

Stadt Drensteinfurt



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13
„Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie,
Psychosomatik und Pädiatrie“**

hier: Begründung mit Umweltbericht

April 2010

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 2.12**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und Umfeld
 - 2.2 Erweiterungswunsch und Anfrage des Hauses Walstedde
 - 2.3 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Drensteinfurt
 - 2.4 Schlussfolgerung: Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept, Vorgehensweise
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Projektplanung und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.13**
 - 4.1 Projektplanung, Art der baulichen Nutzung und Standortentscheidung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Baugestaltung nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Durchführungsvertrag**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A.1** Beiblatt zur Begründung: Bestandsaufnahme und Nutzungsgliederung
- A.2** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2.12 „Haus Walstedde“, AKUS GmbH Bielefeld, 11.05.2009 und Nachtrag mit Schreiben vom 09.11.2009
- A.3** Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Hauses Walstedde Soller & Noel GbR, Münster, Oktober 2009
- A.4** Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellung EG-Grundriss, Architekt Hermann Weglage, Stand: Bauantrag Dezember 2009

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 2.12

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ liegt in der Innerortslage des Stadtteiles Walstedde in westlicher Randlage zur Ortsmitte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.13 mit einer Größe von knapp 0,5 ha wird vorhabenbezogen der Neubau einer „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ im Anschluss an das Gesundheitszentrum Haus Walstedde vorbereitet.

Das Plangebiet ist eingebunden in den Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“, dessen Teilbereiche A und B das Plangebiet Nr. 2.13 im Osten und Westen begrenzen und der parallel zu diesem Planverfahren entwickelt wird. Der Geltungsbereich wird außerdem im Süden durch die Dorfstraße (Kreisstraße K 26) und im Norden durch die in den letzten 10 Jahren entstandene Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.08 „Röwenkamp“ eingefasst. Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Plankarte verwiesen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ umfasste zunächst die beiden aktuellen Plangebiete Nr. 2.12 und Nr. 2.13. Im Zuge der intensiven Diskussionen um den Klinikneubau hat die Stadt Drensteinfurt jedoch im Rahmen der Auswertung der ersten Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen, das Planverfahren in einen bestands- und angebotsorientierten Bebauungsplan Nr. 2.12 und in den Projekt-Bebauungsplan Nr. 2.13 aufzuteilen, um in diesem Verfahren vorhabenbezogen im Interesse der Konfliktminderung für den Klinikneubau konkretere Regelungen gemäß § 12 BauGB treffen zu können (siehe Kapitel 2 und 8 dieser Begründung).

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld

Der **Ortskern von Walstedde** im Bereich der Dorfstraße umfasst die Kirche St. Lambertus mit begleitenden Gebäuden (Wohnhaus und Pfarrheim), die anschließende gemischte, weitgehend verdichtete zweigeschossige Bebauung im Bereich Kirchring/ Dorfstraße/Nordholter Straße und die alte Kornbrennerei mit großem Gebäudebestand. Im Umfeld bestehen weitere umfangreiche gemischte Nutzungen beidseits der Dorfstraße. Neben mehreren Gaststätten finden sich eine Reihe von Geschäften, Kleingewerbe, Banken und Dienstleistungen.

Die regionaltypisch geschlossene **Straßenrandbebauung an der westlichen Dorfstraße** mit ebenfalls gemischten Nutzungen ist durch ein etwas zurückgesetztes Bankgebäude aus den 1970er Jahren und durch den vor kurzem erfolgten Gebäudeabbruch auf dem Nachbargrundstück „aufgerissen“ worden. Die Brachfläche vermittelt aus städtebaulicher Sicht einen negativen Eindruck, die Straßenrandbebauung ist möglichst kurzfristig wieder zu schließen. Rückwärtig der Bebauung schließen größere

Gartenflächen an. Eine Teilfläche an der Straße Böcken, die im Norden die weiteren Wohngebiete erschließt, ist ebenfalls noch nicht bebaut worden.

Unmittelbar nördlich der Kirche liegt die **ehemalige Hofanlage Ostermann** mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und einem ebenfalls denkmalgeschützten benachbarten Backsteinspeicher. In dem Hauptgebäude wurde 2003 das **Haus Walstedde als Kindergesundheitszentrum** für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene gegründet. Die Einrichtung bietet mit einer Reihe von Fachärzten und mit begleitenden Behandlungs- und Therapieangeboten sowie entsprechenden technischen Leistungen (Orthopädie- und Rehathechnik, Hörgeräteakustik) eine umfassende interdisziplinäre Versorgung für diese Altersgruppen in der Region an und hat sich seither dynamisch entwickelt.

In den letzten Jahren ist ein zweiter Gebäudetrakt mit weiteren Behandlungsräumen und mit einem Bistro errichtet worden. Im Rahmen dieses Baugenehmigungsverfahrens haben sich allerdings nachbarschaftliche Konflikte mit nordwestlich angrenzenden Nachbarn ergeben, die auch zu einem Rechtsstreit um die Baugenehmigung geführt haben. Das Gebäude ist nach der gerichtlichen Entscheidung in der heutigen Form errichtet worden. Das angrenzende ehemalige Scheunengebäude wurde im Frühjahr 2009 als *Kulturscheune - Werkstatt für kulturelle Bildung im Haus Walstedde* eröffnet.

Die Gebäudegruppe der Einrichtung Haus Walstedde hat die frühere Hofstruktur aufgegriffen, besitzt eine erhebliche städtebauliche Qualität und eine hohe Bedeutung für die Ortsmitte Walstedde. Der zweigeschossige Backsteinspeicher ist als Wohnhaus umgebaut worden, südwestlich schließt ein weiteres Wohnhaus der Eigentümerfamilie an. Die westlich gelegenen Flächen werden teilweise noch als Wiese durch Schafe beweidet. Im Osten an der Nordholter Straße und im Westen unterhalb des von der Straße Böcken ausgehenden Stichweges befinden sich die Stellplätze der Einrichtung.

Zusammenfassend besitzt das gesamte Ensemble in der Ortsmitte mit Kirche, Kirching, Brennerei und Hofanlage Haus Walstedde eine prägende städtebauliche Wirkung für Walstedde. Dieser innerörtliche Bereich ist insgesamt bisher durch die **Innenbereichssatzung Walstedde** überplant worden (Satzungsbeschluss 08.02.1980). Die Satzung greift in § 3 die Anforderungen des § 34(1) BauGB auf und nimmt die *Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur* mit auf. Gemäß § 5 wird bestimmt, dass für Flächen dieser Satzung, die durch künftige Bebauungspläne überlagert werden, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Anwendung der Satzung entfällt.

Im Norden der Hofanlage bzw. der Einrichtung Haus Walstedde schließt das **Wohngebiet „Röwenkamp“** an, das gemäß Bebauungsplan Nr. 2.08 in den letzten zehn Jahren mit ein bis zwei Vollgeschossen erschlossen worden ist. Im Osten **beidseits des Nordholter Weges** folgen ab der Kornbrennerei zunächst gemischte Nutzungen mit Gaststätte, Arzt- und Krankengymnastikpraxen. In Höhe des Fußweges, der nach Westen in das Baugebiet „Röwenkamp“ führt, schließt i.W. Wohnbebauung an. Die voll zweigeschossige Bebauung in der Ortsmitte geht in eine Bungalowbebauung aus den 1970er Jahren über, nördlich folgt neben Siedlungshäusern aus den 1950er Jahren die typische Siedlungsbebauung aus den letzten Jahrzehnten.

In Anlage 1 werden als **Beiblatt zur Begründung** Bestandsaufnahme und Nutzungsübersicht in kartographischer Form beigefügt.

2.2 Erweiterungswunsch und Anfrage des Hauses Walstedde

Die Geschäftsführung des Hauses Walstedde ist an die Stadt Drensteinfurt mit dem Wunsch herangetreten, einen zweiten Erweiterungsbau westlich des denkmalgeschützten Ensembles zu errichten. Ziel ist die Errichtung einer Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie, die in enger Verbindung mit der bestehenden Einrichtung Haus Walstedde stehen soll. So können Synergieeffekte genutzt werden, insbesondere kann den jugendlichen Patienten aber ein ganzheitliches Hilfspaket angeboten werden. Vorhabenträger und Vertragspartner der Stadt Drensteinfurt für den Durchführungsvertrag ist die Klinikbau Walstedde GmbH.

Im Endausbau ist die Klinik für 20 Belegbetten sowie 2 zusätzliche Observationszimmer ausgelegt. Hier können auch Patienten der gesetzlichen Krankenkassen behandelt werden, soweit diese Krankenkassen zur Kostenerstattung bereit sind. Nach ausdrücklicher Zusicherung der Geschäftsführung werden in der Klinik keine forensischen Patienten behandelt, eine sog. „geschlossene“ Abteilung oder Einrichtungen mit ggf. ähnlichem Konfliktpotenzial sind definitiv nicht vorgesehen.

In den folgenden Gesprächen zwischen Verwaltung und Geschäftsführung wurde vereinbart, dass als Vorbereitung für diesen Entwicklungsschritt und für die planerischen Überlegungen der Stadt Drensteinfurt zunächst ein langfristiges Gesamtkonzept Haus Walstedde erstellt und erörtert wird, um die aktuelle Planung in den Gesamtkontext einordnen zu können. Der Betreiber hat im Frühjahr 2009 daher das folgende Konzept vorgelegt:



Plankonzept Haus Walstedde, April 2009
Prof. Dr. Dr. J. Weglage und Dipl.-Ing. H. Weglage

ohne Maßstab - Norden 

Die beiden in roter Farbe angelegten Gebäude im Westen des denkmalgeschützten Ensembles und an der Dorfstraße stellen als **Schritt 1** das aktuelle Planungsziel des Betreibers dar. Neben der o.g. Klinik mit 20 Betten soll in der Baulücke an der Dorfstraße in Höhe der Sparkasse ein separates Gebäude zur Erweiterung des ambulanten Behandlungsangebotes im Haus Walstedde entstehen. Hier sind insbesondere eine EDV-Anlage der Einrichtung, eine begleitende therapeutische Praxis, ein Lerninstitut und Erwachsenenpsychotherapie (Elternbegleitung) sowie im oberen Bereich ergänzende Wohnungen v.a. als erstes Angebot für Mitarbeiter vorgesehen.

