

**Stadt Drensteinfurt**



**Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“**

**hier: Begründung mit Umweltbericht**

**September 2010**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt  
Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald und Gewässerschutz
  - 3.4 Bodenschutz
  - 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 3.6 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 Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

## **Teil III: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)**

- A.1** Beiblatt zur Begründung: Nutzungsübersicht sowie Eingriffsbilanz und Artenschutzprüfung, Büro Lutermann, Rietberg, August 2010
- A.2** Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Wohngebietes „Berthas Halde“ in Drensteinfurt, nts, Münster, 02.04.2008
- A.3** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.36 „Berthas Halde“, AKUS GmbH Bielefeld, 30.06.2010
- A.4** Geruchsgutachten für die 37. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ ..., Richters & Hüls, Ahaus, 28.10.2008
- A.5** Untersuchung im Bereich der Altablagerung „Bergehalde Bertha“ und des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria“, Hinz Ingenieure, Münster, 15.12.2008  
**Ergänzung:** Untersuchung am nördlichen Rand des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil, Hinz Ingenieure, Münster, 28.08.2009

## Teil I: Begründung

### 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ liegt im Westen der Kernstadt Drensteinfurt und schließt an die großflächigen Baugebiete „Ossenbeck I“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ (Bebauungspläne Nr. 1.22 und Nr. 1.34) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.36 umfasst etwa 8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die ältere Randbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck“,
- im Osten durch den Lindenweg (die Heckenstruktur wird in den Geltungsbereich einbezogen) und durch die östlich anschließende, neu entstandene Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 1.34 im Konrad-Adenauer-Gebiet,
- im Süden durch die Abraumhalde „Berthas Halde“ mit Waldbestand und
- im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen bzw. im Nordwesten durch den Heuweg, der als Wirtschaftsweg den weiteren Außenbereich erschließt.

Darüber hinaus wird im Nordwesten des Heuweges eine großflächige naturnahe Regenrückhaltung mit etwa 1,4 ha Größe einbezogen, die sich nach Westen bis zum Umlaufbach als Vorflut zieht.

### 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

#### a) Ausgangslage: Flächenbedarf und Entwicklungsziele für die Kernstadt Drensteinfurt

Die Stadt Drensteinfurt hat im Frühjahr 2007 im Rahmen der Vorbereitungen für die **Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland** die noch verfügbaren Siedlungsflächen erhoben. Es hat sich gezeigt, dass die Wohnbauflächen-Reserven des **Flächennutzungsplanes (FNP)** in der Kernstadt Drensteinfurt inzwischen weitgehend ausgeschöpft worden sind.

Im bisherigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) liegt der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Drensteinfurt im Bereich Konrad-Adenauer-Straße. Nach Erschließung des Plangebietes Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ werden gegenwärtig die verbliebenen verfügbaren Randbereiche im Südwesten an der Riether Straße bebaut. Grundlage für die schrittweise Erschließung ist das vom Rat der Stadt Drensteinfurt beschlossene kommunale Bodenmanagement. Größere Baulücken und Brachflächen können auf dieser Grundlage überwiegend vermieden werden, ebenso spekulative Bodenpreise und eine sich zum Nachteil der Baufamilien hinziehende Fertigstellung eines Bauabschnittes.

Als noch nicht in Anspruch genommener Entwicklungsspielraum aus dem GEP verbleibt heute der Bereich südlich der Riether Straße mit einem Potenzial von über 10 ha Fläche. Diese Flächen stehen jedoch nach wiederholten Gesprächen mit den Eigentümern auch weiterhin nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen einzelne Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in den vorhandenen Siedlungsbereichen. Die Stadt Drensteinfurt bemüht sich hier, die Eigentümer bei Bauwünschen zu unterstützen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist. Die im Regelfall familienbezogene Situation lässt allerdings eine nennenswerte Verfügbarkeit für den freien Markt nicht erwarten.

Grundsätzlich ist für die Stadt Drensteinfurt auch in den nächsten 15 Jahren von einem erheblichen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen auszugehen:

- Die Stadt Drensteinfurt hat im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Münster und den Umlandkommunen das Pestel-Institut, Hannover, beauftragt, **Modellrechnungen zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen, zum Wohnungsbedarf und zur Baulandnachfrage** in der Stadt Drensteinfurt bis zum Jahr 2020 zu erarbeiten. Die im Jahr 2005 erstellte Bevölkerungsprognose rechnet ausgehend von 15.135 Einwohner im Jahr 2004 mit einer weiteren Zunahme auf rund 16.800 Personen im Jahr 2020. Ursachen sind die in Drensteinfurt zunächst noch positive natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Zuzüge. Auch die Zahl der Haushalte in Drensteinfurt wird weiterhin ansteigen, so dass ein Bedarf von bis zu 1.500 zusätzlichen Wohnungen bis 2020 errechnet worden ist. Im Ergebnis wird ein Baulandbedarf bis zum Jahr 2020 von bis zu 80 ha prognostiziert.
- Die in der Pestel-Studie ermittelte Bevölkerungsentwicklung wurde allerdings von der Bezirksregierung Münster als teilweise überhöht eingestuft. Auf Grundlage der bisherigen Berechnungen **„Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025“** der Bezirksregierung Münster liegen Informationen über die Bedarfsberechnung für die künftigen regionalplanerischen Flächenzuweisungen für die Stadt Drensteinfurt im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 vor. Nach diesen bisherigen Berechnungen ist immer noch von einer Größenordnung von bis zu 40 ha Bauland einschließlich der noch nicht erschlossenen Bauflächen nach dem alten Gebietsentwicklungsplan auszugehen.

Zusammenfassend sind in der Kernstadt Drensteinfurt keine ausreichenden Bauflächen für den absehbaren Bedarf vorhanden. Die Stadt Drensteinfurt kann nur noch wenige eigene Baugrundstücke anbieten, so dass baldmöglichst neue Bauflächen mit Entwicklungspotenzial für die nächsten 5-8 Jahre ausgewiesen werden müssen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass sich die Entwicklung größerer Bauflächen mit im Einzelfall jeweils besonderen Problemen wie Erschließung, landwirtschaftlichen Konflikten, Verfügbarkeit bzw. Grunderwerb, Lärmschutz oder Altlastensanierung über Jahre erstrecken kann und daher frühzeitig planerisch vorbereitet werden muss. Somit hat die Stadt geprüft, welche sinnvollen Flächenpotenziale für den künftigen Bauflächenbedarf aus städtebaulicher Sicht bestehen.

## b) Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen, Standortuntersuchung

Die Stadt Drensteinfurt hat angesichts der unter a) dargelegten Ausgangslage als vorbereitende Studie für die Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland die Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen untersucht.<sup>1</sup>

Diese Standortuntersuchung hat gezeigt, dass in der Kernstadt Drensteinfurt und in den Ortsteilen im Grundsatz geeignete potenzielle Bauflächen für die weitere Siedlungsflächenentwicklung vorhanden sind. In der Kernstadt sollen langfristig möglichst zentrumsnah östlich gelegene Teilflächen genutzt werden. Allerdings bestehen erhebliche Einschränkungen, was Verfügbarkeit und Konfliktlage z.B. mit teilweise noch vorhandenen Gewerbenutzungen oder Hofstellen betrifft. Die konkreten Entscheidungen für die langfristigen Entwicklungsschritte werden von der Lösung dieser Fragen abhängen, so dass die Stadt Drensteinfurt im Rahmen der landesplanerischen Diskussion einen ausreichenden planerischen Spielraum benötigt.

Kurz- bis mittelfristig kann aufgrund der Verfügbarkeit in Drensteinfurt nur der Bereich Lindenweg oberhalb des Bodendenkmales „Berthas Halde“ erschlossen werden. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, die heute benötigten Bauflächen in einer Größenordnung von gut 6 ha Bauland in diesem Bereich zu entwickeln.

## c) Rahmenplanung „Berthas Halde“, Variantendiskussion und Plankonzept

Die Stadt Drensteinfurt hat zur Klärung der planerischen Rahmenbedingungen und des möglichen Planungsspielraumes im Herbst/Winter 2007/2008 eine **städtebauliche Rahmenplanung** für die Siedlungsentwicklung im Bereich „Berthas Halde“ erstellen lassen.<sup>2</sup> Die Flächen sind nach der o.g. Studie aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich geeignet für eine Ortserweiterung.

Die geplante Wohnbaufläche liegt im Anschluss an den Siedlungsbereich und ist bereits von 2 Seiten von schrittweise entwickelter Wohnbebauung umgeben. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt allerdings rund 1.300 m Luftlinie. Die heutigen landwirtschaftlichen Nutzungen und die naturräumlichen Voraussetzungen verursachen für den östlichen Teil des Plangebietes keine grundlegenden Nutzungskonflikte.

Die (motorisierte) verkehrliche Erschließung kann für das Rahmenplan-Gebiet zunächst über Lindenweg und Riether Straße abgewickelt werden. Eine ergänzende Anbindung nach Norden über den Heuweg ist denkbar. Die angrenzenden Anliegerstraßen im Gebiet Ossenbeck und im Konrad-Adenauer-Gebiet können grundsätzlich in begrenztem Umfang ebenfalls zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Lage des Gebietes bietet für Fußgänger und Radfahrer attraktive Anschlüsse an die vorhandenen Siedlungsgebiete und an den Außenbereich (Naherholung).

Das Gebiet ist somit insbesondere in der östlichen Hälfte parallel zum Lindenweg grundsätzlich gut geeignet für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Kernstadt Drensteinfurt. Die Gesamterschließung ist im Zuge der weiteren Entwicklung jedoch

---

<sup>1</sup> Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen, Drensteinfurt 2025, Städtebauliche Studie im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Rheda-Wiedenbrück, Oktober 2007

<sup>2</sup> Städtebauliche Rahmenplanung Berthas Halde, Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Juni 2008

sorgfältig zu prüfen und auf die Rahmenbedingungen abzustimmen. Die Überplanung muss zudem Rücksicht nehmen auf die vorhandenen Nachbarschaften im Osten und Norden, zumal im Nordosten einige Gärten rückwärtig des Fliederweges bereits in das Plangebiet hinein erweitert worden sind.

