

Stadt Drensteinfurt



Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13**
- 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 und Verfahren
- 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. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 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 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 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, Nachtrag 09.11.2009
- A.3** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.10 „Südlich L 850“, AKUS GmbH Bielefeld, 28.10.2004
- A.4** Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Hauses Walstedde Soller & Noel GbR, Münster, Oktober 2009

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes Nr. 2.12, räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ liegt in der Innerorts-lage des Stadtteiles Walstedde in nordwestlicher Randlage zur Ortsmitte um den Knotenpunkt Dorfstraße/Nordholter Weg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.12 mit einer Größe von insgesamt etwa 1,9 ha überplant überwiegend den vorhandenen Siedlungsbestand und umfasst 2 Teilbereiche A und B, die durch den Geltungsbereich des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 getrennt werden. Dieser Bebauungsplan Nr. 2.13 bereitet vorhabenbezogen den geplanten Neubau einer „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ vor.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ umfasste zunächst beide 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 diesen bestands- und angebotsorientierten Bebauungsplan Nr. 2.12 und in einen Projekt-Bebauungsplan Nr. 2.13 aufzuteilen, um dort vorhabenbezogen im Interesse der Konfliktminderung für den Klinikneubau konkretere Regelungen gemäß § 12 BauGB treffen zu können (siehe Kapitel 2 und 8 dieser Begründung).

Das Plangebiet Nr. 2.12 wird - neben der o.g. Trennung in 2 Teilbereiche A und B durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 - wie folgt begrenzt, zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Plankarte verwiesen:

- im Süden durch die Dorfstraße (Kreisstraße K 26), im Südosten durch die Kirche St. Lambertus der katholischen Kirchengemeinde Walstedde mit Nebengebäuden und angrenzender Kirchring-Bebauung,
- im Osten durch den Nordholter Weg,
- im Norden durch die in den letzten 10 Jahren entstandene Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.08 „Röwenkamp“ und
- im Westen durch die Straße Böcken mit weiteren Wohngebieten.

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 Gebäude-

bestand. 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 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 Lücke in der Straßenrandbebauung in der Ortsmitte 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 Reha-technik, 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 daher 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 angrenzenden 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 dieser 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 bisher durch die **Innenbereichssatzung Walstedde** überplant worden (Satzungsbeschluss 08.02.1980). Diese 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, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes 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 noch 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 zunächst noch 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.

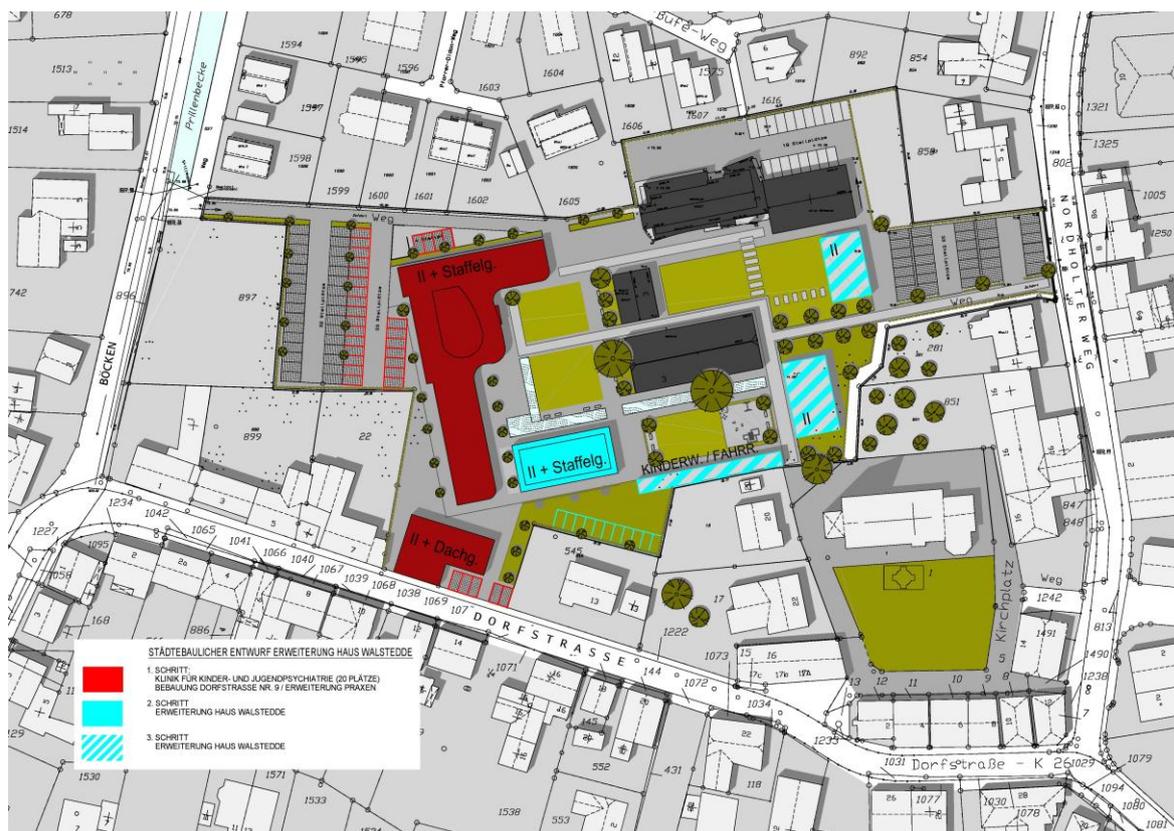
In Anlage 1 werden als **Beiblatt zur Begründung** Bestandsaufnahme und Nutzungsübersicht in kartographischer Form beigelegt.