Als mittel- bis langfristige Überlegung könnte in einem späteren **Schritt 2** (blaue Darstellung) ggf. das Wohnhaus der Alteigentümer durch einen weiteren Baukörper ersetzt werden. Dieser Baukörper würde aus städtebaulicher Sicht den zweiten Innenhof zwischen Altbestand und Neubau abrunden und könnte langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für das Haus Walstedde bieten. Diese Überlegungen gehen jedoch ausdrücklich auf den Wunsch der Stadt nach einem langfristigen Gesamtkonzept zurück, hier bestehen heute keinerlei konkrete Planungen.

Sofern darüber hinaus langfristig noch Gebäude auf dem Areal errichtet werden sollten, hat der Betreiber zwei Standorte im Osten des Hauptgebäudes mit Nebenanlagen in Erwägung gezogen (**Schritt 3**, blau-schraffierte Darstellung). Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass diese Standorte ausdrücklich als rein hypothetisch vorbehaltlich einer späteren Prüfung bezeichnet worden sind. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Überlegungen zu gegebener Zeit sorgfältig zu prüfen, ggf. wäre eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 durchzuführen. Die Außenwirkung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und die Gesamtwirkung Haus Walstedde/Kirchplatz sind angemessen zu berücksichtigen.

2.3 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Drensteinfurt

Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Kernstadt und der Stadtteile stellen zentrale städtebauliche Ziele der Stadt Drensteinfurt dar. In Walstedde mit seinen etwa 3.000 Einwohnern umfasst diese Zielsetzung insbesondere auch die **Sicherung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Mischnutzungen** um Dorfstraße und Nordholter Weg mit dem heute noch relativ guten Besatz an Geschäften, Handwerk und Dienstleistungen, Gaststätten sowie allgemeiner ärztlicher Versorgung. Für eine intakte, langfristig (über-)lebensfähige und attraktive Grundversorgung der lokalen Bevölkerung in Walstedde ist in besonderem Maße ein ausreichender und konkurrenzfähiger Besatz mit diesen Betrieben in der Ortsmitte erforderlich. Die Betriebe prägen zudem das Ortsbild und soziale Strukturen.

Die Gesamthematik ist nochmals intensiv im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Drensteinfurt in den Jahren 2007/2008 erörtert worden. Diese Arbeiten haben deutlich gezeigt, wie wichtig neben dem Nahversorgungsmarkt im Südwesten der Ortslage der attraktive Besatz mit den o.g. Funktionen in der Ortsmitte beidseits der Dorfstraße ist.

Die die Ortsmitte Walstedde umgebenden Wohngebiete sollen dorfgerecht weiter entwickelt werden. Im Übergangsbereich zur Ortsmitte und zu den das Dorf prägen-

den Mischnutzungen ist jedoch in diesem Rahmen ggf. auch – in vertretbarem Maße – eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben. Wohnnutzungen auf Baugrundstücken innerhalb der Innerortslage und in Randlage zu Mischnutzungen müssen allgemein ein höheres Maß an „Dorfleben“ hinnehmen, als inmitten von großen allgemeinen oder reinen Wohngebieten gemäß §§ 4 bzw. 3 BauNVO erwartet wird.

Weiteres übergeordnetes Ziel der Stadt Drensteinfurt ist die **zukunftssichere Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen** in unterschiedlichen Branchen. Drensteinfurt hat in der Lage zwischen den Oberzentren Münster, Hamm und Dortmund einen hohen Auspendleranteil bei gleichzeitig problematischer Arbeitsplatzversorgung der Bevölkerung v.a. im industriell-gewerblichen Bereich und im Dienstleistungsbereich.

2.4 Schlussfolgerung: Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Planverfahren

Die Stadt Drensteinfurt bewertet die städtebauliche Situation in der Ortsmitte Walstedde heute noch als allgemein positiv, wenngleich die ansässigen Betriebe und Dienstleister auch hier z.T. zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen ausgesetzt sind. Nach Errichtung des Nahversorgungsmarktes an der Dorfstraße im Südwesten im Jahr 2006 konnte jedoch die Grundversorgung im Ortsteil stabilisiert werden. Die **Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur** in der Ortsmitte wird in den nächsten Jahren im Vordergrund stehen. Nach Aufgabe gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen im Umfeld der Ortsmitte sind weitere Umnutzungen und Nachverdichtungen zu erwarten, die grundsätzlich im Interesse der Innenentwicklung vorrangig gegenüber weiteren Baumaßnahmen am Ortsrand betrieben werden sollten.

Die Entwicklung des Hauses Walstedde als Kindergesundheitszentrum für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene begrüßt die Stadt Drensteinfurt vor dem o.g. Hintergrund:

- Die Einrichtung Haus Walstedde sichert über die medizinische Grundversorgung hinaus eine hohe fachspezifische Versorgungsqualität in der medizinischen und psychologischen Betreuung von Kindern und Jugendlichen für die Stadt Drensteinfurt und für die Region.
- Die Einrichtung bietet in einem erheblichen Umfang qualifizierte Arbeitsplätze für Walstedde und für die Gesamtstadt Drensteinfurt.
- Der Betrieb des Hauses Walstedde unterstützt durch Angebot und Besucher deutlich die städtebauliche Sicherung und Weiterentwicklung der Innerortslage Walstedde mit dem o.g. Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz.

Der vorhandene Standort im unmittelbaren Anschluss an die Ortsmitte ist sowohl funktional aus den o.g. Gründen als auch städtebaulich mit der denkmalgeschützten Hofbildung in unmittelbarer Nähe zur St. Lambertus Kirche und zum Kirchplatz von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung von Walstedde. Die im Westen noch auf dem Gelände vorhandenen Freiflächen bieten sich für eine weitere bauliche Entwicklung an. Die grundlegende Standortentscheidung für das Projekt Haus Walstedde in der Ortsmitte wird somit weiterhin für richtig und zukunftsweisend gehalten.

Bestand und geplante Erweiterung müssen jedoch aus städtebaulicher, verkehrlicher und nachbarschaftlicher Sicht verträglich in die weitere Ortsentwicklung eingebunden werden können. Eine weitere Steuerung im Rahmen des § 34 BauGB wurde in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf nicht mehr für sachgerecht gehalten. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB wurde gesehen, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Ordnung erforderlich geworden.

Aus diesem Grund hat die Stadt Drensteinfurt das in Kapitel 2.2 genannte Gesamtkonzept angeregt. Nach intensiver Erörterung der Planungsziele und der möglichen Planvarianten wurde im Mai 2009 beschlossen, in einem Bebauungsplan den in Kapitel 2.2 dargelegten kurz- bis mittelfristigen **Schritt 1** und den mittel- bis langfristigen **Schritt 2** als vorbereitende Überlegung im Sinne einer Angebotsplanung aufzunehmen und das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Darüber hinaus sind die Anschlüsse der Planung sowie die Randlagen im Westen und Südwesten bis zur Dorfstraße sowie im Nordosten bis zum Nordholter Weg bzw. bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.08 „Röwenkamp“ so zu überplanen, dass ein sinnvoll abgerundeter Geltungsbereich vorliegt und nachbarschaftliche Fragestellungen berücksichtigt werden. Eine Einbeziehung des Kirchrings bis zum Knotenpunkt Dorfstraße/Nordholter Weg wurde geprüft, aber verworfen, da dort andere Fragestellungen eine Rolle spielen. Hier wird ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt.

Grundsätzlich wird aus den oben genannten Gründen das Gesamtprojekt Haus Walstedde für sinnvoll gehalten. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass sich durch derartige Nutzungen mit Mitarbeiter- und Besucherverkehren in der - landesplanerisch und städtebaulich immer wieder geforderten und im Grundsatz wünschenswerten - Nutzungsmischung auch Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen ergeben können. Insbesondere die mit dem Vorhaben verbundenen Bautätigkeiten, die Gebäudeanordnung und das Verkehrsaufkommen sowie der Stellplatzbedarf sind unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange im Planverfahren zu prüfen und können ggf. Konflikte oder sogar Zielkonflikte in der Abwägung darstellen.

Einige städtebauliche und potenziell konfliktträchtige Fragestellungen wurden bereits im Vorfeld erörtert. Die wesentlichen Aspekte und die städtebaulichen Ziele dieser Diskussion, die bereits in das Plankonzept des Betreibers eingeflossen sind, sind:

- Anordnung und Ausrichtung des neuen Hauptgebäudes westlich des denkmalgeschützten Ensembles mit begrenzter Fassadenlänge und -höhe im Norden gegenüber der Wohnnachbarschaft im Baugebiet „Röwenkamp“.
- Einbindung in die städtebauliche Struktur der Innerortslage sowie Rücksichtnahme auf das regionaltypische Ortsbild und auf die denkmalgeschützten Gebäude.
- Erschließung und Stellplatzanordnung mit erweitertem Mitarbeiterstellplatz westlich des o.g. Hauptgebäudes, Überprüfung des Stellplatzangebotes und frühzeitige schalltechnische Begutachtung.
- Kleinstrukturierte Platzbildung mit dorftypischer Aufenthaltsqualität im Bestand und im Neubaubereich sowie fußläufige Verknüpfung über einen Privatweg mit Kirchplatz und Dorfstraße.

Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt haben die Planungsvorschläge geprüft und im April bzw. Mai 2009 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ einzuleiten. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben. Der Bereich ist gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren auf Grund der Vorgeschichte mit Konflikten im Rahmen der Neubauplanung für den vor einigen Jahren neu errichteten nördlichen Baukörper des Gesundheitszentrums als **„Normalverfahren“ gemäß BauGB** durchzuführen. Die - grundsätzlich im Plangebiet möglichen - Vereinfachungen im **sog. „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB** mit ggf. verkürzten Beteiligungsverfahren und ohne Umweltbericht werden im Interesse der umfassenden Würdigung der berührten öffentlichen und nachbarschaftlichen Belange nicht genutzt.

Der **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“** umfasste zunächst die angebotsorientierte Überplanung des Bestandes des Gesundheitszentrums Haus Walstedde einschließlich angrenzender Bereiche sowie den Standort der neu geplanten Klinik und das ebenfalls geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Dorfstraße. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurden neben Fragen zur Projektentwicklung insbesondere aus der Nachbarschaft auch umfangreiche Bedenken und z.T. erhebliche Kritik an dem neu geplanten Vorhaben vorgetragen. Es wurde zudem befürchtet, dass die Nutzung des geplanten Klinikgebäudes nicht detailliert genug abgestimmt und gesteuert werden könnte.

Nach intensiven Beratungen hat die Stadt Drensteinfurt daher beschlossen, den bestands- und angebotsorientierten Planbereich als Bebauungsplan Nr. 2.12 fortzuführen. Dagegen werden der Bereich der neu geplanten Klinik und das Gebäude an der Dorfstraße separat gemäß § 12 BauGB als **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“** entwickelt. In diesem Planwerk erfolgt im Interesse der Konfliktminderung eine projektbezogene Nutzungsfestlegung als Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie mit begleitenden Einrichtungen. Die Planinhalte können somit über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgehen. In dem zugehörigen Durchführungsvertrag werden weitere Regelungen aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 2.12 mit einer Größe von insgesamt etwa 1,9 ha überplant somit überwiegend den vorhandenen Siedlungsbestand und umfasst 2 Teilbereiche A und B, die durch den Geltungsbereich dieses parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 getrennt werden. Auf das Planverfahren Nr. 2.12 wird ergänzend verwiesen.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im bisherigen **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet „Haus Walstedde“ in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereiches* aufgenommen worden. Die landesplanerische Zustimmung zur Bauleitplanung ist erteilt worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das gesamte Plangebiet als Teil der zusammenhängenden *Mischbauflächen* beidseits der Dorfstraße und entlang des Nordholter Weges in der Ortslage Walstedde dar. Der Kirchplatz mit den entsprechenden Gebäuden wird als *Gemeinbedarfsfläche/Kirche* dargestellt, der Bereich um die Brennerei am Nordholter Weg und der frühere Betriebsstandort im Bereich Dorfstraße/Kerkpatt sind dagegen als *gewerbliche Baufläche* aufgenommen worden. Nördlich des Plangebietes wird das Baugebiet „Röwenkamp“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Projektplanung für die das Haus Walstedde ergänzende Klinik bewegt sich im Rahmen einer Mischbaufläche bzw. eines Mischgebietes gemäß § 1 und § 6 BauNVO und ist somit aus dem Regionalplan und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ggf. der Planung entgegenstehende Aussagen liegen in diesen übergeordneten Planwerken hier nicht vor.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das gesamte Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 wird in der Innerortslage überwiegend baulich oder als zugehörige Freiraum-, Grün- oder Gartenfläche bzw. als Stellplatzanlage genutzt. Verwiesen wird zur **Bestandsaufnahme** auf die in Anlage 1 beigefügte Übersichtskarte.

Westlich des Baudenkmals Haus Walstedde ist die ehemals landwirtschaftlich geprägte Struktur mit umgebenden Grünflächen noch teilweise erkennbar, eingeschränkt aber bereits durch die herangerückte Stellplatzanlage im Westen. Der für die Neubaumaßnahme im Westen vorgesehene Bereich wird auf einer Größe von etwa 1.400 m² noch als **Schafweide** genutzt, hier stocken 5 mittlere bis ältere Obstbäume mit einem Kronendurchmesser von 4-6 m und einige Neuanpflanzungen. Die Jungbäume sind allerdings teilweise nicht angewachsen, die älteren Bäume sind kaum gepflegt worden. Eine große Esche liegt etwas östlich abgesetzt in Richtung des Wohnhauses der Alteigentümer. Die ökologische Wertigkeit dieser Restfläche ist insofern begrenzt.

Um das östlich gelegene Hauptgebäude Haus Walstedde herum bestehen im Plangebiet Nr. 2.12 als erhaltenswerte Bäume zwei große Kastanien und eine Walnuss. Westlich der anschließenden Stellplatzanlage für Mitarbeiter liegt an der Straße

Böcken zudem noch ein größerer Garten mit Grabeland (Größe ca. 1.400 m²), der zu der Straßenrandbebauung an der Dorfstraße gehört.

Neben der städtebaulichen Qualität der Gebäudegruppe im Umfeld der Kirche besitzen auch die Garten- und Grünflächen mit der Platzanlage am Haus Walstedde Richtung Kirche dorfbildprägende Bedeutung.

Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 nicht vorhanden. In der Abwägung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 ist jedoch die o.g. Weide mit Obstbäumen zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage. **Land-schaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, ein FFH-Schutzgebiet** oder im **Biotopekataster NRW**¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/ Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** etwa 9 Fledermausarten, 3 Amphibienarten und ca. 22 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Im Plangebiet sind insbesondere die im ländlichen Siedlungsbereich verbreiteten Tierarten zu erwarten. Auf Grund der in den letzten Jahren im Umfeld erfolgten intensiven Nachverdichtung und Bebauung v.a. im Bereich „Röwenkamp“ sind die innerörtlichen Freiflächen mittlerweile sehr stark reduziert worden. Somit ist allgemein davon auszugehen, dass früher im Umfeld vorkommende, ggf. planungsrelevante Arten im Umfeld der Landwirtschaft in die Ortsrandlagen und in Richtung der umgebenden Hofstellen im Außenbereich verdrängt worden sind.

Angesichts der früheren, potenziell höheren Wertigkeit der im Plangebiet Nr. 2.13 überplanten Weide mit Obstbäumen wurde für den Bereich ein **fledermauskundlicher Fachbeitrag** eingeholt². Im Rahmen einer Geländebegehung im September 2009 wurde die potenzielle Eignung der betroffenen Strukturen als Quartierstandort und nach Hinweisen auf Fledermausbesatz untersucht. Untersucht wurden ergänzend auch die im angrenzenden Plangebiet Nr. 2.12 betroffenen Bäume.

Die Eignung der vorhandenen Gehölze im überplanten Bereich für Fledermäuse ist heute angesichts des Alters und der Baumarten begrenzt. Die jungen Obstbäume

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Hauses Walstedde, Soller & Noel GbR, Münster, Oktober 2009.

weisen keine geeigneten Höhlungen für Fledermäuse auf. Die älteren Obstbäume besitzen dagegen verschiedene Astlöcher und ausgefaulte Verletzungen. Hinweise auf Nutzungen durch Fledermäuse oder auf Quartierstandorte wurden nicht gefunden. Auch in einem Viehunterstand und in einem Abstellschuppen wurden keine Hinweise auf Fledermäuse vorgefunden. Die in der Südostecke der Obstwiese befindliche größere Esche besitzt wenige tote Äste, Höhlenansätze wurden nicht festgestellt. Belaubung und Größe erlaubten allerdings auch hier wie bei den angrenzenden Bäumen um das denkmalgeschützte Ensemble im Osten im Plangebiet Nr. 2.12 keine vollständige Betrachtung des gesamten Kronenbereiches.

Im Ergebnis wurden somit keine konkreteren Hinweise auf eine besondere Quartiernutzung festgestellt. Eine potenzielle Eignung insbesondere für bzw. Nutzung durch die im Naturraum flächendeckend verbreiteten Fledermausarten Zwerg- und Breitflügelfledermaus wird jedoch erwartet. Potenziell baumbewohnende Arten im ländlichen Siedlungsbereich wie z.B. Wasserfledermaus und Braunes Langohr sind als Einzeltiere oder in kleinen Gruppen nicht ganz auszuschließen. Im Ergebnis wurde die Überplanung als vertretbar und als vergleichsweise unproblematisch im Sinne des Artenschutzes gemäß BNatSchG beurteilt. Vorgeschlagen wird als Ersatz für diese Arten eine Obstbaumpflanzung am weiteren Siedlungsrand. Auf die in der Anlage beigefügte Untersuchung wird verwiesen.

Weitere detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Auf Grund der erläuterten Gegebenheiten werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen der Stadt zur Verfügung zu stellen. Weitere Aspekte oder Anforderungen wurden nicht genannt. Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen ansonsten nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2.13 auf die Belange des Artenschutzes beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von sogenannten „Allerweltsarten“) werden somit nach heutigem Stand nicht erwartet.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange aber auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen, dieses betrifft vorrangig die Fällung von Gehölzen möglichst außerhalb der Vegetationsperiode. Hierzu ist auf dem Planwerk auch ein Hinweis unter F.5 gegeben worden. Eine Fällung der von dem Projekt betroffenen Gehölze vor Beginn des Frühjahrs ist naturschutzfachlich wünschenswert.

Angesichts der Planungsziele und Minderungsmaßnahmen (städtebauliche und denkmalgerechte Ordnung der weiteren Entwicklung, Höhenbegrenzung, Gestaltungsvorgaben) werden durch das Vorhaben und durch die begleitende Bestandsüberplanung im Bebauungsplan Nr. 2.12 keine besonderen langfristigen negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen.