Ergebnis der schrittweisen Entwicklung der Rahmenplanung ist die Vorbereitung eines Baugebietes für den Bedarf in den nächsten 5-8 Jahren. Eine eventuelle langfristige Gesamtentwicklung für den Bereich von ca. 12 ha bis zum Heuweg wurde geprüft, ist aus heutiger Sicht jedoch eher unwahrscheinlich. Gründe sind die nach Möglichkeit angestrebte künftige Entwicklung der Kernstadt vorrangig östlich der Bahntrasse und die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen mit Tierhaltung im Südwesten des Plangebietes. Zusammenfassend wird auf die Rahmenplanung verwiesen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines vorrangig **familienbezogenen Wohngebietes**, das mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ggf. mit kleinen Hausgruppen - je nach Bedarf ggf. auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern bzw. mit Wohneinheiten für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen - maßvoll verdichtet wird. Die Stadt fördert ausdrücklich Erwerb bzw. Bau von Wohneigentum durch weite Kreise der örtlichen Bevölkerung und insbesondere für die Zielgruppe „Familien“. Der städtebauliche Entwurf soll jedoch auch flexibel sein, um die ortstypische Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Bauformen und die Grundstücksgrößen bedarfsgerecht je nach zeitlicher Entwicklung teilweise variieren zu können, auch um ggf. auf sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder Förderrichtlinien reagieren zu können.

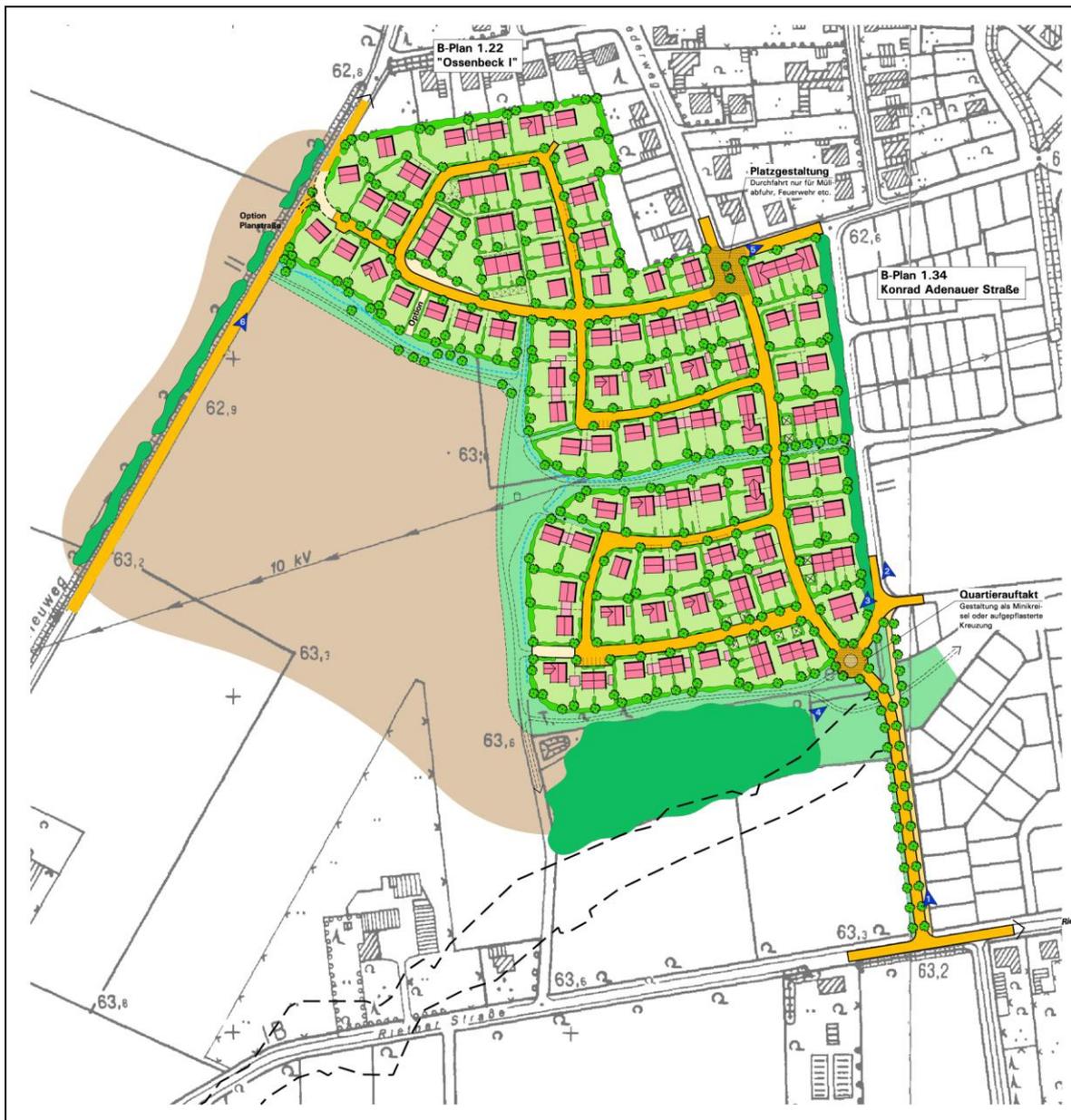
Das aktuelle **Plankonzept „Berthas Halde“** sieht auf etwa 6 ha Bauland ca. 110 bis 130 Bauplätze vor (je nach Doppelhausteilungen). Grob geschätzt sind rund 150 bis 160 Wohneinheiten und etwa 400 Bewohner zu erwarten.<sup>3</sup> Die **Haupterschließung** soll von Süden über Riether Straße und Lindenweg erfolgen. Die Anlieger- und Wohnstraßen in den Baugebieten Ossenbeck und Konrad-Adenauer-Gebiet sollen nur in geringem Maße mit zusätzlichem Kfz-Verkehr belastet werden. Ein optionaler zweiter Anschluss in Richtung Heuweg wird vorgesehen, damit dieser als zusätzliche Erschließung den Bereich Riether Straße entlasten kann. Die **Gliederung in zwei Bauabschnitte** bietet sich angesichts des wünschenswerten Anschlusses einer attraktiven Fuß-/Radwegeachse an die nach Osten durch das Konrad-Adenauer-Gebiet führende Sammelstraße An der Pferdebahn an. Dieser Fuß-/Radweg wird in eine Grünzone eingebunden, die das Plangebiet als Ortsrandeingrünung nach Süden und nach Nordwesten bis zum Heuweg abrundet. Über Grünzone und Wegeachsen werden somit Verknüpfungen mit benachbarten Wohngebieten und attraktive Anbindungen für die Naherholung angeboten.

Die Wohn- und Freiraumbereiche sollen aus energetischen Gründen und im Interesse eines hohen Wohnwertes möglichst weitgehend nach Süden und Westen ausgerichtet werden. Eine Anordnung von Gärten nach Norden soll vermieden werden, auch wenn dadurch auf eine städtebaulich strenger geordnete Blockrand-ähnliche Baustruktur wie im östlich gelegenen Neubaugebiet verzichtet werden muss.

---

<sup>3</sup> Hinweis: In der Broschüre zur Rahmenplanung wurden auch die vorlaufenden Entwicklungsschritte, die zunächst von einer Gesamtplanung in 4 Bauabschnitten mit etwa 10,5 ha Bauland ausgegangen waren (ohne Grünflächen), ebenfalls dargestellt. Danach hätten langfristig etwa 180 Bauplätze mit rund 250 Wohneinheiten entwickelt werden können. Für dieses maximale Plankonzept wurde i.Ü. auch die in Kapitel 4.3 genannte **verkehrstechnische Untersuchung** erstellt (Büro nts, Münster, 02.04.2008).

Die angemessene Einbindung in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild kann durch die ein- und zweigeschossigen Bauformen v.a. mit Satteldächern, durch Gliederung der Bauzeilen, durch Abpflanzungen an Gebietsgrenzen und durch die vorgelagerten Grünflächen erfolgen. Die vorhandene, im Rahmen der Landschaftsplanung vor etwa 20 Jahren angepflanzte Hecke entlang des Lindenweges soll aus ökologischen Gründen, insbesondere aber auch zu Gunsten der vorhandenen Nachbarschaft erhalten werden (Gliederung zwischen Bestand und Neubaugebiet). Die im Planverfahren zusätzlich aufgenommene ca. 1,4 ha große Fläche für die Regenwasserrückhaltung nordwestlich des Heuweges soll möglichst naturnah gestaltet werden.



**Städtebaulicher Rahmenplan „Berthas Halde“ - Entwicklungsschritt 3** (ohne Maßstab)  
 Aus: Städtebauliche Rahmenplanung *Berthas Halde*, Juni 2008

**d) Zusammenfassung: Planungsziele im Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“**

Die Stadt Drensteinfurt hat auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung folgende grundlegende Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 1.36 formuliert:

- Entwicklung von etwa 6 ha Bauland für ortstypische Siedlungsformen mit maßvoller Verdichtung zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs, um die Nachfrage nach Wohneigentum insbesondere für Familien in den nächsten Jahren befriedigen zu können.
- Quartiergliederung und angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der nachbarschaftlichen Interessen durch Erschließung der Bauabschnitte mit Rücksicht auf die umgebenden Wohnquartiere und durch detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Verträgliche Einbindung in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild.
- Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges im Westen mit Ausbildung eines gut eingegrünt Ortsrandes mit attraktiver Spiel-/Grünfläche und im Süden mit angemessenem Abstand zum Bodendenkmal „Berthas Halde“.
- Durchlässigkeit des Gebietes durch Fuß- und Radwegeverbindungen mit vielfältigen Anbindungen an die umgebenden Wohnquartiere und an den Heuweg sowie langfristig auch nach Südwesten Richtung Riether Straße.
- Vorhaltung einer langfristigen Erweiterungsoption im Südwesten, sofern die angestrebte Entwicklung insbesondere im Osten und Südosten der Kernstadt zu einem späteren Zeitpunkt nicht bedarfsgerecht möglich sein sollte.
- Fassung des Regenwassers in einer möglichst naturnahe zu gestaltenden Fläche für die Regenrückhaltung im Sinne des § 51a Landeswassergesetz im Nordwesten des Heuweges.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat sich auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 25.02.2008 für die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1.36 und für die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB entschieden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln.