2.2 Erweiterungswunsch und Anfrage des Hauses Walstedde

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 ist der Wunsch der Geschäftsführung des Hauses Walstedde, einen zweiten Erweiterungsbau westlich des denkmalgeschützten Ensembles zu errichten. Ziel ist die Errichtung einer Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie, 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. 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 nachstehend abgebildete Konzept vorgelegt.

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.



Plankonzept Haus Walstedde, April 2009

ohne Maßstab - Norden

Prof. Dr. Dr. J. Weglage und Dipl.-Ing. H. Weglage

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 und 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. 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 **Siche-**

rung 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 prägenden 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 Mischgebieten müssen allgemein ein höheres Maß an „Dorfleben“ hinnehmen, als inmitten von großflächigen 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 konflikträchtige 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 ordnen und weiter 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. Die in Kapitel 2.2 dargelegte Überlegung für eventuelle langfristige weitere Baukörper (siehe dort, Schritt 3) wird nicht aufgenommen, sondern wäre langfristig im Einzelfall zu prüfen und ggf. über Änderungsverfahren umzusetzen.

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 des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 getrennt werden. Auf dieses Planverfahren 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. Die beiden Wohnbaugrundstücke im Nordosten sind ebenfalls noch als Mischbaufläche dargestellt. Hier könnte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine (minimale) Anpassung erfolgen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der FNP nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darzustellen hat. Derart geringfügige Abweichungen sind durch das Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB gedeckt.

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 weitere Planung für das Haus Walstedde im Rahmen eines Mischgebietes ist somit aus dem Regionalplan und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ggf. der Planung entgegenstehende Aussagen liegen 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 Plangebiet 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. Die ökologische Wertigkeit dieser Restfläche ist insofern begrenzt. Westlich der anschließenden Stellplatzanlage 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.

Um das Hauptgebäude Haus Walstedde herum bestehen als **erhaltenswerte Bäume** zwei große Kastanien und eine Walnuss, eine große Esche liegt etwas westlich abgesetzt in Richtung der Obstweide.

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 des Bebauungsplanes Nr. 2.12 nicht vorhanden. In der Abwägung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 ist jedoch die o.g. Weide zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage. **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, ein FFH-Schutzgebiet** oder im **Biotopkataster NRW**¹ geführte schutzwürdige Biotop e 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/ Gebüsch e/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** etwa 9 Fledermausarten, 3 Amphibienarten und ca. 22 Vogelarten aufge-

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

führt. 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 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 überplanten Weide mit Obstbäumen im Westen im Plangebiet Nr. 2.13 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 hier im 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, Hinweise auf Quartierstandorte von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden. Belaubung und Größe erlaubten allerdings keine vollständige Betrachtung des gesamten Kronenbereiches. Im Ergebnis wurde die Überplanung als vertretbar und als relativ unproblematisch im Sinne des Artenschutzes gemäß BNatSchG beurteilt. 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 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.

Angesichts der Planungsziele und Minderungsmaßnahmen (städtebauliche und denkmalgerechte Ordnung der weiteren Entwicklung, Höhenbegrenzung, Gestaltungsvorgaben) werden keine besonderen langfristigen negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen.

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

Das Plangebiet weist mit den Freiflächen und mit der Platzanlage eine gewisse **Erholungsfunktion** vorwiegend für die Patienten und Besucher des Hauses Walstedde auf. Diese wird durch die Bebauungsaufstellung nicht beeinträchtigt, sondern eher gesichert. Der neu zu bebauende Bereich ist bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gewesen.

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, diese Trasse wird zuvor verrohrt in der Straße Böcken geführt und darf nicht überbaut werden.

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. Im nördlichen Bereich herrscht Gley, stellenweise Braunerde-Gley, vor. Dies sind lehmige Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und einem Grundwasserstand von 4 bis 8 dm unter Flur. 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 (s.o.). Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

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

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.

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 Hofanlage des ehemaligen Hofes Ostermann mit dem dominierenden giebelständigen Hauptgebäude geprägt. Das Haupthaus ist als **Fachwerkgebäude mit dem benachbarten 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. Der Zustand des Gebäudes Ende der 1990er Jahre war jedoch zunehmend problematisch. Die 2001 erfolgende Sanierung und die Folgenutzung der Hofanlage durch das Kindergesundheitszentrum Haus Walstedde erlaubten jedoch eine denkmalgerechte Erhaltung und Entwicklung. Hierbei ist insbesondere auch das wichtige Gesamtensemble in der Ortslage mit der im Südosten benachbarten, denkmalgeschützten Kirche St. Lambertus und dem Kirchplatz zu berücksichtigen.