Das weitere Plangebiet weist mit den Freiflächen und mit der Platzanlage im Osten eine gewisse **Erholungsfunktion** vorwiegend für die Patienten und Besucher des Hauses Walstedde auf. Diese wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, der betroffene Bereich mit der Obstwiese steht der Öffentlichkeit bisher nicht zur Verfügung.

b) Belange des Gewässerschutzes

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes beginnt ab Höhe des Baugebietes „Röwenkamp“ die offene Grabenführung des nach Norden entwässernden Prillbaches.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Besondere Gefährdungen sind mit den bestehenden und durch den Bebauungsplan weiterhin zugelassenen Nutzungen nicht verbunden.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW³** steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehmböden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

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

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Reserveflächen vorrangig umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung, zudem werden Synergieeffekte mit der bestehenden Einrichtung genutzt (s.o.). Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Sofern die Planungen noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Walstedde liegt außerdem in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Plangebiet sind der Stadt ansonsten **Altablagerungen oder Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet wird durch die im Osten angrenzende Hofanlage des ehemaligen Hofes Ostermann mit dem dominierenden giebelständigen Hauptgebäude geprägt. Das Haupthaus ist als **Fachwerkgebäude mit Backsteinspeicher** im Jahr 1995 als **Baudenkmal** eingetragen worden. Gegenstand der Eintragung sind das Haupthaus als giebelständiges Fachwerkgebäude mit pfannengedecktem Krüppelwalmdach und der benachbarte traufenständige Backsteinspeicher mit pfannengedecktem Satteldach. Auf die Eintragung in der Denkmalliste wird verwiesen. Der Denkmalschutz erfasst die Gebäude und nicht die sie umgebenden Außenflächen. Die Folgenutzung der Hofanlage durch das Kindergesundheitszentrum Haus Walstedde erlaubt eine denkmalgerechte Entwicklung. Hierbei ist insbesondere auch das Gesamtensemble in der Ortslage mit der im Südosten benachbarten, denkmalgeschützten St. Lambertus Kirche zu berücksichtigen. Wichtig ist die möglichst qualitätvolle Anordnung und Baugestaltung des Klinikgebäudes auf dem Baugrundstück und im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Gebäuden (Haupthaus und Speicher) und der jeweils wichtigen Hofbildung.

Bodendenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmal-schutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Projektplanung und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Projektplanung, Art der baulichen Nutzung und Standortentscheidung



Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan mit Darstellung EG-Grundriss,
Ausschnitt ohne Maßstab, Architekt H. Weglage, Stand: Bauantrag Dezember 2009

a) Projektplanung und Art der baulichen Nutzung

Die Ziele des Klinikprojektes und die geplanten Nutzungen sind bereits in Kapitel 2.2 beschrieben worden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.13 werden entsprechend die zulässigen Nutzungen, die sich im Rahmen der möglichen gemischten Nutzungen in einer Ortslage im Sinne der BauNVO bewegen, vorhabenbezogen wie folgt konkretisiert:

- Für das eigentliche, rückwärtig gelegene **Klinikgebäude** werden die genannten medizinischen Einrichtungen sowie zugehörige Verwaltungs- und Technischeinrichtungen und Nebenanlagen zugelassen.
- In dem geplanten **Gebäude an der Dorfstraße** sind Therapie-, Verwaltungs- und Technischeinrichtungen, ergänzende Arzt- und Rehabilitationspraxen, Betriebe der Medizintechnik, Apotheken und Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Räume für sonstige freie Berufe und sonstige Ladenlokale zugelassen werden. Diese Nutzungsmischung im Rahmen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ist vertretbar, da dieses Gebäude ein typisches Wohn- und Geschäftshaus in der Dorfstraße darstellen wird und eine breite Nutzungsmischung aus den o.g. städtebaulichen Zielen heraus wünschenswert ist.

Eventuell konfliktträchtige Nutzungen mit einem heute nicht überschaubaren Konfliktpotenzial z.B. bezüglich Emissionen und Verkehr oder konkurrierende Nutzungen mit anderen, ggf. steuerungsbedürftigen Auswirkungen auf das Umfeld sind somit ausgeschlossen. Ggf. problematische Nutzungsänderungen würden ein erneutes Planverfahren und einen Abwägungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit erfordern.

b) Standortentscheidung und Anordnung der Gebäude auf dem Gelände

Die Objektplanung und der Lageplan des Vorhabenträgers sind im Zuge der Diskussionen im Jahr 2009 fortgeschrieben worden. Der oben dargestellte Lageplan stellt den **Vorhaben- und Erschließungsplan** dar und verdeutlicht die Stellung des Wohn- und Geschäftshauses an der Dorfstraße in Höhe des vorhandenen Bankgebäudes im Osten und die Anordnung des Klinikgebäudes in rückwärtiger Lage auf dem Baugrundstück.

Die Schließung der **Baulücke an der Dorfstraße** durch ein Wohn- und Geschäftshaus im Maßstab der umgebenden Straßenrandbebauung ist eine städtebauliche Zielvorgabe der Stadt Drensteinfurt und ohne Alternative. Im Gegensatz zu der zunächst angedachten Straßenrandbebauung mit einem Rücksprung (siehe Plankonzept 2009 in Kapitel 2.2) wurde in den politischen und inhaltlichen Diskussionen ein Zurückspringen des gesamten Gebäudes und eine etwas offenere Gestaltung in diesem Abschnitt der Dorfstraße gewünscht. Ein Vorteil wird zudem in der Aufnahme von 5 Stellplätzen und der etwas geringeren Lärmbelastung der künftigen Nutzer durch die K 26 gesehen.

Die **Anordnung des Klinikgebäudes** auf dem Gelände ist dagegen im Vorfeld intensiv untersucht worden. Der Vorhabenträger hat den Flächenbedarf für das geplante Gebäude mit 20 Pflegebetten und den gebotenen Zusammenhang mit den vorhandenen Einrichtungen des Hauses Walstedde dargelegt. Ziele sind ein komplettes Versorgungsangebot für Patienten unter Nutzung des Bestandes und Synergieeffekte. Danach ist bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Bruttogeschosfläche von rund 2.300 m² erforderlich. Hierfür kommen auf dem Gelände Haus Walstedde nur der Bereich der Obstwiese und der Brachfläche westlich des denkmalgeschützten Hofensembles und die Erweiterung der Stellplatzanlage im Westen in Frage. Im Umfeld bestehen ansonsten keine Freiflächen oder eine sinnvoll umnutzbare Gebäudesubstanz.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass derartige Einrichtungen z.B. unter medizinischen, sozialpolitischen und städtebaulichen Aspekten nicht in eine isolierte Randlage

gehören, sondern soweit möglich und baulich vertretbar Teil unserer Lebensumwelt und Gemeinschaft sein sollten. Haus Walstedde und das Neubauvorhaben stellen in diesem Rahmen ein Projekt dar, das aus Sicht der Stadt unter der gebotenen Rücksichtnahme auf das Umfeld ausdrücklich innerhalb der Siedlungsstrukturen wünschenswert ist.

Die Anordnung des Gebäudevolumens auf dem verfügbaren Grundstück zwischen Haus Walstedde und Stellplatzanlage ist im Grundsatz in folgenden Denkansätzen möglich:

1. Zwei- bis dreigeschossige Baukörpergestaltung, ggf. flächensparendes drittes Geschoss als komplettes Staffelgeschoss über das gesamte Gebäude gemäß dem vor einigen Jahren errichteten, streitbefangenen Neubau oder auch ein zusätzliches Staffelgeschoss in vierter Ebene.
2. Ost-West-Ausrichtung zwei- bis dreigeschossig parallel zum Erschließungsweg mit Neuanlage der Stellplätze,
3. Nord-Süd-Ausrichtung zwei- bis dreigeschossig mit oder ohne Anschluss an die Dorfstraße.

Nach den Erörterungen beinhaltet die gemäß Lageplan/Plankonzept im Bebauungsplan aufgenommene zweigeschossige Nord-Süd-Ausrichtung im Vergleich das geringste Konfliktpotenzial gegenüber Nachbarschaft und Dorfstruktur. Der Staffelgeschoss-Aufbau ist so klein ausgebildet und nach Süden orientiert, dass gegenüber der Nachbarschaft im Norden i.W. ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Fassade von etwa 37 m Länge wirksam ist. Die Nord-Süd ausgerichtete Fassadenlänge von etwa 60 m wirkt in Richtung Westen (und nach Osten in Richtung Grundstück der Alteigentümer) und verschattet hier keine anderen Gebäude. Südspitze und Gebäudegröße sind von der Dorfstraße kaum einsehbar und werden durch das an der Dorfstraße von der Stadt vorgegebene separate Gebäude abgeschirmt. Das Klinikgebäude wirkt auf den öffentlichen Raum also nur begrenzt. Insofern werden Standort und Anordnung als Ergebnis der Alternativendiskussion in der Außenwirkung als vertretbar bewertet.

Die Anordnung gegenüber der Nachbarschaft berührt eindeutig private Belange der Bewohner der Wohnhäuser im Norden, die heute auf die bisher verbliebene Freifläche schauen. Der Abstand des Bauvorhabens beträgt rund 20 bis 30 m zu den Gebäuden Pfarrer-Didon-Weg 6-12. Durch die im Gegensatz zu den ersten Überlegungen nach Südwesten etwas abgewinkelt verschobene Gebäudestellung wird die Beeinträchtigung noch etwas gemindert. Die wirksame Begrenzung der Bauhöhe auf 2 Geschosse mit Flachdach ist unverzichtbar, die Bauhöhe von etwa 7,5 m liegt dann allerdings noch im Rahmen der Bauhöhen von ortsüblichen Wohnhäusern mit Satteldächern bzw. auch unter diesem Maß.