### 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch die schrittweise in den letzten Jahrzehnten entstandenen Wohngebiete „Ossenbeck“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ und durch die markante Erhebung des Bodendenkmales „Berthas Halde“ im Süden:

- Im Norden und Nordosten ist der ehemals abgesetzt von der Ortslage liegende **Siedlungsansatz Ossenbeck** aus den 1950er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1.22 „Ossenbeck“ mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden auf z.T. relativ großen Baugrundstücken nachverdichtet worden. Im Randbereich zum Plangebiet Berthas Halde dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser (2. Vollgeschoss teilweise im Dachraum) mit Satteldächern und roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.
- Im Osten ist das in vier Abschnitten seit Mitte der 1990er Jahre gemäß Bebauungsplan Nr. 1.34 realisierte **Wohngebiet Konrad-Adenauer-Straße** mit ca. 400 - 450 Wohneinheiten mittlerweile an den Lindenweg herangerückt. Errichtet worden sind Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser in zwingend zweigeschossiger Bauweise im nordöstlichen Plangebiet sowie Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen im übrigen Plangebiet. Im Randbereich Lindenweg überwiegen ebenfalls eingeschossige Einfamilienhäuser (mit ggf. 2. Vollgeschoss im Dachraum), es sind jedoch auch einzelne voll zweigeschossige Gebäude mit z.T. mehreren Wohneinheiten errichtet worden. Die überwiegenden Satteldächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen eingedeckt worden.

Die Riether Straße im Südosten des Plangebietes, die von der Konrad-Adenauer-Straße aus nach Westen als eine Haupteinfahrt in den weiteren Außenbereich führt, ist beidseits mit i.W. älterer, ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung bebaut.

Im Südwesten beidseits der Riether Straße liegen Hofstellen und Streubebauung im Außenbereich. Der im Südwesten teilweise kleinräumig gegliederte Landschaftsraum vermittelt das typische Bild der Münsterländer Kulturlandschaft, allerdings ohne besonders prägende alte Hofanlagen. Im Westen am Heuweg befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, ansonsten schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die **Kindertageseinrichtung bzw. Kindertagesstätte „Zwergenburg“** an der Weidenbreite und St. Marien am Windmühlenweg liegen in ca. 400 bis 700 m Entfernung zum Plangebiet. Am Windmühlenweg liegt im Anschluss an die Kita zudem die **Kardinal-von-Galen-Grundschule**. Weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandel befinden sich im Umfeld der Ortsmitte und im Bahnhofsbereich.

**Kinder- und Jugendspielplätze** liegen im Umfeld im Bereich z.Zt. entwickelten Grünzug im Konrad-Adenauer-Gebiet sowie am Fliederweg, am Heimstättenweg (Abenteuerspielplatz, Skateranlage), am Herrmann-Tross-Winkel und an der Riether Straße.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im bisherigen **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet „Berthas Halde“ im nordöstlichen Randbereich in Höhe Lindenweg / Fliederweg bereits abgerundet mit einer Fläche von gut 1 ha als *Siedlungsbereich* aufgenommen worden. Das Plangebiet wird ansonsten als Teil der großräumigen *Agrarbereiche* dargestellt.

Vorgehensweise und erste Plankonzepte sind im Vorfeld mit der Bezirksregierung Münster im Rahmen der Fortschreibung des **Regionalplanes Münsterland** erörtert worden. Die angestrebte kurz- bis mittelfristige Flächenentwicklung von Teilflächen im Bereich „Berthas Halde“ kann vor Abschluss des derzeitigen Regionalplan-Verfahrens erfolgen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist Grundlage der in Kapitel 2 dargelegten bisherigen Standortdiskussion. Das Plangebiet ist als *Fläche für die Landwirtschaft* und kleinflächig im Bereich „Berthas Halde“ als *Wald* dargestellt worden. Ggf. der Planung entgegenstehende Aussagen liegen auch hier nicht vor. Für die Umsetzung der Bauleitplanung „Berthas Halde“ ist somit die 37. FNP-Änderung eingeleitet worden. Die angrenzenden Wohngebiete sind großräumig als *Wohnbauflächen* aufgenommen worden. Der sich durch das Konrad-Adenauer-Gebiet nach Südwesten ziehende und nicht überbaubare Strontianitgang ist als gebietsgliedernder Grünzug bereits im FNP dargestellt worden.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald und Gewässerschutz

Das Plangebiet wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt (im Jahr 2008 großflächiger Maisanbau). Verwiesen wird zur **Bestandsbeschreibung** auf den Umweltbericht. Mit Ausnahme der standortheimischen Heckenstruktur entlang des Lindenweges sind die überplanten Flächen großflächig ausgeräumt. Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im eigentlichen Plangebiet mit Ausnahme der o.g. Hecke nicht vorhanden. Im Bereich des Bodendenkmals „Berthas Halde“ im Süden des Plangebietes stockt neben angepflanzten Pappeln auch sukzessive aufwachsender **Mischwald**.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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). Danach bieten die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen Acker, Fettwiesen- und Weiden und insbesondere Kleingehölze für 5 Fledermausarten (u.a. Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) geeignete Lebensräume, 3 Amphibien- und 24 Vogelarten werden genannt (siehe Umweltbericht).

Im Bereich der Heckenstruktur am Lindenweg sind insbesondere die in Siedlungsrandlage weit verbreiteten Vogelarten mit Brutvorkommen zu erwarten, auf den landwirtschaftlichen Flächen die entsprechenden Arten der intensiv genutzten Ackerflächen und Nahrungsgäste. Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für das Plangebiet nicht. Aufgrund des intensiven und großflächigen Maisanbaus und der Störwirkungen durch Randbebauung und Erholungsdruck ist davon auszugehen, dass im Umfeld vorkommende, ggf. planungsrelevante Arten insbesondere nach Südwesten und Süden in die kleinräumiger strukturierte Landschaft verdrängt worden sind. Hier stehen mindestens gleichwertige Flächen großräumig zur Verfügung, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann (siehe auch Kapitel 4.6).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Drensteinfurter Platte“**. Das Landschaftsschutzgebiet „Mersch“ beginnt jedoch erst ca. 2 km südlich des Plangebietes. **Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder ein FFH-Schutzgebiet** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß Landschaftsplan sind in den 1980er Jahren entlang des Heuweges und im nördlichen Abschnitt des Lindenweges 2-4-reihige Hecken angelegt worden. Diese Heckenzüge gliedern die Ortsrandlage. Durch den Heckenzug am Heuweg, durch den Bereich Berthas Halde und durch die im Südwesten beidseits der Riether Straße vorhandene regionaltypische Streubebauung mit Gehölzbeständen etc. ist das Plangebiet sehr gut gegenüber dem weiteren Landschaftsraum abgegrenzt. Eine Fernwirksamkeit wird bei einer ortsüblichen ein- bis zweigeschossigen Bebauung nicht gegeben sein. Der Landschaftsraum im Südwesten ist deutlich kleinteiliger und regionaltypischer gegliedert als der westlich des Heuweges folgende Bereich mit großflächigen Ackernutzungen.

**Fließ- oder Stillgewässer** sind im Plangebiet selber nicht vorhanden. Entlang des Heuweges führt ein Graben als Vorflut für das Umfeld anfallendes Wasser nach Nordosten durch das Siedlungsgebiet Ossenbeck in Richtung Werse. Westlich des Heuweges verläuft parallel nach Norden in etwa 300 m Entfernung der Umlaufbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. An der Nordwestecke „Berthas Halde“ besteht eine als Ententeich angelegte Geländemulde, die jedoch offenbar nicht regelmäßig oder länger mit Wasser bespannt ist, gewässertypische Vegetation fehlt.

### 3.4 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> stehen im Plangebiet **sandige Lehmböden** mit i.A. mittlerer Wasserdurchlässigkeit an (Pseudogleye, z.T. Braunerde-Pseudogleye) an. Diese Böden sind nach den Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> 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. Landesboden-

---

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4312 Hamm; Krefeld 1981

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

schutzgesetz (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 Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die in Einzelfällen unterstützte Nachverdichtung bisher nicht bebauter Reserveflächen in einer Reihe von Bebauungsplan-Gebieten in Drensteinfurt. Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in einer wachsenden Kleinstadt im ländlichen Raum ohne industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit die Umnutzungspotenziale naturgemäß sehr begrenzt sind.

Über die o.g. Boden schonenden Flächenmobilisierungen im Bestand hinaus sind daher aufgrund der Entwicklung der Stadt auch angemessen Bauflächen zur Deckung des weitergehenden Neubaubedarfs erforderlich. Die Belange des Bodenschutzes werden im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Drensteinfurt beachtet und müssen in der Abwägung für das konkrete Plangebiet begründet zurückgestellt werden. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche.

### 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar“**. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Nach dem im Sommer 2008 eingestellten Planverfahren war der sog. „Nullrand“ als mögliche Grenze der bergbaulichen Einwirkungen jedoch deutlich weiter im Süden unterhalb des Gewerbegebietes „Viehfeld“ vorgesehen.

Im Süden grenzt die als Aushub aus dem **Strontianitbergbau** Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Bergehalde „Bertha“ an, die auch als **Bodendenkmal** eingetragen worden ist. Sie erstreckt sich in West-Ost-Richtung und hat eine Höhe von grob geschätzt etwa 4-6 m. Die Bergehalde besteht i.W. aus aufgefülltem Gemisch aus Mergel und Mergelstein. Im Osten schließt der ehemalige Betriebsstandort „Berthas Maria“ an, der ehemals aus drei Gebäuden bestand und einschließlich Betriebsfläche zurückgebaut worden ist.