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. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der überplanten Teilfläche in der Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt eine bestandsorientierte Überplanung und eine dorfgerechte Weiterentwicklung der Mischnutzungen unter Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und nachbarlicher Belange an.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Bauflächen im Planbereich werden als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt, kleinflächig werden im Nordosten am Nordholter Weg zwei Grundstücke als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** in Ergänzung zu den anschließenden Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 2.08 „Röwenkamp“ aufgenommen:

a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Festsetzung der ganz überwiegenden Baufläche als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie den städtebaulichen Zielen der Stadt Drensteinfurt gemäß Kapitel 2 und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Gesamtgebiet ist Teil der umfangreichen gemischten Nutzungen in der Innerortslage entlang der Dorfstraße und des südlichen Nordholter Weges, die nicht nur durch Handwerk, Dienstleistungen, Banken, Gaststätten, Haus Walstedde etc. sowie Wohnnutzungen geprägt sind, sondern auch durch die Kirche mit begleitenden Gebäuden, durch einen aufgegebenen Gewerbebetrieb und durch die Kornbrennerei Walstedde.

Ziel ist ausdrücklich die Sicherung der gemischten Nutzungen und die Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt im Rahmen eines Mischgebietes mit einem guten Angebot der Grundversorgung und an Arbeitsplätzen für die örtliche Bevölkerung. Grundsätzlich ist dieses auch städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich mit den im Norden im Plangebiet Nr. 2.08 „Röwenkamp“ anschließenden allgemeinen Wohngebieten. In diesem Rahmen kann sich auch das Gesundheitszentrum Haus Walstedde mit seiner vielfältigen Angebotsmischung in der Versorgung für Kinder und Jugendliche entwickeln.

Das Mischgebiet umfasst den **Teilbereich A** mit den Abschnitten um das bestehende Gesundheitszentrum Haus Walstedde und am nördlichen Nordholter Weg sowie den formal durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 getrennten **Teilbereich B** im Westen an der Dorfstraße. In den Teilflächen werden je nach der jeweiligen städtebaulichen Situation differenzierte Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung etc. getroffen.

Ausgeschlossen werden allgemein **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügestätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes gemäß § 6(2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO**, die in dieser Lage den o.g. Zielen der städtebaulichen Nachverdichtung und Nutzungsmischung nicht gerecht werden und die ihrerseits zu Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten führen könnten.

Ebenso werden weitere Nutzungen ausgeschlossen, die die o.g. städtebaulichen Ziele konterkarieren können. Dieses betrifft **Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe sowie Sex-Shops** als Unterarten von Einzelhandelsbetrieben. Diese Nutzungen können in der Dorfmitte mit besonderen Anforderungen an die städtebaulich attraktive Weiterentwicklung im Umfeld des Kirchplatzes und des Gesundheitszentrums sowie in der Lage im Übergang zu den Wohngebieten durch ein negatives Image mit weiteren Folgeerscheinungen („Trading-down-Effekte“), Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten führen.

Diese Nutzungseinschränkungen sind auf Grund der o.g. städtebaulichen Ziele auf diesen in der zentralen Innerortslage gelegenen Flächen geboten und angesichts der Zulässigkeit der (hier reglementierten) Nutzungen in anderen Bereichen im Stadtgebiet städtebaulich vertretbar.

Im Planverfahren ist erörtert worden, ob weitere Nutzungsausschlüsse erfolgen sollen oder in der Abwägung geboten sein können. Im Bereich der Dorfstraße und des Nordholter Weges wurden keine im Rahmen des Mischgebietes in Nachbarschaft zu Wohngebieten im Norden zulässigen Nutzungen gesehen, die heute vorsorglich planungsrechtlich weiter eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollten. Eventuelle Nutzungsänderungen oder neue Nutzungswünsche sind im Einzelfall in diesem Rahmen gemäß § 6 BauNVO und gemäß § 15 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren sachgerecht zu prüfen.

Im Innenbereich um das Haus Walstedde ist diese Fragestellung ebenfalls diskutiert worden. Im Zuge der bisherigen Baugenehmigungsverfahren und auf Grundlage der jeweils vorliegenden schalltechnischen Gutachten, der Stellplatznachweise etc. hat sich jedoch gezeigt, dass zum einen der weitere Spielraum für Nutzungen angesichts der ermittelten Rahmenbedingungen und der bestehenden Emissionen begrenzt ist und dass zum anderen die Baugenehmigungsverfahren mit jeweils möglichen Detailregelungen u.a. nach der TA Lärm insbesondere über hier besonders wichtige Nutzungszeiten sinnvolle und im Einzelfall sachgerechte Regelungen erlauben. Kritisch sind ggf. insbesondere Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, hier Tagesrandzeiten und Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen.

Verwiesen wird hierzu stellvertretend auf das beigefügte Schallgutachten, das sich zwar nach der Aufteilung der Planverfahren vorrangig auf das Vorhaben Klinik im Bebauungsplan Nr. 2.13 bezieht, in dem jedoch die bisherigen Baugenehmigungen methodisch als Vorbelastung eingerechnet worden sind⁵. Die Methodik wird dort in Kapitel 1 erläutert, dort wird auch auf das Gutachten des Büros aus dem Jahr 2008 für den Betrieb des Veranstaltungsraumes „Kulturscheune“ verwiesen. Auf dieser Grundlage wird auf Ebene des Bebauungsplanes das im Grundsatz bestehende Konfliktpotenzial erkannt. Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren können jedoch sachgerechte Lösungen im Einzelfall gefunden werden. Im Rahmen der einschlägigen Regelwerke wird hierbei sichergestellt, dass u.a. die nachbarschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt werden.