Der Dachaufbau ist um gut 10 m nach Süden verschoben. Eine Dachterrasse darf natürlich nicht nach Norden zu den Gärten der Anlieger ausgerichtet werden. Einzelheiten hierzu und zu dem Betrieb werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Wichtig ist auch die möglichst qualitätvolle Anordnung und Baugestaltung des Gebäudes auf dem Baugrundstück und im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Gebäuden (Haupthaus und Speicher) und der jeweiligen Hofbildung. Diese Anforderungen erfüllt das Vorhaben mit der vorgeschlagenen rechtwinkligen Anordnung

und der qualitätvollen Hofbildung. Die vom Architekten dargelegte Baugestaltung schafft mit eigenständiger Formensprache ausreichende Distanz zu den Baudenkmalern, biedert sich nicht an diese an und wird für ein durchaus vertretbares und konsequentes Konzept gehalten.

Bezüglich der wiederholt kritisierten Gebäudegröße ist anzumerken, dass die Innerortslage Walstedde durch gemischte Nutzungen (s.o.) und durch sehr unterschiedliche Baukörper, -größen, Gebäudegruppen etc. gekennzeichnet ist. Neben den bestimmten Hauptgebäuden Kirche und Brennerei mit besonderer Größe befinden sich an der Dorfstraße und am unteren Nordholter Weg neben Einzel- und Doppelhäusern auch größere Gebäudegruppen in geschlossener oder halboffener Bauweise. Der Grundriss der Ortslage verdeutlicht dieses (siehe Beiblatt Bestandsaufnahme mit Schwarzplan). Auch wenn z.B. die Gebäudegruppen in der Fassadenabwicklung gegliedert sind, so ist doch festzuhalten, dass durchaus eine Reihe von größeren Gebäuden oder -gruppen mit Längen bis zu 50-65 m bestehen und auch im Straßenraum wirksam werden.

c) Zusammenfassung der Standortentscheidung und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.13

In der Summe wird das Vorhaben auf dem ausgesuchten Baugrundstück mit der o.g. Gebäudestellung und mit den dargelegten Maßnahmen als vereinbar mit der angestrebten Dorfentwicklung und als vertretbar gegenüber der Nachbarschaft bewertet.

Zusammenfassend wird die z.T. kritisierte angebliche „Überformung“ der Dorfmitte oder die städtebauliche und architektonische Dominanz des Neubauvorhabens nicht gesehen. In Walstedde bestehen durchaus andere teilweise verdichtete und im öffentlichen Raum wirksamere Baustrukturen. Die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und auf die Nachbarschaft sind in der Gesamtbewertung nicht derart massiv und rücksichtslos wie wiederholt vorgetragen.

Hier liegt ein grundlegender Zielkonflikt vor zwischen der städtebaulich-ökologisch notwendigen Innenentwicklung mit dauerhafter Nutzungsmischung – die auch der Gesetzgeber eindeutig bevorzugt – und dem Wunsch von Anliegern, innerhalb der Ortslage eine idealtypische, kleinteilige Wohnruhe zu erreichen. In diesem Rahmen wird das Vorhaben nach den Maßstäben des Planungs- und Bauordnungsrechtes für vertretbar gehalten, wenngleich die Betroffenheit der nachbarlichen Belange dieser Anlieger nicht verkannt wird. Andererseits ist eine Integration derartiger Einrichtungen in den Siedlungszusammenhang städtebaulich erwünscht.

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ werden somit die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der überplanten Teilfläche in der Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den oben dargelegten Zielvorstellungen und Diskussionen ab. Das Plankonzept strebt die vertretbare, städtebaulich geordnete weitere Entwicklung des Gesundheitszentrums Walstedde unter Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und nachbarlicher Belange an.

Der oben dargestellte Lageplan stellt den **Vorhaben- und Erschließungsplan** des Vorhabenträgers dar. Auf dieser Grundlage umfasst der **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13** das Neubauprojekt sowie die bestehende und zu erweiternde Stellplatzanlage im Westen einschließlich Privatweg als Zufahrt zur Straße Böcken. Damit werden alle verfügbaren Grundstücksflächen der Vorhabenträger westlich der denkmalgeschützten Gebäude bzw. des verbliebenen Wohnhauses der Alteigentümer sinnvollerweise in diesem Bebauungsplan aufgenommen. Grundstücke Dritter außerhalb werden nicht einbezogen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen werden in Anlehnung an § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB und an die BauNVO aus der Projektplanung und aus den o.g. Überlegungen abgeleitet und teilweise vorhabenbezogen konkretisiert:

- Die **Nutzungsmaße Grund- und Geschossflächenzahl** (GRZ, GFZ) werden analog zu den Festsetzungen für die angrenzenden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 2.12 geregelt. Diese sind mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ebenso gewählt, um ein Einfügen in den gesamten städtebaulichen Rahmen in der Dorfmitte zu sichern. Hier werden keine Sonderregelungen für das Vorhaben getroffen.
- Die Gebäude werden ortstypisch mit **zwei Vollgeschossen** entwickelt, der kleine Staffelgeschossaufbau ist deutlich untergeordnet. An der Dorfstraße wird zur ergänzenden Klarstellung auch gegenüber späteren Planungen im Umfeld die zwingend zweigeschossige Bebauung auch im Bebauungsplan festgesetzt. Grundsätzlich ist eine MI-typische Verdichtung in dieser Situation wünschenswert
- Die **Gebäudehöhen** werden gemäß Projektplanung mit einem geringen Spielraum in Meter über NHN festgesetzt. Als Ausnahmeregelung wird gemäß § 31(1) BauGB aufgenommen, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch technisch erforderliche Dachaufbauten und durch Solaranlagen in begrenztem Maße überschritten werden kann. Die Ausnahmeregelung sichert, dass z.B. eine gegenüber der Nachbarschaft möglichst sichtgeschützte Anordnung mit Abstand zu den Attika-/Traufkanten umgesetzt werden kann.
- Die **Baugrenzen** setzen das geplante Projekt als Baukörperplan mit Baufeld 1 für die Klinik und Baufeld 2 für das Wohn- und Geschäftshaus eng fest. Im Westen bzw. Osten des Hauptgebäudes und im Süden - nicht jedoch im Norden gegenüber der dortigen Wohnnachbarschaft - wird hierbei jeweils ein geringer Spielraum für die weitere Projektentwicklung gelassen. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil die Baugrenzen bzw. Baufelder eindeutig die Lage zu den Nachbargrenzen festlegen.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Die Ortsmitte Walstedde wird durch die von Westen nach Osten verlaufende **Dorfstraße** als durchgehende Hauptstraße in Richtung Ahlen (K 26) und durch den **Nordholter Weg** nach Norden erschlossen. Diese Straßen begrenzen ebenso wie die Straße Böcken im Westen das Plangebiet und bieten somit eine gute äußere Erschließung der Baugebiete.

Der heutige **Stellplatzbedarf** für das Haus Walstedde wird durch 3 Sammelanlagen abgedeckt. Besucher werden vorrangig auf die Sammelanlagen 1 und 2 im Osten mit zusammen 52 Stellplätzen geführt. Die Erschließung erfolgt über den Nordholter Weg (siehe Bebauungsplan Nr. 2.12). Die vorhandene Sammelanlage im Westen mit 32 Stellplätzen deckt insbesondere den bisherigen Stellplatzbedarf für Mitarbeiter ab und wird über einen **privaten Stichweg** an die Straße Böcken angebunden. Besucher fahren diese Anlage nur in untergeordneter Zahl an. Die geteilte Erschließung über den Nordholter Weg im Osten und über die Straße Böcken im Westen wird angesichts der Aufteilung der Verkehre im Grundsatz als sinnvoll und als verträglich für die Ortslage Walstedde angesehen.

Für das konkrete Klinikprojekt werden zusätzlich pro Tag etwa 30 Mitarbeiter-Pkw und 10 Klinikbesucher-Pkw veranschlagt, hinzu kommen etwa 20 Patienten-/Mitarbeiter-Pkw für den Bau an der Dorfstraße (siehe auch Schallgutachten). Diese Größenordnungen sind durch die Anbindung an die Straße Böcken und an das umgebende Straßennetz grundsätzlich angemessen zu bewältigen. Der Neubau der Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie mit dieser spezifischen Nutzung und mit dem hiermit verbundenen, naturgemäß begrenzten täglichen Patienten/Besucherverkehr führt nicht zu unverträglich hohem Mehrverkehr.

Die Stellplatzanlage im Westen wird im Zuge der Planung für die Klinik um ca. 20 Stellplätze erweitert und wird daher insgesamt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 überplant. Vor dem Gebäude an der Dorfstraße werden weitere 5 Stellplätze vorgesehen. Die zunächst angedachten 4 Stellplätze nördlich des Neubauvorhabens sind zwecks Rücksichtnahme auf die nördlichen Nachbarn gestrichen worden, hier erfolgen zusätzliche Gehölzpflanzungen zur Gliederung/Abschirmung.

Insgesamt werden danach auf dem Gelände mindestens rund 109 private Stellplätze angeboten (ca. 84 Bestand + ca. 25 Neubau). Nach Vorabstimmung mit dem Bauordnungsamt des Kreises Warendorf sind für den Bestand und für die geplante Klinik rund 85 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen, so dass ein (sinnvoller) Überhang von etwa 25 Stellplätzen besteht (Hinweis: der genaue Stellplatznachweis ist nach den Bauantragsunterlagen abzustimmen). Der Stellplatzbedarf ist im Vorfeld zwischen dem Betreiber und dem Kreis Warendorf abgestimmt worden. Auf Kapitel 4.4 mit der schallgutachterlichen Prüfung wird ergänzend verwiesen.

Der **private Stichweg** wird zur eindeutigen langfristigen Regelung in der für die Stellplätze erforderlichen Länge festgesetzt. Im östlichen Anschluss wird der Weg als **Anliegerweg** festgesetzt, der nicht mehr den Besuchern dient. Zur Konfliktminderung mit der Nachbarschaft ist eine optische oder bauliche Trennung vorgesehen. Ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt auch z.B. eine Schranke errichtet werden, wenn es zu Konflikten kommen sollte oder Besucher sich nicht an das Durchfahrtsverbot halten sollten. Die Trennung der Stellplatzanlagen für Besucher und Mitarbeiter verteilt das

Verkehrsaufkommen angemessen auf das Umfeld. Ein gebietsquerender Besucher- oder Mitarbeiterverkehr ist nach wie vor nicht vorgesehen.