Die Bergehalde wird im Verzeichnis des Kreises Warendorf als Altlastenverdachtsfläche geführt, die im Osten anschließende ehemalige Betriebsfläche „Berthas Maria“ ragt in Höhe des geplanten Kreisverkehrs in das Plangebiet hinein und wurde als Altstandort aufgenommen. Mögliche Schadstoffbelastungen der Halde und des ehemaligen Betriebsgeländes wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden in den als Anlage beigefügten **Untersuchungsberichten** dargestellt.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Untersuchung im Bereich der Altablagerung „Bergehalde Berthas Halde“ und des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil, Hinz Ingenieure, Münster, 15.12.2008 und

Die Untersuchung der **Bergehalde** führte zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht abgeleitet werden konnte, als Kinderspielfläche ist die (ohnehin waldartig bewachsene) Bergehalde jedoch nicht geeignet. Die ermittelten Prüfwerte ergaben Überschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, aufgrund der Untergrundverhältnisse mit praktisch undurchlässiger Verwitterungszone des Mergels schätzen die Gutachter die Gefahr für das Grundwasser als nicht sehr hoch ein (siehe dort, Kapitel 5, zusammenfassend siehe Kapitel 6). Der Kreis Warendorf hat mit Schreiben vom 25.05.2009 mitgeteilt, dass nach den orientierenden Untersuchungen keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet zu erwarten sind. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Sollte für den Haldenbereich eine Nutzungsänderung geplant sein, wurde um Mitteilung und Abstimmung gebeten. Die Untersuchung der Bergehalde war damit abgeschlossen.

Im Bereich der **ehemaligen Betriebsfläche**, die kleinflächig in Höhe des geplanten Knotenpunktes im Südosten in das Plangebiet hineinragt, liegen oberflächennah bis zu einer Tiefe von etwa 35-40 cm Auffüllungen mit Anteilen aus Bauschutt und Schlacken vor. In einzelnen Bodenproben wurden hier in den o.g. Untersuchungen Gehalte an Benzo(a)pyren zwischen 2,6 und 4,9 mg/kg und somit teilweise eine Überschreitung des für den Wirkungspfad Boden-Mensch maßgebenden Prüfwertes von 4,0 mg/kg festgestellt (siehe dort, Kapitel 5). Wegen dieses festgestellten erhöhten PAK-Gehaltes wurde die zum Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche **kurzfristig als Altstandort** nachrichtlich in das Kataster aufgenommen.

Die oberflächennah anstehenden inhomogenen Bodenverunreinigungen erfordern im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung bis zum Erdplanum für den geplanten Straßenbau einen Aushub und eine schadlose Beseitigung des betroffenen Materials. Die nachrichtliche Aufnahme in das Kataster als **Altstandort** wird dann wieder gestrichen. Die abschließende Ermittlung des räumlichen Ausmaßes der Verunreinigungen und deren zeitnahe schadlose Entsorgung bzw. Sicherung ist gemäß Aussage der Bodenschutzbehörde **vom Grundsatz her unproblematisch**. Daher bestanden aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen den Bebauungsplan Nr. 1.36 keine Bedenken, wenn die Maßnahme zur abschließenden räumlichen Eingrenzung der PAK-haltigen, oberflächennah anstehenden Verunreinigungen und deren schadlose Entsorgung bzw. Sicherung rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mit dem Kreisamt für Umweltschutz detailliert abgestimmt wird.

Die Stadt hat mit der Behörde vereinbart, dass die schadlose Entsorgung des betroffenen Randbereichs nicht mehr vor voraussichtlicher Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.36 erfolgt, dass somit vorsorglich noch eine **Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB** aufgenommen wird und dass eine enge Abstimmung über die genaue Abgrenzung des Bodenaushubes und über die Durchführung vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt.

Der bekannte **Strontianit-Abbaugang mit Auswirkungen auf die Erdoberfläche** zieht sich von Nordosten aus dem Konrad-Adenauer-Gebiet (dort als Grünfläche überplant) nach Südwesten südlich der Abraumhalde in Richtung Riether Straße, liegt außerhalb der geplanten Baugebiete und ist in der Bestandskarte dargestellt. Allgemein kann

allerdings das Vorkommen bisher unbekannter Abbaugräben oder Schächte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.

Im eigentlichen Plangebiet sind der Stadt ansonsten keine **Altlasten** bekannt. Treten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte gegeben.

Gefährdungen durch **Kampfmittel** sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Im Planverfahren soll der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt um Prüfung gebeten werden. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld über das o.g. **Bodendenkmal „Strontianithalde der Grube Bertha“** nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden angesichts des eingehaltenen Abstandes zur Halde soweit erkennbar nicht berührt.

Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 „Berthas Halde“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen der zulässigen Nutzungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet gegenüber dem Umfeld und in der Ortsrandlage angemessen einzubinden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

###### a) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dieser Nutzungskatalog wird ausdrücklich angestrebt, da die Festsetzung *reiner Wohngebiete* mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur in dieser Situation im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird (Gründe sind v.a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.). Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO ist geprüft worden, erfolgt aber aus den o.g. Gründen nicht.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

###### b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in den Teilflächen WA2, WA3 und WA4 dient der bedarfsgerechten Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige) Verdichtung. Hier sind als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.

Die in Doppelhauseinheiten in den Teilflächen WA3 und WA4 ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nummern 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebietes hat auch die besondere Randlage zum Freiraum zu beachten. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren wie z.B. im benachbarten Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ und im Plangebiet Nr. 3.09 „Meerkamp“ in Rinkerode.

Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der überwiegenden Nachfrage eine familiengerechte Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**, überwiegend in sogenannter 1<sup>1/2</sup>-geschossiger Bebauung. In der Quartiereinfahrt im Südosten, im Norden in Nachbarschaft zu einer zweigeschossigen Gebäudegruppe am Lindenweg und an dem Knotenpunkt in der Quartiermitte wird die Errichtung "echter" **zweigeschossiger Gebäude** vorgegeben oder zugelassen (WA1 und WA2). In diesen vertretbaren städtebaulichen Situationen soll größerer Spielraum für verschiedene Wohnformen und für eine abweichende, ggf. „modernere“ Architektursprache eröffnet werden. Aufgrund der erfahrungsgemäß eher geringen Bauwünsche werden diese aber nur vereinzelt entstehen, aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen werden diese daher nicht allgemein, d.h. beliebig im Plangebiet verteilt, zugelassen.

Erschließung und Bebauung sollen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche** Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um bis zu 25°-30° aus der Südrichtung noch relativ unkritisch. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen. Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5% (siehe z.B. Planungsleitfaden - 50 Solarsiedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998 und Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007).

Die **Mindestabstände zwischen den Bauzeilen** sollten bei typischen Einfamilienhausgebieten etwa die 2,4-fache Höhe der schattenwerfenden Kante betragen (Beispiel: 9,0 m Firsthöhe x 2,4 = 21,6 m Abstand südlicher First zur Nordfassade der zweiten Bauzeile). Diese Werte sind ein Entwurfsprinzip gewesen und werden im Plangebiet weitgehend eingehalten.

Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist jedoch eine pauschale einseitige Ausrichtung nach Süden abzulehnen (Zielkonflikt). An markanten Zielpunkten oder als Raumkante ist in verschiedenen Situationen eine Trauf- oder Giebelstellung zum Straßenzug bedeutsam, so dass an diesen Standorten eine abweichende Firstrichtung gemäß § 86 BauO vorgegeben wird. Im Rahmenplan sind aus diesen städtebaulichen Gründen noch mehr abweichende Gebäudestellungen als im Bebauungsplan dargestellt worden, diese sind nach der Diskussion im Zuge der Umweltprüfung aber nochmals geprüft und teilweise auch auf Wunsch des Fachausschusses reduziert worden.

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten der Region, dass bei großer Baufreiheit z.B. mit beliebigen Vollgeschossen und vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätvolle Gebäude entstehen, dass aber die Mehrzahl der Bauten mit

einer großen Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet wird. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen z.B. bei einer willkürlichen Anordnung von großvolumigen zweigeschossigen Baukörpern zwischen eingeschossigen Gebäuden. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i.Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Grundstücke durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft erheblich entwertet werden können.

Daher und aufgrund der sensiblen Ortsrandlage hat sich die Stadt im Ergebnis dafür entschieden, konkrete und rahmensetzende Festsetzungen zu treffen, die allerdings den auch in anderen Baugebieten der Stadt gezogenen Rahmen nur in wenigen Punkten überschreiten.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits alleine) gute Architektur sichern können. Dieses bleibt Aufgabe der Bauherren und ihrer Architekten. Im Einzelfall können durch die z.T. zwangsläufig pauschalen Festsetzungen unbestritten auch ggf. qualitätvolle oder wünschenswerte Projekte wie solarorientierte Pult- oder Flachdächer mit Staffelgeschossen erschwert werden. Zur Umsetzung über einen Bebauungsplan wäre aus städtebaulicher Sicht hierfür i.d.R. eine gezielte Projektplanung erforderlich, um Konflikte zu vermeiden. Im Einzelfall könnten nachträglich konsensfähige Änderungswünsche ggf. durch Befreiungen oder eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit Doppelhäusern oder kleinen Hausgruppen (WA1 und WA2) als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften.  
In den aufgelockert zu bebauenden Teilflächen WA3 und WA4 wird jedoch zur Vermeidung übermäßiger bzw. nicht erforderlicher **Bodenversiegelungen** gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO abweichend vom Regelfall gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die GRZ 0,4 nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen etc. überschritten werden darf. Überschreitungen um bis zu 50 % nach § 19(4) Satz 2 sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen zwecks Bodenschutz mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.Ä.).
- Aus den o.g. Gründen wird an Sonderstandorten auf **zwei Vollgeschosse** (WA1 und WA2), in den überwiegenden Teilflächen aber auf **ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss** (WA3 und WA4) abgestellt.  
In der o.g. Quartiereinfahrt im Südosten und an den Sonderstandorten werden entsprechend Gebäude mit einer **Traufhöhe bis 6,5 m** (WA1 und WA2) zugelassen. In den Teilflächen WA3 und WA4 soll die Traufhöhe von 4,2 m bei flächensparenden Grundrissen eine sinnvolle Obergeschossnutzung ermöglichen, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Eine **Abweichung** wird in den innerhalb des Baugebietes liegenden Teilflächen WA3 bei **Pulldächern** mit bis zu 7,5 m für die höhere „Traufseite“ (= Oberkante Pultdach) zugelassen, da diese Bauform ansonsten nicht sinnvoll möglich wäre. Aufgrund der solarenergetischen Vorteile soll aber diese Bauform zulässig sein, zumal aufgrund der überwiegenden Ausrichtung in südliche Richtungen im Plangebiet hierdurch nachbarschaftliche Konflikte eher nicht entstehen dürften.