⁵ 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

Im Vorfeld der Planung hat die Stadt Drensteinfurt ebenfalls diskutiert, ob die Weiterentwicklung des Hauses Walstedde ggf. projektbezogener im Rahmen eines Sondergebietes erfolgen kann oder sollte. Grundsätzlich sind jedoch die unterschiedlichen medizinischen Fachpraxen, die ergänzenden Einrichtungen und Handwerksbetriebe wie Logopädie, Krankengymnasten, Orthopädietechnik und Hörgeräteakustik und auch die Wohnnutzungen im Planbereich in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Angesichts des insgesamt umgebenden, größeren gemischt genutzten Gebietes in der Ortsmitte wird der Planbereich daher als sinnvoller Teil dieser Nutzungsstrukturen in der Innerortslage gesehen. Das Baugebiet umfasst in seiner Gesamtbetrachtung eindeutig den planerisch gewünschten Mischgebietscharakter. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines eng gefassten Sondergebietes im Interesse einer gewissen Planungsflexibilität und mit Blick auf das Umfeld verworfen worden.

b) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Im Norden und Nordosten des Plangebietes grenzt das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 2.08 „Röwenkamp“ an. Auch am Nordholter Weg im Nordosten ist die Siedlungsstruktur nördlich der beidseits der Straße liegenden Arzt- bzw. Krankengymnastikpraxen durch Wohnbebauung geprägt. Die bis zur Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 2.08 verbleibenden Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 2.12 werden entsprechend angesichts der engen Verzahnung als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** aufgenommen. Das bestehende Wohnhaus und die rückwärtige Baumöglichkeit (auch rückwärtige Erschließung durch das Gebiet Röwenkamp) grenzen dort direkt an das Wohngebiet an und werden als sinnvolle Ergänzung bewertet.

Dieses allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe und Tankstellen**) werden auch hier aus den unter Punkt a) genannten Gründen ausgeschlossen.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in der voraussichtlich auch rückwärtig über den kleinen Stichweg zu erschließenden Teilfläche dient der Sicherung familiengerechter Wohnnutzungen und verhindert eine dem dortigen Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung (Stichweg, Parkplatzbedarf etc.).

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielen abgeleitet.

a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im **Teilbereich A** um das Haus Walstedde und am nördlichen Nordholter Weg sowie im **Teilbereich B** im Westen an der Dorfstraße bestehen jeweils etwas unterschiedliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- **Teilbereich A, Haus Walstedde und Teilflächen am Nordholter Weg:**

Im **Bereich Haus Walstedde** greift der Bebauungsplan bestandsorientiert die Grundaussagen des in Kapitel 2 dargelegten Plankonzeptes auf. Durch baukörperorientierte Baugrenzen wird der Bestand mit Rücksicht auf das denkmalgeschützte Ensemble (Abstände, Hofbildung) und auf die Nachbarschaft konkret festgelegt. Dieses gilt ebenso für die zulässigen zwei Vollgeschosse.

Da hier Gebäude- und Geländehöhen in Meter über NHN vorliegen, werden auf dieser Grundlage entsprechend exakte Höhenmaße festgesetzt. Die Nutzungsmaße Grund- und Geschossflächenzahl werden auch hier als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für zweigeschossige Gebäude gewählt, um bei Grundstücksteilungen etc. ausreichenden und vertretbaren Spielraum zu belassen. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da bei engen Baugrenzen eine entsprechende Abstandsregelung zu den Nachbargrundstücken gegeben ist. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind hiermit nicht verbunden, diese müssten ggf. im Einzelfall geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt bauleitplanerisch bewertet werden. Möglich wird ggf. ein Ersatzbau für das Wohnhaus der Alteigentümer.

Am **Nordholter Weg** ist der Randbereich im Norden durch eingeschossige, Bungalow-ähnliche Bebauung gekennzeichnet. Entsprechend wird dort ein Vollgeschoss aufgenommen. Die Baugrenzen umfassen den Bestand und lassen gewisse Erweiterungen zu, begrenzen jedoch größere Erweiterungen in Richtung der z.T. beengten Wohnbebauung im Westen. Die Grundflächenzahl wird angesichts der umfangreichen Bebauung auf einem Grundstück (Praxisnutzung) auch hier als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Die offene Bauweise wird hier aus den o.g. Gründen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die im Süden an den Dorfkern angrenzenden Bauflächen am Nordholter Weg und an der Dorfstraße werden dagegen gemäß Bestand und Umfeld mit zwei Vollgeschossen überplant. Die zurückgesetzte Bauflucht der Sparkasse wird beibehalten. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird - wie auch in den nördlichen Bauflächen am Nordholter Weg - in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- **Teilbereich B an der westlichen Dorfstraße:**

Die Straßenrandbebauung wird durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch zwei Vollgeschosse (zwingend entlang der Dorfstraße) aufgegriffen. Ziel ist die Sicherung der regionaltypischen Straßenrandbebauung in dem bestehenden, zusammenhängenden Bauabschnitt im Westen des Plangebietes. Als Bezugshöhe für die bau-

lichen Anlagen wird ebenfalls die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage gewählt.

Für das rückwärtig gelegene Gartenland an der Straße Böcken werden ebenfalls Baumöglichkeiten entlang der Straße festgesetzt. Die rückwärtige Bebauung kann ein- oder zweigeschossig erfolgen.

Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) werden als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für zweigeschossige Gebäude gewählt, um den unterschiedlichen Baugrundstücken und Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich ist eine MI-typische Verdichtung in dieser Situation wünschenswert.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da in Teilbereichen unterschiedliche Fallkonstellationen mit Grenzanbauten oder Einzelhäuser mit Grenzabstand vorhanden sind. Somit sind im Einzelfall die bauordnungsrechtlichen Regelungen anzuwenden.

b) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für das Baugrundstück im Norden am Nordholter Weg gelten sinngemäß übertragen die Aussagen für die Grundstücke im nördlichen Abschnitt am Nordholter Weg. Die Baugrenzen umfassen den Bestand und lassen Erweiterung zu, begrenzen jedoch ebenfalls größere Erweiterungen in Richtung der beengten Wohnbebauung im Westen und Nordwesten.

Für das rückwärtige WA-Grundstück werden i.W. die Festsetzungen in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2.08 „Röwenkamp“ mit so genannter 1^{1/2}-geschossiger Bebauung übernommen, da hier der direkte Bezug besteht.

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 sehr gute äußere Erschließung der Baugebiete. Der i.W. bestandsorientierte und -ordnende Bebauungsplan Nr. 2.12 bereitet nur geringe zusätzliche Baumöglichkeiten z.B. an der Straße Böcken vor, die zudem bereits im Rahmen des § 34 BauGB zulässig sein dürften. Zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr wird nur in geringem Maße ausgelöst. Das Straßensystem kann diesen Verkehr gut aufnehmen. Neue öffentliche Planstraßen werden nicht erforderlich.

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 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).

Der heutige **Stellplatzbedarf** für das Haus Walstedde wird durch 3 Sammelanlagen abgedeckt. Besucher werden vorrangig auf die Sammelanlagen St1 und St2 im Osten mit zusammen 52 Stellplätzen geführt. Die Erschließung erfolgt über den Nordholter Weg. Diese Anlagen werden konkret festgesetzt. Darüber hinaus können zusätzliche Stellplätze nur in begrenztem Umfang als Ausnahme zugelassen werden, insbesondere nachbarschaftliche und immissionsschutzfachliche Fragen sind konfliktmindernd zu lösen. Die Sammelanlage im Westen mit 32 Stellplätzen deckt den Stellplatzbedarf für Mitarbeiter ab und wird über einen **privaten Stichweg** an die Straße Böcken angebunden. Diese Anlage wird im Zuge der Planung für die Klinik um ca. 20 Stellplätze erweitert und wird daher insgesamt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 überplant. Auf diesen Bebauungsplan und auf das Schallgutachten wird verwiesen. Der Stellplatzbedarf ist im Vorfeld zwischen dem Betreiber und dem Kreis Warendorf abgestimmt worden.

Zusammenfassend ist die Stellplatzsituation für den Bestand im Grundsatz verträglich für das Umfeld gelöst. Dieses gilt auch für die Erweiterungsplanung, in der einige ergänzende konfliktmindernde Regelungen zur Abwicklung getroffen werden sollen. 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.

Für die übrigen überplanten Bereiche werden weitere Sammel-Stellplatzanlagen im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Hier wird kein besonderer Regelungsbedarf gesehen. **Private Stellplätze** sind allgemein auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Straßen, Wegen und Grünflächen besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Anlagen in das Straßenbild einbinden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen 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.

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 und nordwestlichen Abschnitt der Ortsmitte und ist Teil der vielfältig und ortskerntypischen gemischten Nutzungen. Grundsätzlich ist diese Nutzungsvielfalt mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen im Tagesgang sowie mit allgemein 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 den Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

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 **Geräuschemissionen** 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 eingeholt⁶. 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).

⁶ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.10 „Südlich der L 850“, AKUS GmbH Bielefeld, 28.10.2004

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.

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 der ganz überwiegende Teil des Plangebietes Nr. 2.12 durch die rückwärtige Lage und abgeschirmt durch die vorgelagerte Bebauung ebenfalls nur geringfügig durch Verkehrslärm von der K 26 belastet ist. Entlang der Dorfstraße besteht dagegen eine deutliche Geräuschbelastung der straßenzugewandten Fassadenseiten.

Die Belastung wird sich zwar etwas geringer als in Rinkerode darstellen, da die hochgerechnete Verkehrsmenge je nach Abschnitt in der Dorfstraße bei rund 2.700 Kfz bis 3.500 Kfz/24h liegt und einen deutlich geringeren Lkw-Anteil umfasst (einschl. 20 % Zuschlag, s.o.). Eine Halbierung der Verkehrsmenge, die allgemein zu einer Minderung um 3 dB(A) führt, wird aber nicht erreicht: tags bewegen sich die Werte noch im Rahmen der Mischgebietswerte der 16. BImSchV, nachts ist an den Fassaden an der K 26 von 54 dB(A) und direkt an der Straße teilweise von **Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV um 1-2 dB(A)** auszugehen. An den seitlichen Fassadenseiten mit etwas größeren Abstand zur Straße sowie auf den Gebäuderückseiten 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. 2.12 erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits seit langem bebaut, im Rahmen des § 34 BauGB bestehen bereits Baurechte. Der entlang der o.g. Straßen festgestellte Lärmkonflikt wird nicht durch das vorliegende Planverfahren, in dem an der K 26 bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden, verursacht. Eine Rücknahme der Bauflächen i.S. des Trennungsgrundsatzes ist somit problematisch und tatsächlich auf lange Sicht weder realistisch noch städtebaulich im Sinne des regionaltypischen Dorfcharakters gewollt. Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 können so nicht eingehalten

werden, die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes werden für das Plangebiet begründet zurückgestellt.