Im Planverfahren sind eine Reihe von **zusätzlichen verkehrlichen Fragestellungen** vorgetragen worden, die nicht ursächlich mit dem Bebauungsplan „Haus Walstedde“ zusammenhängen. Dieses betrifft z.B. die Verkehrssicherheit auf der Straße Böcken oder den Parkdruck im Straßenraum Nordholter Weg v.a. durch dort ansässige Arztpraxen. Dieser Parkdruck führt einerseits zu einer Reduzierung des Verkehrstempos, kann andererseits aber auch zeitweise Beeinträchtigungen und Gefährdungen verursachen.

Die Stadt Drensteinfurt hat parallel zu den Bauleitplanverfahren Nr. 2.12 und Nr. 2.13 eine verkehrsgutachterliche Untersuchung des Straßensystems in der Ortsmitte eingeholt, die auch im Rahmen der Abwägung ausgewertet werden kann.

Das **„Verkehrskonzept Walstedde im Bereich K 26 (Dorfstraße), Nordholter Weg und Böcken“** (NTS Münster, März 2010) kommt zusammenfassend zu folgenden Aussagen: Im Ergebnis werden *die Vorhaben gemäß den in Rede stehenden Bauleitplanungen aus verkehrlicher Sicht für den Ortskern Walstedde als unproblematisch bewertet. Der Verkehr wird – wie heute – sehr gut abgewickelt werden können. Die Verkehrsabläufe an den Knotenpunkten erfahren durch die Vorhaben keine nennenswerten Änderungen. Die Qualität des Verkehrsablaufes wird weiterhin der Stufe A „sehr gut“ zuzuordnen sein. Der öffentliche Straßenraum hält zudem große Stellplatzreserven vor. Das Parken im öffentlichen Raum findet derzeit aber in unregelmäßiger Form statt und führt aufgrund der geringen Querschnittsbreiten zu verkehrlichen Behinderungen. Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung ist dieses zwar als unkritisch zu bewerten, es werden jedoch Maßnahmen zur Markierung von Stellplätzen im Straßenraum vorgeschlagen.* (Siehe Erläuterungsbericht, hier zusammengefasst nach Fazit S. 25/26).

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen im Umfeld Wegeverbindungen über die o.g. innerörtlichen Erschließungsstraßen. Darüber hinaus besteht eine kleine Wegeverbindung westlich an der Kirche vorbei und entlang Haus Walstedde bis zum Nordholter Weg. Mittelfristig ist eine offenere Verknüpfung der innerörtlichen Bereiche Kirchplatz und Hofanlage um das Haus Walstedde wünschenswert. Im Plangebiet Nr. 2.13 wird eine Verbindung für Fußgänger von der Dorfstraße in Richtung Haus Walstedde vorgesehen, ebenso eine Verbindung in Richtung Stellplatzanlage.

Eine **Buslinie** verkehrt auf der Dorfstraße. Walstedde ist hierüber an die Kernstadt Drensteinfurt und an Ahlen sowie über den weiteren ÖPNV an Hamm und Münster angebunden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt im westlichen Abschnitt der Ortsmitte und ist Teil der vielfältig und ortskerntypischen gemischten Nutzungen. Grundsätzlich ist diese Nutzungsvielfalt mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen im Tagesgang sowie mit allge-

mein zumutbaren Belastungen durch Kleingewerbe, Belieferung, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen u.v.m. verbunden.

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft oder durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr von der K 26

Das Plangebiet grenzt im Süden an die **Dorfstraße als örtliche Hauptstraße**. Diese hat gemäß der letzten Zählung des Landesbetriebes Straßen NRW aus dem Jahr 2005 in Höhe des Plangebietes eine tägliche Belastung von etwa 2.193 Kfz/Tag (Lkw-Anteil 1,9 %). Die Stadtverwaltung hat in eigenen Zählungen im Jahr 2009 stichprobenhaft 2.500 Kfz/Tag ermittelt. Das Büro NTS hat aktuell im *Verkehrskonzept Walstedde im Bereich K 26 (Dorfstraße), Nordholter Weg und Böcken* (NTS Münster, März 2010) nach den stichprobenhaften Zählungen eine durchschnittliche tägliche Belastung im westlichen Abschnitt der Dorfstraße zwischen Böcken und Kerkpatt von 2.950 Kfz/Tag ermittelt, im östlichen Abschnitt zwischen Kerkpatt und Nordholter Weg von 2.350 Kfz/Tag. Der geringe Lkw-Anteil liegt je nach Abschnitt um etwa 2%. Auf das Plangebiet wirken entsprechend **Geräuschimmissionen** ein.

Für einen Teil der zentralen Ortslage Rinkerode wurde in einer sehr ähnlichen städtebaulichen Situation mit Geschäftsbesatz und Infrastruktureinrichtungen entlang der L 850 ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt⁵. Hier betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der L 850 in der Ortslage gemäß Prognose 3.760 Kfz/24h (einschl. 20 % Zuschlag angesichts allgemein mittelfristig zu erwartender Verkehrsmengensteigerung, Lkw-Anteil 5,2 % tags und 13,7 % nachts). Die Gebäude liegen in Rinkerode ebenso wie in Walstedde z.T. unmittelbar angrenzend an den Fußweg, überwiegend bestehen Abstände von bis zu etwa 7 m zur Verkehrsfläche. Im Ergebnis werden dort im Nahbereich der L 850 an den straßenzugewandten Fassadenseiten der Gebäude tags Werte um 60 bis maximal 63 dB(A) erreicht, nachts um 55 bis maximal 57 dB(A).

Damit werden die zunächst in der Bauleitplanung (auch) bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu betrachtenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) deutlich überschritten. Diese Werte werden allgemein als idealtypisch angesehen, bei Einhaltung dieser Werte können die Geräuschpegel regelmäßig als zumutbar betrachtet werden.

Bei wesentlichen Änderungen oder beim Neubau von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte in den Mischgebieten liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

⁵ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.10 „Südlich der L 850“, AKUS GmbH Bielefeld, 28.10.2004; Hinweis: dieses Gutachten wird als Anlage zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2.12 beigefügt, auf eine zusätzliche Anlage zum Bebauungsplan Nr. 2.13 wird verzichtet.

Festzuhalten ist, dass in der baulich sehr ähnlichen Situation in Rinkerode direkt an der L 850 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete tags eingehalten und nachts teilweise um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. An den seitlichen Fassadenseiten der ersten Bauzeile sowie auf den Gebäuderückseiten werden jedoch gemäß Gutachten bereits die idealtypischen Mischgebietswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten. Die übrigen seitlichen Bereiche und die rückwärtigen Bereiche sind in dem o.g. Sinne nur noch gering oder nicht mehr belastet.

Überträgt man die Erfahrungen auf die **vorliegende Situation in Walstedde**, so wird deutlich, dass für die Fassadenseite im Baufeld 2 zur Dorfstraße eine deutliche Geräuschbelastung besteht, der rückwärtige Teil des Plangebietes aber abgeschirmt und nur noch geringfügig durch Verkehrslärm von der K 26 belastet ist. Die Belastung wird sich zwar etwas geringer als in Rinkerode darstellen, da die hochgerechnete Verkehrsmenge in Höhe des Plangebietes bei rund 3.500 Kfz/24h liegt und einen erheblich geringeren Lkw-Anteil umfasst (einschl. 20 % Zuschlag, s.o.). Eine deutliche Minderung oder gar eine Halbierung der Verkehrsmenge, die allgemein zu einer Minderung um 3 dB(A) führt, wird aber nicht erreicht.

Nach Abrücken des gesamten Baukörpers auf ca. 5 m von der Parzellengrenze bewegen sich die Werte tags im Rahmen der Mischgebietswerte der 16. BImSchV, nachts ist an der Fassade zur K 26 von 54 dB(A), ggf. von einer **Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV um etwa 1 dB(A)** auszugehen. An den seitlichen Fassaden sowie auf der Gebäuderückseite wird sich diese Situation jedoch bereits relativiert haben, so dass dort i.W. den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen werden dürfte. Zusammenfassend wird aus Sicht der Stadt Drensteinfurt angesichts dieser gut vergleichbaren Situation in Rinkerode kein zusätzliches Gutachten für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.13 erforderlich.

An der Dorfstraße besteht ein besonderes städtebauliches Erfordernis für eine Bebauung der Baulücke und für eine geschlossene Bauzeile. Eine Rücknahme der Bauflächen i.S. des Trennungsgrundsatzes ist somit problematisch und städtebaulich im Sinne des regionaltypischen Dorfcharakters nicht gewollt. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen hier aus städtebaulicher Sicht in der Ortsmitte nicht in Frage und wären auch unverhältnismäßig angesichts der allenfalls geringen Überschreitung der MI-Werte der 16. BImSchV. Durch die Rücknahme des Baukörpers auf ca. 5 m Abstand und angesichts der nur im oberen Bereich geplanten Wohnungen wird passiver Schallschutz hier analog zum o.g. Bebauungsplan Nr. 3.10 in Rinkerode für angemessen gehalten. Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete können aber an der Fassadenseite zur K 26 nicht eingehalten werden, die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes werden hier begründet zurückgestellt.

b) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbe oder Landwirtschaft

Kleinteilige und soweit bekannt **MI-verträgliche Gewerbenutzungen** bestehen an der Dorfstraße. Eine besondere Belastung für das Plangebiet Nr. 2.13 ist nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Ortslage. Ggf. problematische **landwirtschaftliche Immissionen** sind ebenfalls nicht bekannt.

c) Auswirkungen des Neubauprojektes gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13

Für den geplanten Klinikneubau ist im Vorfeld der Bauleitplanung auf Grund des mit zusätzlichen Nutzungszielen zwangsläufig einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommens frühzeitig das bereits oben genannte **schalltechnische Gutachten** erstellt worden⁶. In diesem Gutachten werden die Ausgangslage mit den bestehenden Anlagen und Einrichtungen (= Bestandsüberplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.12, siehe dort) sowie die Projektplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 geprüft. Methodik und Vorgehensweise werden in Kapitel 1 des Gutachtens erläutert.