- Die zugelassenen **Firsthöhen** bieten in dem o.g. Rahmen ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude aufgrund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen. Hier wählt die Stadt die im Stadtgebiet häufig festgesetzte Gesamthöhe von 9,5 m (WA3 und WA4), an den o.g. Sonderstandorten auch 11 m Höhe (WA1 und WA2). Im Einzelfall kann somit aber nicht bei jeder Bauform v.a. die maximale Traufhöhe von bis zu 6,5 m mit jedem möglichen Dachaufbau kombiniert werden.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Die **offene Bauweise** wird in den überwiegenden Bauflächen aus den o.g. Gründen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt. Ausgenommen hiervon sind ebenfalls die oben genannten Sonderstandorte in städtebaulich verträglicher Lage v.a. an der Haupteinschließung im Osten. Die Stadt möchte eine nicht mehr zu steuernde, beliebige Verdichtung durch Hausgruppen etc. vorsorglich vermeiden.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zur Planstraße sind i.W. auf 4 oder 5 m festgelegt worden, die Abstände sind z.T. flächensparend aber auch auf 3 m reduziert worden, soweit der Straßenraum hierdurch nicht zu beengt werden kann. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen durch die o.g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben. Die **Mindestbreite der Baugrundstücke** in den Teilflächen WA3 und WA4 von 11 m im Frontbereich soll einer übermäßigen Verdichtung durch schmale Doppelhäuser im Plangebiet entgegensteuern. Diese Breite kann bei einer im ländlichen Raum hier für angemessen gehaltenen Größe für das Grundstück einer Doppelhaushälfte von mindestens 275 m<sup>2</sup> (= 25 m x 11 m) bzw. umgerechnet bei einer Grundstückstiefe von über 25 m ggf. unterschritten werden.

### 4.3 Belange des Verkehrs

#### a) Ausgangslage: vorhandenes Erschließungsnetz

Die Siedlungsgebiete in der Kernstadt Drensteinfurt westlich der Bahnlinie Hamm - Münster werden durch die Hauptstraßen **Konrad-Adenauer-Straße** in Nord-Süd-Richtung (= K 21 Richtung Süden) und durch die **Schützenstraße** nach Osten (= K 21 Richtung Osten) erschlossen. Über diese örtlichen und überörtlichen Haupterschließungsstraßen wird der gesamte westliche Siedlungsbereich nach Norden Richtung B 58, nach Osten und Süden Richtung Ortsmitte bzw. Richtung Hamm angebunden. Für das Baugebiet „Ossenbeck“ bietet zudem der nördliche Abschnitt des Heuweges als Ortsrandweg mit Erschließungsfunktion einen ergänzenden Anschluss nach Norden Richtung B 58.

Das Erschließungssystem für die beiden o.g. großen Siedlungsgebiete „Ossenbeck“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ basiert i.W. auf den Sammelstraßen Heimstättenweg/Oderbergstraße/Görlitzer Straße, Weidenbrede, An der Pferdebahn/Lindenweg (insbes. südlicher Abschnitt) und Riether Straße, die jeweils an die Konrad-Adenauer-Straße angebunden sind. Das Straßensystem in beiden Wohngebieten kann gebietsfremden Querverkehr in gewissem Maße aufnehmen, als Haupterschließung für neue Bauflächen im Westen im Bereich Berthas Halde sind diese Straßen aber nicht ausreichend geeignet.

An das Plangebiet Nr. 1.36 „Berthas Halde“ grenzt im Osten der Lindenweg, der im Abschnitt in Höhe des Plangebietes bereits als Tempo 30-Zone mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen ausgebaut worden ist. Der südliche Abschnitt Richtung Riether Straße ist dagegen aufgrund der zur Zeit erfolgenden Bebauung im angrenzenden Bauabschnitt des Konrad-Adenauer-Gebietes noch als Baustraße vorhanden. Die Riether Straße dient bereits seit langem als Hauptsammelstraße für den weiteren Siedlungs- und Landschaftsraum im Südwesten, ein Ausbaukonzept für den deshalb relativ breiten Straßenzug ist gerade umgesetzt worden (Fahrbahnbreite 5,5 m, beidseitig Gehwege mit je 2 m Breite, dazu auf weiter Strecke ein Parkstreifen mit 2 m, Baumpflanzungen).

Für **Fußgänger und Radfahrer** besteht über die o.g. Erschließungsstraßen sowie über die Grünzone im Konrad-Adenauer-Gebiet ein attraktives Wegenetz Richtung Bahnhof, zur Ortsmitte und zur weiteren Infrastruktur. Eine **Buslinie** verkehrt auf der Konrad-Adenauer-Straße. Darüber hinaus werden der Heuweg und die Riether Straße als Naherholungswege und als Verbindung in Richtung Außenbereich offensichtlich intensiv genutzt.

#### b) Plankonzept gemäß Städtebaulichem Rahmenplan

Die **Haupterschließung** des Baugebietes Nr. 1.36 „Berthas Halde“ erfolgt von Süden über den Lindenweg, der jedoch in Höhe des querenden Grünzuges nach Westen in das Gebiet abknickt und als neue Sammelstraße (Planstraße A) - als „Rückgrat“ der Rahmenplanung - nach Norden geführt wird. Planstraße B erschließt als Ost-West ausgerichtete Querspange den nördlichen Bereich. Die Binnenerschließung der Bauquartiere erfolgt jeweils über kleine Erschließungsringe (Planstraßen C, D und E), die an die o.g. Sammelstraßen A und B angebunden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 mit rund 6 ha Bauland und zwei Bauabschnitten umfasst als Ergebnis der Projektentwicklung wie in Kapitel 2 dargelegt nur noch etwa 60 % der in den ersten Plankonzepten als Option angedachten langfristigen Gesamtentwicklung mit vier Bauabschnitten. Diese vier Bauabschnitte mit rund 10 ha Bauland hätten etwa 180 Bauplätze mit grob geschätzt rund 250 Wohneinheiten zugelassen. Grundsätzlich ist - auch wenn es aus heutiger Sicht nicht mehr beabsichtigt ist - nicht auszuschließen, dass langfristig bei weiter fehlenden Alternativen die ersten Plankonzepte wieder aufgegriffen werden und ein weiterer Bauabschnitt im Südwesten ergänzt werden könnte.

Zur Überprüfung der erforderlichen Erschließung und der Rahmenbedingungen im Umfeld mit den betroffenen Erschließungsstraßen wurde im Frühjahr 2008 u.a. eine **verkehrstechnische Untersuchung** erstellt.<sup>7</sup> Diese Untersuchung ging ausdrücklich von der maximalen Gesamtzahl der o.g. vier Bauabschnitte mit ca. 250 Wohneinheiten aus. Somit sind

- einerseits mit Blick auf das heutige Plangebiet Nr. 1.36 grundsätzlich Annahmen und Ergebnisse „auf der sicheren Seite“ getroffen bzw. ermittelt worden,
- andererseits können somit auch die Möglichkeiten und Konsequenzen einer eventuellen späteren Erweiterung abgeschätzt werden.

Besonders zu betrachten sind insbesondere die Riether Straße als Haupteerschließungsstraße Richtung Osten und der Heuweg als potenzielle Entlastungsstraße Richtung Norden zur Bundesstraße. Die Riether Straße wird heute von etwa 1.300 Kfz/24 h genutzt.

Die Gutachter haben ausgehend von den o.g. etwa 250 Wohneinheiten im damals langfristig möglichen Endausbau mit ca. 1.560 Kfz/24 h bei einer alleinigen Erschließung über Lindenweg/Riether Straße insgesamt etwas mehr als eine Verdoppelung der Verkehrszunahme für diese Straße ermittelt. Diese Steigerung würde z.B. in der nachmittäglichen Spitzenstunde von heute ca. 120 Kfz/h zu einer deutlichen Mehrbelastung von 200 Fahrzeugen und insgesamt künftig etwa 320 Kfz/h führen. Aus verkehrstechnischer Sicht wurde jedoch zusammenfassend festgestellt, dass diese Belastungszunahme für den erfolgten Endausbau der Riether Straße und für den Knotenpunkt mit der Konrad-Adenauer-Straße verkehrlich verträglich ist und gut bewältigt werden kann. Aus verkehrlicher Sicht wurde keine Notwendigkeit gesehen, eine zusätzliche Anbindung über den Heuweg zu schaffen (siehe dort, Kapitel 5, 6 und 7 und Anlage 4 mit Berechnung).

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 bereitet nunmehr nur noch ca. 6 ha Bauland vor, dieses entspricht ca. 60 % der o.g. Maximalplanung. Bei geschätzten rund 150-160 Wohneinheiten (Berechnung Gutachter: 250 Wohneinheiten), ergibt sich nach dem o.g. Rechenansatz gemäß Gutachten ein zusätzliches Gesamtaufkommen von etwa 1.000 Kfz/24 h. Die Steigerung in der nachmittäglichen Spitzenstunde erfolgt um ca. 120-130 Fahrzeuge auf ca. 240 Kfz/h. Die künftigen errechneten Belastungen liegen also für das reduzierte Baugebiet Nr. 1.36 um rund 35 % unter den Ergebnissen des Gutachters für den oben dargestellten, aber heute nicht mehr verfolgten Maximalfall.

---

<sup>7</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Wohngebietes „Berthas Halde“ in Drensteinfurt, nts, Münster, 02.04.2008

Hierbei soll allerdings die grundsätzlich erfolgende deutliche Mehrbelastung der Altanlieger nicht unterschätzt werden. Da gemäß Aussage des Gutachters die Riether Straße die verkehrliche Erschließung für den Maximalfall sichern kann, wird das verkleinerte Plangebiet Nr. 1.36 aber nicht zu verkehrstechnischen Problemen führen.

Angesichts der in Kapitel 2 erläuterten angedachten Entwicklungsrichtung der Kernstadt im Osten im Umfeld der Stadtmitte ist eine langfristige Erweiterung im Südwesten heute eher nicht mehr zu erwarten. Grundsätzlich wird aber eine Stickerschließung in Verlängerung der Planstraße C als Option vorgehalten.