Geprüft werden muss somit im vorliegenden Fall die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen. Da auf Grund des i.W. zweigeschossigen Bestandes mit tlw. geringen Straßenabständen, Zufahrten etc. nachträgliche aktive Schallschutzmaßnahmen in der Innerortslage weder sinnvoll möglich noch städtebaulich verträglich wären, werden hier Kennzeichnungen und Festsetzungen für erforderliche **passive Schallschutzmaßnahmen** analog zum o.g. Bebauungsplan Nr. 3.10 in Rinkerode aufgenommen. Die Maßnahmen sind bei Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen zu realisieren. Angesichts der überwiegenden, straßenabgewandten Orientierung der Wohnbereiche und Gärten bei abschirmender Straßenrandbebauung wird dieses Ergebnis für angemessen und vertretbar gehalten. Zudem werden hier nur vergleichsweise wenig aufwendigere Maßnahmen erforderlich, als durch Wärmeschutzverordnung etc. bereits gefordert und z.B. durch handelsübliche Fenster mit dem Schallschutzstandard Klasse 2 bereits weitgehend erreicht wird.

Der Nordholter Weg verzeichnet je nach Abschnitt gemäß stichprobenhafter Zählung der Stadt im Jahr 2009 und gemäß NTS-Gutachten etwa 1.000-2.000 Kfz/Tag mit sehr geringem Lkw-Anteil. Hier werden keine besonderen Probleme oder Anforderungen gesehen, die über das heutige Schallschutzniveau gemäß Wärmeschutzstandard hinausgehen.

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 ist nicht bekannt. Die Kornbrennerei im Südosten ist bereits eingebunden durch umgebende Wohn- und Mischnutzungen. Für das insofern etwas rückwärtig liegende Plangebiet Nr. 2.12 wird keine Belastung oder Verschärfung der Situation erwartet.

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

c) Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 2.12 auf das Umfeld

Im Bebauungsplan Nr. 2.12 wird aus heutiger Sicht der teilweise kleinstrukturierte Bestand überplant. Angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaften werden keine potenziellen Emissionsprobleme erwartet, zumal im Rahmen des § 34 BauGB bereits vergleichbare Baurechte bestehen. Insbesondere die baulichen Anlagen des vorhandenen Gesundheitszentrum Haus Walstedde werden bestandsorientiert erfasst. Hierzu wird auf die bisherigen Genehmigungsverfahren mit entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Wesentliche bauliche Erweiterungen 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, auf Kapitel 4.1 wird verwiesen.

d) 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 worden⁷. In diesem Gutachten werden die Ausgangslage mit den bestehenden Anlagen und Einrichtungen (= Bestandsüberplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.12) sowie die Projektplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 geprüft. Methodik und Vorgehensweise werden dort in Kapitel 1 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 Immissionswerte bei den angenommenen Nutzungen und Verkehrsbewegungen tags an allen Immissionsorten eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Aus Sicht des allgemein angebotsorientierten Bebauungsplanes Nr. 2.12 wird festgestellt, dass in der immisionsschutzfachlichen Gesamtbetrachtung beider Planungen sowohl der vorliegende bestandsorientierte Bebauungsplan vertretbar ist, als auch das Neubauvorhaben vertretbar eingefügt werden kann.

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 ausreichende 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

⁷ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2.12 „Haus Walstedde“, AKUS GmbH Bielefeld, 11.05.2009 – siehe Anlage

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. Im Westen in der Straße Böcken grenzt der dort verrohrte Prillbach an, der nicht überbaut werden darf.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) 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. Ausnahmen von der Versickerungspflicht sind auf Grundlage des § 51a(4) LWG NRW unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich. Gemäß **Bodenkarte NRW**⁸ 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. Im nördlichen Bereich herrscht Gley, stellenweise Braunerde-Gley, vor. Dies sind lehmige Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und einem Grundwasserstand von 4 bis 8 dm unter Flur.

Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** kann daher allenfalls in begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken im Sinne des § 51a LWG versickert werden. Für die i.W. erfolgende Bestandsüberplanung und Nachverdichtung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen.

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, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Plankonzept ist in der in weiten Teilen des Plangebietes erfolgenden Bestandsüberplanung auf die Ordnung und Gliederung der überbaubaren Flächen bzw. der Gärten begrenzt. Im inneren Teilbereich des MI werden die vorhandenen drei großen **Bäume um die beiden denkmalgeschützten Gebäude** zum Erhalt

⁸ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981

festgesetzt. Die westlich stockende Esche und die Obstweide sind im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 2.13 zu erörtern.

Gemäß § 86 Bauordnung NRW wird eine allgemeine **Mindestbepflanzung der Stellplatzanlagen** im gesamten Plangebiet mit Laubbäumen festgelegt. Ziel sind die dorftypische Gliederung und Einbindung sowie die ökologische Aufwertung von Stellplatzanlagen und eine nutzerfreundliche Beschattung der Stellplätze im Sommer. Die vorhandenen bestandsgeschützten Anlagen sind von dieser Neuregelung nicht erfasst, langfristige ergänzende Baumpflanzungen werden jedoch angeregt.