Die errechnete Gesamtbelastung wird in Kapitel 4 mit den Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen (Richtwerte im MI 60/45 dB(A) tags bzw. nachts) und mit den idealtypischen Richtwerten für WA an den nächstgelegenen Wohnhäusern (Richtwerte im MI 55/40 dB(A) tags bzw. nachts) verglichen. Da ein Nachtbetrieb von den Betreibern nicht vorgesehen ist und da in den vorhabenbezogenen Festsetzungen und gemäß Durchführungsvertrag andere ggf. kritische MI-typische Nachtnutzungen ausgeschlossen werden, kann sich die Betrachtung auf die Tageszeit konzentrieren.

Im Ergebnis werden gemäß Tabelle 3 auf Seite 11 des Gutachtens die Immissionsrichtwerte tags an allen Immissionsorten im Umfeld des Neubauprojektes eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Zusammenfassend wird festgestellt, dass in der immissionsschutzfachlichen Gesamtbetrachtung „Bestand und Planung“ das Neubauprojekt vertretbar eingefügt werden kann.

Angemerkt sei, dass der angrenzende Bebauungsplan Nr. 2.12 für den Bereich Haus Walstedde ansonsten i.W. bestandsorientierte Festsetzungen trifft. Hierzu wird auf die bisherigen Genehmigungsverfahren mit entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Wesentliche bauliche Erweiterungen, die zu einem anderen Ergebnis für den Klinikneubau führen könnten, sind hiermit nicht verbunden, diese müssten ggf. im Einzelfall geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt bauleitplanerisch bewertet werden. Nutzungsänderungen sind im Rahmen eines Mischgebietes ggf. denkbar. Diese können nach den bisherigen Erfahrungen auf Grundlage des § 34 BauGB für den Bereich sachgerecht und konkret auf den Einzelfall bezogen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Der Klinikneubau ist dann ggf. als Bestand zu Grunde zu legen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Stadtgebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausrei-

⁶ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2.12 „Haus Walstedde“, AKUS GmbH Bielefeld, 11.05.2009 und Nachtrag mit Schreiben vom 09.11.2009 – siehe Anlage

chende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **1.600 l/min (96 m³/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Vorgaben sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten und abzustimmen. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen. Im Übrigen sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Zuge der Realisierung der jeweiligen Projekte mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die weitere Verdichtung der Innerortslage führt nach heutigem Kenntnisstand nicht zu ggf. problematischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser/Grundwasser.

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausnahmen sind auf Grundlage des § 51a(4) LWG NRW unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich. Gemäß **Bodenkarte NRW**⁷ steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, mit geringer Wasserdurchlässigkeit an. Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** kann daher allenfalls nur in sehr begrenztem Umfang auf dem Baugrundstück versickert werden, dieses wird daher nicht vorgegeben. Die Entwässerungsplanung erfolgt derzeit.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig. Werden jedoch in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen, dem Kreis Warendorf und der Stadt anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept strebt die angemessene Einbindung des Neubauvorhabens in das Umfeld ein. Der bisherige Charakter der Freifläche als verbliebene Restnutzung wird verschwinden, der Neubau ist in die Gesamtanlage Haus Walstedde einzubinden. Der Planungsspielraum ist angesichts des Grundstückszuschnittes aller-

⁷ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981

dings begrenzt. Die grundlegenden Ziele ergeben sich aus dem Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Kapitel 4.1):

- Qualitätvolle Hofbildung in Richtung des denkmalgeschützten Altbaus im Osten,
- Wegeverbindungen über das Gelände und begleitende Durchgrünung,
- Eingrünung nach Norden und der Stellplatzanlagen,
- offene Gestaltung der Gebäudevorzone im Süden an der K 26.

Im Bebauungsplan Nr. 2.13 werden zur Eingrünung im Norden zum Wohngebiet Röwenkamp Baumstandorte festgesetzt, ebenso wird eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzanlagen vorgegeben. Weitere Maßnahmen, ein begrünter Sichtschutz bzw. eine Hecke an der Zufahrt und Detailregelungen sind in dem noch abzustimmenden Freiflächenplan zu vereinbaren.

Der Vorhabenträger versucht, die Esche im Osten des geplanten Gebäudes zu erhalten. Im Lageplan ist der Baum eingetragen. Eine Fällung ist nicht beabsichtigt. Langfristig muss sich allerdings zeigen, welche Folgen der Eingriff im Umfeld des Baumes hat und ob der Altbaum lebensfähig bleiben kann. Aus diesem Grund wurde der Baum im vB-Plan Nr. 2.13 auch nicht zum Erhalt gemäß § 9(1)25 BauGB festgesetzt. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2.12 werden die vorhandenen drei großen **Bäume um die beiden denkmalgeschützten Gebäude** zum Erhalt festgesetzt, diese prägen damit auch weiterhin das Baugrundstück.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhanges** und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Lediglich der im Nordwesten anschließende Prillbach stellt in gewisser Weise eine lineare Verbindung in Richtung Außenbereich dar. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier insoweit nicht erforderlich. Das Gebiet ist nachhaltig anthropogen durch frühere und heutige Nutzungen überprägt.

c) Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung, Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planvorhaben im Innenbereich zunächst, ob die Planungsziele der Nachverdichtung und Weiterentwicklung beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Vorgeschichte wird eine Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Begrenzung oder Aufgabe der in der Innerortslage allgemein bereits bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen.

Grundsätzlich wird die (vertretbare) Nutzung der Baumöglichkeiten im Innenbereich im Interesse der städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortsmitte als positiv bewertet. Auch aus Sicht des Naturschutzes ist dieses allgemein sinnvoll, um den Flächenbedarf am Siedlungsrand zu mindern und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Voraussetzung ist, dass grünordnerische und naturschutzfachliche Aspekte angemessen beachtet werden.

Ausgangslage und Bestand sind insbesondere in Kapitel 2.1 und 3.2 beschrieben worden. Die städtebaulich-grünordnerischen Zielsetzungen sind in Kapitel 2.2ff und in Kapitel 4.6.a dargestellt worden. Die Überbauung der Obstwiese wird für vertretbar gehalten, die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminderung durch die als Ergebnis der Standort- bzw. Variantendiskussion erarbeitete Projektplanung angemessen berücksichtigt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei derartigen Planungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der zusätzlich überplanten Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Umfeld des Plangebietes ist in weiten Teilen bebaut, der Abriss des Gebäudes an der Dorfstraße ist erst vor wenigen Jahren erfolgt. Im Plangebiet liegen im Grundsatz Baurechte gemäß § 34 BauGB vor. Die Planung führt insofern nicht zu grundsätzlich erstmals zulässigen Eingriffstatbeständen.
- Das Planungserfordernis über § 34 BauGB hinaus geht insbesondere auf das nachbarschaftliche Konfliktpotenzial des Klinikprojektes bzgl. Größe, Lage und Erschließung zurück. Grundsätzlich besteht aber Einigkeit über die Bebaubarkeit des Areals.
- Spielraum für eine Rücknahme von Baumöglichkeiten zu Gunsten v.a. von Grünflächen ist aus den o.g. genannten Gründen städtebaulich in der Innerortslage nicht sinnvoll.
- Im Bebauungsplan Nr. 2.13 können die vorhandenen Gehölzbestände und die Obstwiese nicht erhalten werden. Im Bebauungsplan Nr. 2.12 können dagegen angrenzend drei erhaltenswerte Bäume um das denkmalgeschützte Ensemble Haus Walstedde erstmals planungsrechtlich gesichert werden.
- Es erfolgen auch landschaftspflegerisch sinnvolle Vorgaben für Baumstandorte und für die Begrünung der neuen Stellplatzanlagen.
- Artenschutzrechtliche Fragen wurden in Kapitel 3.2 behandelt, hierauf wird verwiesen. Im Ergebnis werden im Plangebiet keine besonderen Probleme gesehen.
- Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren auf Grund der Vorgeschichte mit Konflikten beim letzten Neubau für das Haus Walstedde mit den nördlich angrenzenden Nachbarn als „Normalverfahren“ gemäß BauGB durchzuführen. Das grundsätzlich hier im Plangebiet mögliche „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a BauGB hätte nach der Fiktion des Gesetzgebers in § 13a(2) Nr. 4 BauGB nicht zu Eingriffen und damit nicht zu einem Ausgleichsbedarf geführt.

Hieraus ergibt sich bei zusammenfassender Bewertung, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Bewertung von Bauvorhaben im Innenbereich z.B. nach § 13a und § 34 BauGB durch den Gesetzgeber zu keinem wesentlichen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Im Planverfahren wurden von den Fachbehörden keine anderen oder neue Aspekte vorgetragen. Dem Plankonzept wurde zugestimmt, eine zusätzliche rechnerische Eingriffsbilanzierung wurde nicht für erforderlich gehalten.

Aus Sicht des Artenschutzes – hier insbesondere aus fledermauskundlicher Sicht – wurde jedoch als Ersatz für den Verlust der Wiese eine Obstbaumpflanzung am weiteren Siedlungsrand vorgeschlagen. Diese Anregung wurde aufgegriffen, Stadt und Vorhabenträger haben nach Möglichkeiten im Umfeld der Ortslage Walstedde gesucht. Im Zusammenhang mit den für das Baugebiet „Röwenkamp“ durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen im Osten der Ortslage (Gemarkung Walstedde, Flur 27, Flurstück 3 – siehe folgende Übersichtskarte) wird im Ergebnis eine Obstbaumzeile mit 8 Bäumen (Hochstämme, Regionalsorten) neu angelegt und langfristig im Durchführungsvertrag gesichert. Die Fläche wird ebenfalls durch die Alteigentümer des Hauses Walstedde zur Verfügung gestellt. Einzelheiten sind zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt worden.