Nach intensiven Diskussionen im Vorfeld der Planung und im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Nordwesten über die Verlängerung der von Osten kommenden Querspange B eine **zusätzliche Anbindung an den Heuweg** und damit eine Alternative für Fahrzeugverkehre Richtung Norden zur Bundesstraße eröffnet werden. Diese Anbindung soll als mögliche Entlastung für den Bereich Lindenweg/Riether Straße offen gehalten werden. Im Bebauungsplan Nr. 1.36 kamen im Planverfahren zunächst zwei Varianten für die Festsetzung der ggf. benötigten Verkehrsflächen in Frage:

1. Festsetzung als Wirtschaftsweg oder Grünfläche,
2. Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

Festsetzung 1 hätte die Fläche gesichert, hätte bei einem späteren Ausbau aber eine Änderung des Bebauungsplanes mit möglichen weiteren Abwägungsproblemen erfordert. Gewählt wurde daher im Planverfahren Festsetzung 2. Diese Festsetzung setzt bereits heute die Straßenfläche fest, wobei Umfang und Zeitpunkt des optionalen Ausbaus noch nicht abschließend festgelegt worden waren. Im Verhältnis zu den angrenzenden Baugrundstücken erfolgt damit aber eine eindeutige Klarstellung und Festlegung der planungsrechtlich somit möglichen Erschließung.

Im Zuge der weiteren Beratungen hat der Rat beschlossen, dass das Baugebiet zur Entlastung der Riether Straße und zur besseren Anbindung in Richtung Münster grundsätzlich auch an den Heuweg angebunden werden soll, um so eine Aufteilung der Verkehre zu ermöglichen. Überschlägig wird hierfür von einem Verkehrsverhältnis von grob rund 2/3 über die Riether Straße zu etwa 1/3 über den Heuweg ausgegangen (ca. 600-700 Kfz zu ca. 400-300 Kfz täglich). Der Rat hat damit die Festsetzung als Verkehrsfläche bestätigt. Dazu wurde die Verwaltung beauftragt, eine Ausbaulösung zu finden, welche für die Anlieger des Heuweges nicht zu einer durch das Baugebiet verursachten finanziellen Belastung führt. Diese umsetzungsrelevanten Fragen sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern sind im Zuge der weiteren Ausführungsplanungen und Erörterungen zu klären. Im Bebauungsplan wurde die Anbindungsmöglichkeit durch Festsetzung der Verkehrsflächen eröffnet, auch eine alleinige Erschließung über die Riether Straße wäre weiterhin denkbar.

Eine nachvollziehbare **Knotenpunktgestaltung** soll aus städtebaulichen Gründen den Auftakt für die Einfahrt in das Neubauquartier signalisieren und gleichzeitig die Zufahrt in den Lindenweg gegenüber der neuen Sammelstraße deutlich abstufen. Denkbar ist hierfür eine Gestaltung als Minikreisel (Aufpflasterung durch Lkw überfahrbar) oder ein aufgepflasterter, konventionell ausgebauter Knotenpunkt. Die Zu-

fahrt Lindenweg sollte aber in jedem Fall z.B. durch Aufpflasterung und durch ein Baumtor optisch abgestuft werden, um die Hauptfahrrichtung zu betonen.

Für den Anschluss an den Fliederweg wird aus städtebaulichen Gründen eine erkennbare **Platzsituation** als Bindeglied für die Quartiere vorgeschlagen, eine städtebauliche Trennung ist zu vermeiden. Durchgangsverkehr kann durch gestalterische Maßnahmen und Sperrpfosten unterbunden werden, so dass eine Durchfahrt nur für Müll- und Einsatzfahrzeuge verbleibt. Bei einer langfristig als Option angedachten Anbindung an den Heuweg wäre allerdings gebietsquerender Verkehr auch kaum noch zu erwarten, so dass in einem derartigen Fall eine Öffnung möglich wäre.

Im Rahmen des Straßenausbaus werden **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet, die hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Aufweitungen können einschließlich der Baumpflanzungen umgesetzt werden. Die genaue Ausführung wird jedoch abschließend erst in der späteren Ausbauplanung festgelegt.

**Private Stellplätze** sind 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 Planstraßen und Fuß-/Radwegen v.a. 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** wird im Plangebiet ein attraktives Wegenetz entwickelt, das sowohl die Verknüpfung mit den bestehenden Baugebieten, als auch die Anbindung an den weiteren Außenbereich sichert. Durch die Einbindung mit dem umgebenden Grünzug sind attraktive Wegebeziehungen möglich.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von allgemeinen Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Norden und Osten begrenzt, in diesen Richtungen bestehen keine besonderen Immissionsprobleme. Das Plangebiet selber wird bisher landwirtschaftlich i.W. als Acker intensiv genutzt. Im Südwesten schließen Hofstellen und Wohnnutzungen im Außenbereich an. Vor diesem Hintergrund wird gemäß Umweltprüfung und auf Grundlage der vorliegenden Gutachten die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.36 wie folgt bewertet:

##### a) Gewerbeimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industrienutzungen. Damit werden die künftigen Wohnnutzungen nicht durch gewerbliche Immissionen belastet, von der Planung gehen auch keine Einschränkungen für bestehende Betriebe aus.

## b) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Im Außenbereich liegen im Südwesten drei landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung (Rinder, Mastbullen, Jungvieh, Mastschweine, Ferkel). Von dieser Viehhaltung gehen Geruchsemissionen aus, die je nach Umfang (Dauer im Jahresverlauf) und bzw. oder Intensität der Gerüche zu Konflikten mit bestehenden oder neu hinzukommenden Wohnnutzungen (Immissionsorte) führen können.

Grundsätzlich ist zu dem Problemkreis „Gerüche“ festzuhalten, dass Wahrnehmung und Bewertung bzw. empfundene Belästigung im Gegensatz z.B. zu mess- und definierbaren Lärm- oder Schadstoffimmissionen subjektiven Kriterien unterliegen. Hinzu kommt, dass die Witterungseinflüsse wie Windrichtungen und Tagestemperatur erhebliche Bedeutung für Ausbreitungsrichtung etc. besitzen. Gerüche sind daher sehr schwierig zu ermitteln, zu quantifizieren und zu bewerten. Unstrittig ist aber, dass hoch konzentrierte Gerüche aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung z.B. bei Geflügel tatsächlich ekelerregend sein können, dagegen sind im Vergleich Rinder- oder gar Pferdehaltung wesentlich unproblematischer.

Im Zuge der Bauleitplanung ist bei Neuausweisung von Baugebieten, die an Landwirte im Außenbereich heranrücken, zum einen sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Gerüche auf die schützenswerte Wohnnutzung einwirken, zum anderen muss der Hofstandort mit einem angemessenen Entwicklungspotenzial in der Abwägung berücksichtigt und vor ggf. überzogenen Anforderungen neuer Nachbarn geschützt werden. Zwischen den konkurrierenden Nutzungen sind ausreichende Abstände einzuhalten, ggf. sind auch unterstützend technische Maßnahmen wie Abluftverbesserung, Filteranlagen o.ä. möglich. Alternative wäre sonst bei Durchsetzung einer heranrückenden Neuplanung nur eine Aufgabe der Viehhaltung bei entsprechender Entschädigung.

Die planende Kommune muss diesen Zielkonflikt in einer angemessenen Form bemesen und bewerten können. Hier sind Regelwerke entwickelt worden, die trotz der o.g. Schwierigkeiten versuchen, sachgerechte Maßstäbe und Ergebnisse als Orientierung und Abwägungsgrundlage zu liefern. Zu nennen sind insbesondere die VDI-Richtlinien 3471 und 3472 bzgl. Tierhaltung sowie die sog. „Geruchsimmissionsrichtlinie NRW“ (GIRL). Die Stadt Drensteinfurt hat sich hier von einem Fachingenieur beraten lassen, der für die an die Betriebe heranrückende Wohnbebauung in diesem Planungsfall eine Ausbreitungsrechnung und eine **gutachterliche Bewertung gemäß GIRL NRW** für sachgerecht gehalten und vorgeschlagen hat, das als Anlage den Planunterlagen beigelegt ist<sup>8</sup>.

Zu diesem Verfahren sowie zur Anwendbarkeit und Plausibilität in der Abwägung wird auf das Gutachten und auf die GIRL NRW in der Fassung vom 29.02.2008 (Ergänzung vom 10.09.2008) verwiesen. Als entscheidendes Beurteilungskriterium werden in der GIRL in Kapitel 3 (siehe dort) für die Bauleitplanung relative Häufigkeiten der Geruchsstunden im Jahr definiert. Werden diese überschritten, werden die Geruchseinwirkungen als *erhebliche Belästigung* bewertet. Folgende Immissionswerte werden allgemein als Orientierungswerte definiert:

---

<sup>8</sup> Geruchsgutachten für die 37. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ ..., Richters & Hüls, Ahaus, 28.10.2008

- Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete: 10 % der Jahresstunden.
- Immissionswert für Gewerbe-/Industriegebiete: 15 % der Jahresstunden.
- Immissionswert Tierhaltung für Dorfgebiete: 15 % der Jahresstunden.

Diese Werte sind ein sachverständiger Maßstab für den Regelfall, stellen aber keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte dar und entbinden auch nicht von der Notwendigkeit, auch geringere Ergebniswerte ggf. differenziert zu bewerten. Zudem gibt es Sondersituationen oder z.B. ekelerregende Gerüche, die eine Einzelfallbeurteilung erfordern.

Das Gutachten hat dargelegt, dass im Ergebnis für den Tierbestand und auch für die vom Gutachter diskutierten Betriebserweiterungen mit den dann technisch gebotenen Schutzmaßnahmen der maßgebliche Immissionsrichtwert mit einer Geruchsbelastung aus der Viehhaltung in maximal 10 % der Jahresstunden im gesamten verbliebenen Plangebiet Nr. 1.36 eingehalten oder deutlich unterschritten wird. Nur in der äußersten Südwestspitze werden im WA maximal 8 % der Jahresstunden erreicht, ansonsten in Randlagen 5-7 %, im ganz überwiegenden Baugebiet nur 3-5 % der Jahresstunden mit Geruchseinträgen.

Über die Gerüche aus Tierhaltung hinaus sind ansonsten in Randlage zu intensiv genutzten Ackerflächen landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) nicht anzunehmen.