Auf den Privatgrundstücken werden ansonsten keine nachträglichen Festsetzungen zur Begrünung getroffen, da deren Umsetzung im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und da auf Grund der Altortslage mit gewachsenen Gärten dorftypische Grünbestände bestehen, denen allgemeine Neufestsetzungen im Bebauungsplan nicht gerecht werden könnten.

b) Belange von 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 und bei Planüberarbeitungen und -änderungen 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 den MI und WA allgemein bereits bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen. Grundsätzlich wird die (vertretbare) Nutzung der Baumöglichkeiten in der Innerortslage 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.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben und in Kapitel 2 dargestellt worden. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsmini-

mierung zudem weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Baugrenzen, begrenzte Erschließung), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. 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 Bebauungsplanes Nr. 2.12 sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut, die Überplanung des Bebauungsplanes erfolgt in den Bereichen MI und WA weitestgehend bestandsorientiert. Hier liegen ohne Zweifel umfassende Baurechte gemäß § 34 BauGB vor. Die Planung führt nicht zu erstmals zulässigen oder umfangreicheren Eingriffstatbeständen.
- Im Innenbereich mit dem geplanten Klinikstandort bestehen ebenfalls weitgehende Baurechte nach § 34 BauGB. Allerdings wurden dort bzgl. Größe, Lage und Erschließung Konfliktpotenziale der geplanten Erweiterung gesehen, die ein Planungserfordernis begründen. Grundsätzlich besteht aber Einigkeit über die Bebaubarkeit des Areals. Auf den Bebauungsplan Nr. 2.13 wird verwiesen, für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.12 ergeben sich hieraus in der Abwägung zusätzlich zu beachtende Aspekte.
- Drei erhaltenswerte Bäume um das denkmalgeschützte Ensemble Haus Walstedde werden erstmals planungsrechtlich gesichert, ebenso erfolgen auch landschaftspflegerisch sinnvolle Vorgaben z.B. für die Begrünung bei (neuen) Stellplatzanlagen oder Einfriedungen.
- Spielraum für eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten v.a. von Grünflächen wird unter Berücksichtigung privater Belange nicht gesehen. Eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen ist aus den o.g. genannten Gründen städtebaulich in der Innerortslage auch nicht sinnvoll. Hierfür werden keine ausreichenden Argumente gesehen.
- 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 überschlägiger Betrachtung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 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.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich Bestand.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Baugebieten MI und WA, greifen auch Regelungen aus dem Baugebiet Nr. 2.08 im Norden auf und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

a) Dachgestaltung:

Besondere gestalterische Bedeutung kommt insbesondere der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in dörflichen und kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für Wohngebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von überwiegend 40°-45°. Häufig kommt im ländlichen Münsterland auch das Krüppelwalmdach vor, auch bei größeren Nebengebäuden. Bei villenartigen Solitärgebäuden oder bei bewußt herausgehobenen Gebäudefunktionen kommen insbesondere auch Walmdächer vor. Diese Bandbreite wird entsprechend differenziert in den Teilbereichen zugelassen.
- **Dachaufbauten** sind historisch im Regelfall gestalterisch gut auf das Gesamtgebäude abgestimmt und in die Dachhaut funktional eingebunden bzw. untergeordnet worden.
Heute werden dagegen zunehmend großformatige Dachaufbauten etc. auch nachträglich bei Gebäudemodernisierungen angebracht, die Gebäudeproportionen und Dachlandschaft häufig überhaupt nicht mehr berücksichtigen. Derartige Aufbauten oder Einschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten müssen sich jedoch Dachaufbauten dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen. Dieses gilt umso mehr in Innerortslagen mit umfassender Altbausubstanz. Daher werden entsprechende Regelungen aufgenommen.
- **Dacheindeckung und -farbe** werden im ländlichen Raum im Regelfall durch rote bis rotbraune Tonziegeleindeckungen bestimmt. In Walstedde finden sich darüber hinaus – wie andernorts häufig auch – Dacheindeckungen in anthrazit bis schwarz. Zumindest für dieses denkmalgeschützte Ensemble Haus Walstedde ist aber festzuhalten, dass rote Eindeckungen denkmal- und landschaftsgerecht sind (auch mit Blick auf den weiteren Landschaftsraum). Vor diesem Hintergrund wurde u.a. für

das Wohngebiet Nr. 2.08 „Röwenkamp“ weitgehend eine rote bis rotbraune Eindeckung vorgegeben.

Sonderbauten – die auch historisch z.B. durch Sonderformen oder Schieferdächer immer wieder einen herausgehobenen Stellenwert bekommen sollten - wie die Kirche St. Lambertus mit anthrazitfarbener Eindeckung ändern hieran nichts.

Aus den o.g. Gründen werden in den Teilbauflächen **entsprechende Vorschriften insbesondere zur Dachgestaltung** aufgenommen.