Übersicht: Lage der artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme im Osten der Ortslage
- ohne Maßstab -

4.7 Baugestaltung nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang sind eine Reihe von Gesprächen zwischen Verwaltung und Vorhabenträger geführt worden. Auf Kapitel 4.1 wird verwiesen. Der Bauantrag wird als Anlage in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Damit sind auch gestalterische Aspekte Gegenstand dieses Vertrages.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 werden insofern nur einzelne grundlegende Regelungen bezüglich Dachform und Dachgestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen und Begrünung der Stellplatzanlagen übernommen. Die Planinhalte betreffen insbesondere den Neubau an der Dorfstraße, greifen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.12 auf und werden hier auch im Sinne der planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Klarstellung festgesetzt.

Gesichert werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache mit Blick auf das Umfeld.

Zu den o.g. Regelungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.12 umfangreiche Erläuterungen aufgenommen worden. Auf diese kann hiermit verwiesen werden, da außer dem Vorhabenträger keine weiteren Bauherren von den (abgestimmten) Regelungen betroffen sind.

5. Umweltprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB ist als Teil II dieser Begründung beigelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt. Im Interesse der Gesamtbewertung und Nachvollziehbarkeit umfasst der Umweltbericht beide Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13.

Zusammenfassend ergibt die **Umweltprüfung**, dass das Neubauvorhaben gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 lokal im Bereich der betroffenen Obstweide zu einer nachhaltigen Veränderung durch Überbauung führt, die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aber überschaubar. Das Vorhaben ist danach vertretbar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen. Eine verträglich gesteuerte Nachverdichtung in der Innerortslage wird aus Umweltsicht allgemein für sinnvoll gehalten.

Der angrenzende, i.W. bestandsorientierte Bebauungsplan Nr. 2.12 hat keine neuen oder nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB - vergleichbar mit den ohnehin bisher schon möglichen Auswirkungen von zulässigen Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB.

6. Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Neuplanung*
Vorhabengebiet „Klinik“, Summe ca.	0,11 ha	0,36 ha
- Baufeld 1/überbaubare Fläche ca.	-	0,13 ha
- Baufeld 2/überbaubare Fläche ca.	-	0,03 ha
- private Wegeflächen	0,04 ha	-
- Sammel-Stellplatzanlage einschl. Pflanzflächen	0,07 ha	0,06 ha
- Fußwege, einzelne Stellplätze, Frei-/Pflanzflächen		0,14 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,47 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

7. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB ist bereits ausgearbeitet worden und beinhaltet gemäß Beschlusslage des Rates bzw. seines Fachausschusses (siehe Kapitel 8) neben den gesetzlichen Anforderungen insbesondere hinsichtlich Erschließung, Kostenübernahme und Zeitplan auch weitergehende Regelungen, die das Vorhaben und seine Durchführung konkretisieren und die auch zu einer Minderung der erörterten Konfliktlage mit der Nachbarschaft beitragen sollen. Der Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Bestandteile des Vertrages sind neben dem Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan auch der Bauantrag. Damit sind auch eine Reihe von Detailfragen und gestalterische Aspekte Gegenstand dieses Vertrages. Der Vertrag formuliert darüber hinaus konkrete Anforderungen an Bau und Betrieb des Vorhabens insbesondere hinsichtlich:

- Alter und Status der Patienten (Höchstalter im Regelfall maximal 21 Jahre, kein Aufenthalt von Patienten als Maßregel der Sicherung und Besserung im Sinne des § 61 des Strafgesetzbuches, auch nicht als Unterbringung in einem psychiatrischen Krankenhaus im Sinne der §§ 63, 64 des Strafgesetzbuches).
- Umfang und Beschränkung des Leistungsspektrums der Klinik auf den Bereich Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie.
- Begründer Sichtschutz oder Hecke an Zufahrt bzw. Stellplatzanlage, Detailregelungen sind in einem Freiflächenplan zu vereinbaren.
- Ausschluss von Dachterrassen nördlich des Staffelgeschosses u.a.
- Privatweg als nutzbare Verbindung zwischen Dorfstraße und Vorhaben bzw. Haus Walstedde.
- Abgrenzung des Privatweges, ggf. mit Poller o.ä.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt haben im April bzw. Mai 2009 beschlossen, das Planverfahren für die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“** einzuleiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ soll die weitere Entwicklung der Innerortslage nordwestlich des Kirchplatzes und hier insbesondere den Ausbau des Gesundheitszentrums Haus Walstedde vorbereiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. **„Normalverfahren“ gemäß BauGB** durchzuführen. Die - grundsätzlich hier im Plangebiet ggf. möglichen - Vereinfachungen im sog. „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB mit einem ggf. verkürzten Beteiligungsverfahren und ohne Umweltbericht sollten ausdrücklich im Interesse der umfassenden Würdigung der berührten nachbarschaftlichen Belange nicht genutzt werden.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen. Der **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“** umfasste zunächst die angebotsorientierte Überplanung des bestehenden Gesundheitszentrums Haus Walstedde einschließlich angrenzender Bereiche sowie den Standort der neu geplanten Klinik und das ebenfalls geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Dorfstraße. Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurden jedoch umfangreiche Bedenken und Kritik an dem Vorhaben vorgetragen. Es wurde zudem befürchtet, dass die Nutzung des geplanten Klinikgebäudes nicht detailliert genug abgestimmt und gesteuert werden könnte.

Nach intensiven Beratungen hat der Fachausschuss daher beschlossen, den bestandsorientierten Planbereich als **Bebauungsplan Nr. 2.12** fortzuführen. Auf dieses parallel zum Bebauungsplan Nr. 2.13 durchgeführte Planverfahren wird verwiesen.

Dagegen wird die neu geplante Einrichtung separat gemäß § 12 BauGB als **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“** entwickelt. In diesem Planwerk erfolgt im Interesse der Konfliktminderung eine projektbezogene Nutzungsfestlegung als Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie mit begleitenden Einrichtungen. Die Planinhalte können somit über die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB hinausgehen. Im zugehörigen Durchführungsvertrag sind weitere Regelungen aufgenommen worden. In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert.

Bezug genommen wird auf die sehr umfangreichen Unterlagen für die **Beratungen des Fachausschusses am 30. November 2009** über die Ergebnisse der frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB und über das weitere Planverfahren (siehe Vorlage Nr. I/111/2009 und Sitzungsniederschrift).

Auf Basis dieses Beschlusses wurden für die beiden Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 zeitgleich die **Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** und das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2010 bis zum 17.03.2010 durchgeführt.

Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen, Fragestellungen und die z.T. umfangreiche Kritik an dem Vorhaben „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ wurden von **Bürgern aus Walstedde** im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB in vielen Punkten wiederholt aufgegriffen, wesentliche neue Aspekte sind kaum hinzugetreten. Diese Punkte wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen für die beiden Bebauungsplan-Verfahren Nr. 2.12 und 2.13 behandelt. Die **Träger öffentlicher Belange** haben dagegen i.W. nur noch einzelne Hinweise vorgetragen, fachliche Bedenken wurden von keiner Seite geäußert, insbesondere auch nicht von den Fachbehörden für Immissionsschutz oder für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Verbände und einiger Behörden bezogen sich überwiegend auf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13, umfassten aber auch namentlich pauschal genannt oder mit Teilaspekten den Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“. In den Beratungsvorlagen wurden daher alle ggf. relevanten Aspekte jeweils auch für beide Bebauungspläne dargestellt, um eine Gesamtschau in der Abwägung zu gewährleisten. In den Beschlüssen wurde dann ggf. auf das angrenzende Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 2.12 verwiesen.

Über die eingegangenen Anregungen und über den Satzungsbeschluss wurde in den Sitzungen am 12.04.2010 (Fachausschuss) und am 26.04.2010 (Rat) beraten. Auf die Vorlage DS-Nr. I/29/2010 und auf die Sitzungsniederschriften wird verwiesen.

Die Kritik an der Bauleitplanung und die Kritik an den umweltrelevanten Aspekten wurden in der geäußerten Form und Konsequenz zurückgewiesen. In dem dargelegten Rahmen wird das Vorhaben „Klinik“ gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 aus Sicht der Ziele der Stadtentwicklung und nach den Maßstäben des Planungs- und Bauordnungsrechtes weiterhin für vertretbar und sinnvoll gehalten. Es wird festgestellt, dass Walstedde nicht nur als Wohnstandort („Schlafdorf“), sondern grundsätzlich als Ortsslage mit gemischten, zukunftssträchtigen Nutzungen zu entwickeln ist. Hierzu können die Einrichtung Haus Walstedde und die geplante Klinik in erheblichem Maße beitragen.

Die Betroffenheit und die nachbarlichen Belange der Anlieger werden nicht verkannt, diese sind in der Gesamtabwägung aber angemessen gewichtet worden. Auf die Beratungsergebnisse wird verwiesen. Da in der Bürgerschaft ein weiterer massiver Ausbau der Einrichtung befürchtet wurde, wurde zur Klarstellung u.a. eine zusätzliche vertragliche Regelung zum Bebauungsplan Nr. 2.12 "Haus Walstedde" mit den Beteiligten geschlossen, nach dem diese auch keine zusätzlichen vollstationären Belegbetten im Geltungsbereich des angebotsorientierten Bebauungsplanes Nr. 2.12 errichten werden (siehe dort).

Drensteinfurt, im April 2010

Ratsmitglied

Bürgermeister