Abschließend sei festgehalten, dass mit Blick auf das ländliche Umfeld in der Ortsrandlage von Drensteinfurt grundsätzlich gewisse landwirtschaftliche Einwirkungen im ländlichen Raum ortsüblich sind und insbesondere von den Bewohnern der randlichen Grundstücke im Übergang zum Außenbereich - die häufig ja auch gerade wegen der ländlichen Randlage von Bauherren ausgesucht werden – ggf. hinzunehmen sind, sofern keine konkreten Gefahren oder unzumutbare Belastungen entstehen. Hier behält sich die Stadt Drensteinfurt ausdrücklich vor, in einer Abwägung ggf. die Belange der Landwirtschaft höher als den Maßstab eines „lupenreinen“ Wohngebietes (innerhalb des Siedlungsbereiches) zu gewichten. Im Grundsatz kann somit das reduzierte Plangebiet Nr. 1.36 gemäß Planungsziel nach den o.g. Maßstäben unproblematisch entwickelt werden.

Bei einer gemäß Rahmenplanung als eventuelle langfristige Erweiterung angedachten Erweiterung Richtung Südwesten auf die Betriebe zu würden im Randbereich 11-13 % der Jahresstunden erreicht. Über diese Einwirkungen bzw. über diese Auswirkungen auf die Betriebe wäre zu gegebener Zeit zu beraten.

### **c) Verkehrliche Immissionen**

Bezüglich der verkehrlichen Immissionen im Plangebiet und der Auswirkungen der Neuplanung durch Verkehr auf die umgebenden Wohnnutzungen sind i.W. drei Sachverhalte zu unterscheiden. Als Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde im Frühjahr 2009 ein **Schalltechnisches Gutachten** beauftragt, das abgestimmt auf

den Planungsstand zur Entwurfsoffenlage in das Planverfahren aufgenommen worden ist.<sup>9</sup>

Zum Verständnis des Gutachtens als Abwägungsgrundlage sind zunächst einige Hinweise an dieser Stelle geboten:

- Der Gutachter hat bei den Eingangsdaten der bestehenden Verkehrswege die Verkehrsmengen pauschal um 20 % erhöht, damit die Ergebnisse bei allgemein erwarteten Mengensteigerungen auch mittel- bis langfristig Bestand haben (Annahmen „auf der sicheren Seite“).
- Analog zur Vorgehensweise der Verkehrsgutachter wurde im Jahr 2009 zunächst als zusätzliche Verkehrsmenge der frühere maximale Ansatz von ca. 250 Wohneinheiten mit rund 1.500 Kfz/Tag gewählt (siehe Kapitel 4.3).
- Tatsächlich bereitet der Bebauungsplan Nr. 1.36 aber nur noch knapp über 60 % der o.g. Maximalplanung vor. Bei rund 150-160 Wohneinheiten ergibt sich nach dem Rechenansatz gemäß Verkehrsgutachten ein zusätzliches Gesamtaufkommen von nur noch etwa 1.000 Kfz/24 h. Diese künftigen Belastungen durch das reduzierte Baugebiet Nr. 1.36 liegen um rund 35 % unter den Ergebnissen für den Maximalfall. Diese aktualisierten Zahlen sind somit dem schallgutachterlichen Ansatz im Jahr 2010 zu Grunde gelegt worden.
- Darüber hinaus sind jeweils die 2 Erschließungsmöglichkeiten über die Riether Straße und über den Heuweg gemäß Kapitel 4.3 (siehe dort) mit dem hohen Verkehrsmengenansatz gerechnet worden (Erläuterung: bei Anschluss des Heuweges rechnerische Abwicklung der gesamten Verkehrs über den Heuweg, also maximale Lärmbelastung - tatsächlich wäre aber von einer Aufteilung der Verkehre auf Lindenweg und Heuweg auszugehen).
- Der Gutachter zeigt in Kapitel 4 die einschlägigen Regelwerke DIN 18005 und 16. BImSchV, die maßgeblichen Werte und den Abwägungsspielraum übersichtlich auf (siehe dort), so dass in dieser Begründung hierauf verzichtet werden kann.

#### **c.1) Äußere Einwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende Verkehrswege:**

Die Bundesstraße B 58 liegt im Norden in ca. 700 m Entfernung, die Konrad-Adenauer-Straße als örtliche und überörtliche Hauptstraße in ca. 450 m Entfernung im Osten. Ggf. relevante Immissionen durch Verkehrslärm von diesen Straßen wirken auf das Plangebiet somit nicht ein.

#### **c.2) Auswirkungen der Zusatzverkehre durch die Neuplanung auf das Plangebiet (siehe Gutachten, Kapitel 4):**

- Bei einer **Erschließung über den Lindenweg** mit 1.000 Kfz/Tag werden im gesamten Plangebiet die idealtypischen Werte für ein WA gemäß Beiblatt zur DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags und nachts eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten.

---

<sup>9</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.36 „Berthas Halde“, AKUS GmbH Bielefeld, 30.06.2010

- Bei einer **Erschließung über den Heuweg** mit 1.000 Kfz/Tag würden - bis auf einen rund 20 m breiten Streifen - im ganz überwiegenden Plangebiet die idealtypischen Werte ebenfalls eingehalten und deutlich unterschritten. In dem Streifen würden aber die Wohngebietswerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags und nachts eingehalten, nach denen ebenfalls gesundes Wohnen gemäß BauGB noch gegeben ist. Angesichts des Maximalansatzes (1.000 Kfz nur über den Heuweg) im Gegensatz zu einer realistischen Aufteilung der Verkehre und aufgrund der sicheren Einhaltung der Wohngebietswerte der 16. BImSchV ergibt sich in der Konsequenz, dass auch dieser Ansatz für den Bebauungsplan Nr. 1.36 verträglich ist.

### **c.3) Auswirkungen der Zusatzverkehre durch die Planung auf bestehende Straßen und auf die Straßenrandbebauung (siehe Gutachten, Kapitel 4 und 5):**

#### **Lindenweg, südlicher Abschnitt:**

- Bei einer **Erschließung nur über den Lindenweg** mit 1.000 Kfz/Tag werden im betroffenen südlichen Abschnitt Lindenweg an den angrenzenden Wohngebäuden Werte von bis zu etwa 57/47 dB(A) tags und nachts erreicht, im Eckbereich zur Riether Straße auch rund 60/50 dB(A). Die idealtypischen o.g. Werte für ein WA werden zwar überschritten, die Wohngebietswerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags und nachts aber i.W. mit Ausnahme des o.g. Eckbereiches eingehalten.
- Bei einer **Erschließung über den Heuweg** würden die o.g. idealtypischen Werte für ein WA erreicht, aber eingehalten.

#### **Riether Straße, östlicher Abschnitt Richtung Stadtmitte:**

Im Bestand verzeichnet die Riether Straße heute eine Belastung von etwa 1.300 Kfz/Tag. Der Gutachter hat wie erläutert im Sinne der langfristigen Prognosesicherheit pauschal 20% Mehrverkehr angenommen, also aufgerundet mit 1.600 Kfz/Tag für den Ausgangszustand ohne Baugebiet Nr. 1.36 gerechnet. Danach werden an den angrenzenden Wohngebäuden heute Werte von bis zu etwa 59/52 dB(A) tags und nachts erreicht.

Bei der prognostizierten Zunahme des Verkehrs durch den Bebauungsplan Nr. 1.36 um etwa 1.000 Kfz/Tag auf 2.600 Kfz/Tag erhöhen sich die Emissionspegel von der Riether Straße und die entsprechende Belastung der Anlieger um 2,2 dB(A):

- Bei einer **Erschließung des Plangebietes Nr. 1.36 nur über den Lindenweg** mit zusätzlich 1.000 Kfz/Tag werden danach an den angrenzenden Wohngebäuden Werte von bis zu etwa 61/54 dB(A) tags und nachts erreicht. Die idealtypischen o.g. Werte für ein WA werden deutlich überschritten, die Mischgebietswerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags und nachts werden mit Ausnahme des Eckbereiches am Knotenpunkt Riether Straße /Konrad Adenauer-Straße (K 31) aber eingehalten (tags auch deutlich unterschritten).
- Bei einer **Erschließung über den Heuweg** mit 1.000 Kfz/Tag würden an den angrenzenden Wohngebäuden Lindenweg/Riether Straße weiterhin die heutigen Werte von bis zu etwa 59/52 dB(A) tags und nachts erreicht.

### Heuweg Richtung Norden:

- Bei einer **Erschließung weitestgehend über den Lindenweg** mit 1.000 Kfz/Tag würde nördlich des Plangebietes im Bereich Heuweg i.W. der heutige Lärmpegel durch die allgemein bestehende Vorbelastung durch örtliche Ziel- und Quellverkehre eingehalten, die Neuplanung hätte hierauf keine relevanten Auswirkungen.
- Bei einer **Erschließung über den Heuweg** mit 1.000 Kfz/Tag würden wie unter c.2 bereits sinngemäß dargelegt - bis auf einen rund 20 m breiten Streifen - im angrenzenden Wohngebiet Ossenbeck in der ersten Bauzeile die idealtypischen Werte ebenfalls eingehalten und unterschritten. In dem 20 m-Streifen würden aber noch die Wohngebietswerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags und nachts eingehalten, nach denen ebenfalls gesundes Wohnen gemäß BauGB noch gegeben ist.

Angesichts des im Gutachten gewählten rechnerischen Maximalansatzes (1.000 Kfz nur über den Heuweg) im Gegensatz zu der o.g. realistischen überschlägigen Aufteilung der Verkehre im Verhältnis von grob rund 2/3 über die Riether Straße zu etwa 1/3 über den Heuweg (ca. 600-700 Kfz zu ca. 400-300 Kfz täglich) und aufgrund der sicheren Einhaltung der Wohngebietswerte der 16. BImSchV am Heuweg ergibt sich in der Konsequenz, dass auch dieser Ansatz verursacht durch den Bebauungsplan Nr. 1.36 verträglich wäre.