Angemerkt sei, dass die **Regelung zur Dachfarbe** die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglicht (Ausnahme: WA2 um das Haus Walstedde). Die Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

Da Hersteller auf Grund 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 bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu *grau* kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Bei ggf. zulässigen flach geneigten Dächern sind auch andere Eindeckungen und Farben zulässig, da eine Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Regelneigung zunehmend problematisch wird und da eine Außen- oder Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

b) Fassadengestaltung im Bereich Haus Walstedde – MI, Teilbereich A1

Für das Wohngebiet Nr. 2.08 „Röwenkamp“ wurden mit Blick auf die angrenzende Innerortslage mit dem denkmalgeschützten Ensemble Haus Walstedde und auf die Lage im ländlichen Raum Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden insbesondere mit **rotem bis rotbraunem Klinker** oder mit **hellem Putz** getroffen. Um das Haus Walstedde zeigt sich diese Fassadengestaltung deutlich und wird städtebaulich positiv bewertet.

Entsprechend werden ähnliche Festsetzungen für den Innenbereich um das Haus Walstedde aufgenommen. Zur Bestimmung des „weißgrundigen hellen Putzes“ wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Anteil der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie nach Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Bunt- und Schwarzanteils kann die angestrebte helle Farbgebung abgegrenzt werden.

Ergänzungen durch Kombinationen mit anderen Materialien wie z.B. mit Holz, Metall, farbigem Glas werden ausdrücklich zugelassen. Der farbige Rahmen am Neubau Haus Walstedde zeigt, dass gelungene Kombinationen mit derartigen Materialien nicht im Gegensatz zum denkmalgeschützten Gebäude stehen müssen, sondern Abgrenzungen zwischen Alt und Neu erlauben und durchaus Bereicherungen darstellen können.

c) Gestalterische Einheit der Grundelemente von Doppelhäusern

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche bzw. sorgfältig abgestimmte Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist im Regelfall auf Grund der in den Teilbereichen i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung durchführbar und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung in der Innerortslage zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S. 159/98, BauR 11/98, S. 1230).

Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

d) Werbeanlagen

Im Bezug auf **Werbeanlagen** ist festzuhalten, dass diese sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und das bauliche Umfeld entfalten können. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich angemessen unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten. Aufdringliche **Lichtwerbung** mit Wechsel- oder Blinklichtern wird ebenso ausgeschlossen. Das berechtigte betriebliche Interesse an Werbung kann dabei ausreichend berücksichtigt werden.

e) Vorgärten, Einfriedungen, Stellplatzanlagen

Vorgärten, Einfriedungen und größere Stellplatzanlagen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Die Durchgrünung mit Bäumen sichert grundlegende städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung und ist finanziell und räumlich vertretbar. Bei abgestimmten Freiraumkonzepten sind bezüglich der Anordnung aber auch Abweichungen denkbar. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

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 der bestandsorientierte Bebauungsplan Nr. 2.12 keine neuen oder nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB hat - vergleichbar mit den ohnehin bisher schon möglichen Auswirkungen von zulässigen Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB. Diese Auswirkungen sind aber begrenzt. Das Neubauvorhaben gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 führt zwar lokal im Bereich der betroffenen Obstweide zu einer nachhaltigen Veränderung, die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aber ebenfalls überschaubar. Auch dieses Vorhaben ist danach vertretbar.

Nach den 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.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Neuplanung*
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Summe ca.	1,72 ha	
- Mischgebiet ca.	1,57 ha	0,15 ha
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Summe ca.	0,16 ha	
- Wohngebiet ca.	0,11 ha	0,5 ha
Verkehrsflächen	0,01 ha	
- Randstreifen Straße Böcken ca.	0,01 ha	-
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,90 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der 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 des Rates daher beschlossen, den bestandsorientierten Planbereich als **Bebauungsplan Nr. 2.12** fortzuführen. In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die Festsetzungen erläutert. Die in Kapitel 2.2 dargelegte vorbereitende Überlegung für eventuelle weitere Baukörper (siehe dort) wurde nicht aufgenommen, sondern wäre mittel- bis langfristig im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen und ggf. über Änderungsverfahren umzusetzen.

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 nach § 9 BauGB hinausgehen. Im zugehörigen Durchführungsvertrag wurden weitere Regelungen aufgenommen. Auf dieses Planverfahren wird ergänzend verwiesen.

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 der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.02. bis 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“ (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13) 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“, umfassten aber auch namentlich pauschal genannt oder mit Teilaspekten den Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“. In der Beratungsvorlage wurden daher alle ggf. relevanten Aspekte auch über den Bebauungsplan Nr. 2.12 hinaus aufgenommen, um eine Gesamtschau in der Abwägung zu gewährleisten. In den Beschlüssen wurde dann ggf. auf das angrenzende, parallel durchgeführte Verfahren für den vB-Plan Nr. 2.13 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/28/2010 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 für den Bebauungsplan Nr. 2.12 zurückgewiesen. In dem dargelegten Rahmen wird die bestandsorientierte Überplanung im B-Plan Nr. 2.12 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 Ortslage 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. Da in der Bürgerschaft ein weiterer massiver Ausbau der Einrichtung befürchtet wurde, wurde zur Klarstellung u.a. eine zusätzliche vertragliche Regelung mit den Beteiligten geschlossen, nach dem diese auch keine zusätzlichen vollstationären Belegbetten im Geltungsbereich des angebotsorientierten Bebauungsplanes Nr. 2.12 "Haus Walstedde" errichten werden (siehe dort). Im Bebauungsplan Nr. 2.12 wurden zudem die Baugrenzen um das Wohnhaus der Alteigentümer zwischen Haus Walstedde und Neubau enger auf den Bestand begrenzt.

Drensteinfurt, im April 2010

Ratsmitglied

Bürgermeister