastungen sowie Störeinflüsse sind insbesondere durch die in dieser zentralen Ortskernlage vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie durch die Verkehre auf der L 850 gegeben. Ganz überwiegend eignen sich die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft daher als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und angrenzend auch ältere, z. T. denkmalgeschützte Gebäude – hier kann nicht von vornherein eine Nutzung durch planungsrelevante gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten ausgeschlossen werden. Gleichwohl werden die vorhandenen Strukturen durch die i. W. auf eine Bestandssicherung abgestellte Bauleitplanung insgesamt nicht erheblich verändert. Maßgebliche neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen, von einem Erhalt der historisch bedeutsamen Gebäude kann ebenso ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ nicht zu rechnen ist und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) auch im Rahmen von Abrissmaßnahmen sowie im Zuge konkreter Projektplanungen/-umsetzungen zu berücksichtigen ist.

### 6.4 Eingriffsregelung

Die bestandsorientierte Überplanung des zentralen Ortskernbereichs von Rinkerode mit dem wesentlichen Ziel vorhandene Strukturen zu sichern und behutsame Weiterentwicklungs-/Nachverdichtungsmöglichkeiten zu eröffnen, ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Zudem sind die überplanten Flächen überwiegend bebaut bzw. im

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

<sup>5</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 22.07.2021.

Rahmen der §§ 30, 34 BauGB bebaubar. Zusätzliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden somit planerisch nicht zugelassen. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe gelten hier gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein durch die vorliegende Planung ausgelöster Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet umfasst den zentralen Bereich des Rinkeroder Ortskerns und ist seit Jahrzehnten überwiegend bebaut bzw. im Rahmen der §§ 30, 34 BauGB bebaubar. Es ist allseits vom gewachsenen Siedlungsgefüge umgeben und liegt beidseits der stärker frequentierten Albersloher Straße/Dorfstraße (L 850). Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche ist in dieser innerörtlichen Lage und der eher kleinteiligen, dörflich geprägten Siedlungsstruktur aber nicht gegeben.

Die Stadt betreibt die vorliegende Bauleitplanung insbesondere zum Erhalt des kleinteiligen und historisch geprägten Charakters im zentralen Ortskernbereich, Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in diesem Rahmen bei einer angemessenen Einbindung in das gebaute Umfeld untergeordnet ermöglicht. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung werden spezielle Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene für entbehrlich erachtet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## 7. Bodenordnung

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

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
<b>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</b>	<b>1,14</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche, davon:</b>	<b>0,29</b>
- Straßenverkehrsfläche	0,24
- Parkplatz	0,01
- Fußweg, Fuß-/Radweg	0,03
- Platz	0,01
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,43</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorliegende Planung wird insbesondere zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des historischen gewachsenen Ortskerns von Rinkerode durchgeführt. Auf die Vorlagen der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB und auf die Sitzungsniederschrift wird verwiesen (s. Vorlagen I/170/2020, I/066/2021).

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Mai 2021 für die Dauer von zwei Wochen durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. In diesem Rahmen hat die katholische Kirchengemeinde darum gebeten, für eine langfristige Sicherung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten eine ergänzende Bauoption im Bereich der heutigen Freifläche nördlich zwischen Volksbank und dem Gebäude Albersloher Straße 1 zu berücksichtigen (s. Vorlage I/146/2022 und Kapitel 4). Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 den Offenlagebeschluss gefasst. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.10 hat vom 29.09.2022 bis einschließlich 31.10.2022 **gemäß § 3(2) BauGB** öffentlich ausgelegen, Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gemäß § 4(2) BauGB** wurden i. W. Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind (betrifft Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm, Bodendenkmäler, Bestand an Versorgungsleitungen); diesbezüglich ist die Begründung z. T. redaktionell ergänzt worden. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hatte sich hieraus nicht ergeben (s. Vorlage Nr. I/207/2022).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im März 2023

.....  
Bürgermeister