### c.4) Einschätzung der Ergebnisse und Schlussfolgerung:

Der Schallgutachter hat einige wertende Aussagen zum Abwägungsspielraum getroffen (siehe dort, Kapitel 4 und 5). Gemäß zitierter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes werden bei Einhaltung der als Orientierung bezeichneten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gemäß BauGB gewahrt. Ein Rechtsanspruch auf Anordnung von Lärmenschutzmaßnahmen besteht nicht.

Die festgestellte Steigerung der Pegel an der Riether Straße bei alleiniger Erschließung über diese Straße um gerundet 2 dB(A) ist gemäß Gutachter (s.d., Kapitel 5) für die betroffenen Anwohner nicht spürbar. Erst Pegelsteigerungen um 3 dB(A) und mehr werden wahrgenommen. Gleichwohl sind in der Abwägung auch diese noch nicht direkt spürbaren Lärmerhöhungen (und die Kfz-Bewegungen selber) zu beachten, die zusätzliche Belastung für die Anwohner am südlichen Lindenweg und an der Riether Straße durch 1.000 Kfz bei einer alleinigen Erschließung über den Lindenweg ist unstrittig. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 1.36 betreffen das im Umfeld einbezogene Sammelstraßennetz. Zu bewerten ist die Größenordnung (+ 1.000 Kfz, aber noch nicht direkt spürbare Lärmpegelerhöhung) mit den Auswirkungen vor Ort und im Verhältnis zu den o.g. Regelwerken und ihren Maßstäben.

Wie dargelegt werden durch die Planung an der Riether Straße bei alleiniger Erschließung über diese Straße die für die Bauleitplanung idealtypischen Wohngebietswerte und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten. Die o.g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete werden aber eingehalten. Das Gutachten zeigt aber auch, dass die heutige Belastung auch bereits in dieser „Maßstabsebene“ Mischgebiet liegt und dass der

Eckbereich am Knotenpunkt Riether Straße / Konrad Adenauer-Straße (K 31) im Bestand ganz deutlich primär durch die K 31 so hoch belastet ist.

Die Riether Straße ist nach ihrer Funktion historisch eine Ortsverbindungsstraße mit Erschließungsfunktion für den weiteren Außenbereich westlich der Ortslage. Sie ist auch entsprechend breiter parzelliert gewesen und aktuell ausgebaut worden (siehe Kapitel 4.3 der Begründung). Der südliche Lindenweg und die Riether Straße sind nach ihrer Funktion und Ausstattung auch nach dem Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ als Sammelstraßen (weiterhin) angelegt worden. Grundsätzlich haben diese Straßen vor diesem Hintergrund eine höhere Erschließungslast zu tragen. Demzufolge hat die z.T. schon alte Straßenrandbebauung (früher auch mit Mischnutzungen, Landwirtschaft etc.) höhere Verkehrslärmimmissionen allgemein hinzunehmen. Die Randbebauung im Norden hat so auch Gärten nach Norden ausgerichtet. Die Belastung ist bei den nach Süden ausgerichteten Gebäuden und Grundstücken südlich der Riether Straße zudem gemäß Gutachten erkennbar deutlich geringer.

Zur Erschließung des Neubaugebietes über Lindenweg/Riether Straße und teilweise über den Heuweg gibt es gemäß Kapitel 4.3 keine weiteren Alternativen. Der Ausbau des Heuweges wäre für das vorliegende reduzierte Plangebiet Nr. 1.36 verkehrstechnisch nicht erforderlich. Für das reduzierte Plangebiet Nr. 1.36 ist der vorrangige und ggf. auch alleinige Anschluss über die Riether Straße grundsätzlich vertretbar.

Wie in Kapitel 4.3 dargelegt, hat der Rat im Zuge der weiteren Beratungen beschlossen, dass das Baugebiet zur Entlastung der Riether Straße und zur besseren Anbindung in Richtung Münster grundsätzlich auch an den Heuweg angebunden werden soll. Im Bebauungsplan wurde die Anbindungsmöglichkeit eröffnet. Die bei einer Aufteilung der Verkehre erreichbaren Pegelminderungen für die Riether Straße bei z.B. nur noch 600-700 Kfz zusätzlich am Tag bewegen sich (im allerdings nicht spürbaren Rahmen) um oder unter 1 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des jüngst durchgeführten Ausbaus geprüft, aber als städtebaulich und eigentumsrechtlich nicht umsetzbar sowie als unverhältnismäßig bewertet worden. Passiver Gebäudeschutz durch die heute üblichen Dämmwerte wird hier als i.W. ausreichend bewertet.

Sofern sich im Zuge der späteren Überwachung der Gebietsentwicklung (Monitoring) z.B. höhere Bewohner- und Verkehrszahlen ergeben sollten oder sofern bei einer später doch noch erfolgenden Erweiterung durch eine dritten oder vierten Bauabschnitt die gerechneten Maximalwerte erreicht werden sollten, hat die Stadt Drensteinfurt grundsätzlich weiter die Möglichkeit zu einer zunehmenden Leitung des Verkehrsaufkommens über den Heuweg.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Die Wehrbereichsverwaltung West hat im Planverfahren mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems sei aber **allgemein mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb** zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr würden wegen dieses frühzeitigen

Hinweises nicht anerkannt. Dieser allgemeine Hinweis auf die Lage im Nachttiefflugsystem kann in der Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen werden. Eine besondere Bedeutung, die z.B. zu Schutzvorkehrungen führen oder eine Planung erschweren könnte, hat dieser Aspekt nach Kenntnis der Stadt bisher in der Region nicht gehabt. Betroffen wären hier zudem ohnehin weite Teile des Siedlungsbereichs der Stadt (und vieler anderer Kommunen).

#### 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. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist sicherzustellen.

Die gebietsquerende **10 kV-Freileitung** ist im Plangebiet zu verkabeln, das Kabel kann nach Mitteilung der RWE im Verfahrensschritt gemäß § 4(1) BauGB ggf. in der Fußwege- oder Freizeitanlage im mittleren Plangebiet verlaufen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m<sup>3</sup>/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 Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten und abzustimmen.

##### b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes führt nach heutigem Kenntnisstand nicht zu ggf. problematischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser/Grundwasser.

**Fließgewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang des Heuwegs bestehen Seitengraben, die für die Entwässerung in Richtung Vorflut genutzt werden sollen.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>10</sup>** stehen im Plangebiet stark sandige Lehm Böden mit i.A. mittlerer Wasserdurchlässigkeit an (Pseudogleye, z.T. Braunerde-Pseudogleye) an. Staunässe kann bis in den Oberboden reichen. Im Untergrund liegt stauender Kreidemergel vor. Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** kann daher nur in sehr begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken im Sinne des § 51a LWG versickert werden.

---

<sup>10</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4312 Hamm; Krefeld 1981

Nach Prüfung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und verschiedener Standorte beidseits des Heuweges wird nordwestlich des Heuweges eine naturnah zu gestaltende **Fläche für die Regenrückhaltung und für die Regelung des Wasserabflusses** mit einer Größe von etwa 1,4 ha vorgesehen. Es ist geplant, das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet Bertas Halde in den etwa 300 m weiter westlich verlaufenden, leistungsstarken Umlaufbach einzuleiten. Dazu müsste der Riethgraben gequert werden. Da dieses Problem technisch nicht zufriedenstellend gelöst werden kann, ist vorgesehen, dieses Gewässer entgegen seiner bisherigen weiteren Fließrichtung nach Nordosten durch den Altbestand der Siedlung Ossenbeck zum Umlaufbach umzulegen und dort einzuleiten. Die Umleitung des Grabens am Heuweg nach Nordwesten entlastet als Nebeneffekt den Siedlungsbereich Ossenbeck, da entsprechend weniger Wasserzufluss von außen in die zeitweise dort im Altbestand überlasteten Systeme gelangt.

Vorgesehen wird eine wirksame Regenwasserrückhaltung in Verbindung mit einer naturschutzfachlich attraktiven Rückzugsfläche inmitten der ansonsten sehr intensiv genutzten Ackerflächen. Die wasserwirtschaftliche Fläche wird dazu genutzt, um einerseits die technisch notwendige Umlegung des Grabens nach Nordwesten durchzuführen und um andererseits eine separate Rückhaltung für die Niederschlagswässer aus dem Erschließungsgebiet zu gewährleisten. In der geplanten Geländemulde soll eine räumliche Trennung zwischen Gewässer und Retentionsraum durch eine Erhöhung erfolgen. Diese Erhöhung soll so gewählt werden, dass bei höheren Wasserständen ein Überströmen möglich ist. Durch eine Rohrdrossel im Retentionsraum wird die Niederschlagswassereinleitung in den Umlaufbach gedrosselt. Die Drossel sowie ein Teil des Retentionsraumes liegen im Überschwemmungsgebiet des Umlaufbaches. Im Bereich des Überschwemmungsgebiets wird es zu keinen Aufhöhungen des Geländes oder zu nachteiligen Beeinflussungen des Hochwasserverhaltens kommen. Damit wird der wasserwirtschaftliche Grundsatz *Rückhaltung vor Einleitung* berücksichtigt und umgesetzt.

Die hierfür notwendigen wasserwirtschaftlichen Verfahren werden in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführt.

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

## 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

### a) Grünordnerisches Konzept

Das Baugebiet soll angemessen in die Ortsrandlage und in die bestehenden Nachbarschaften eingebunden werden. Grundelemente der grünordnerischen Konzeption sind:

- Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges im Westen mit Ausbildung eines gut eingegrüntes Ortsrandes und mit attraktiver Spiel-/Grünfläche.
- Im Süden Einhaltung eines angemessenen Abstandes durch einen Grünstreifen von ca. 15 m Breite zwischen dem Bodendenkmal „Berthas Halde“ mit Gehölzbestand (Wald im Sinne des Forstgesetzes) und der Südgrenze der Wohngärten. Die südlichen Gebäudestandorte liegen in einem mittleren Abstand von etwa 30 m von der Nordgrenze der Haldenböschung.
- Gliederung zwischen dem Bestand östlich Lindenweg und der Neuplanung durch Erhalt des rund 4-5 m breiten Heckenzuges am Lindenweg (Festsetzung des eingemessenen Bestandes als Verkehrsgrün).
- Gliederung der Neubauquartiere durch einen ca. 6 m breiten Fuß-/Radweg mit abschnittsweise begleitender Baumzeile, der Richtung Osten in Höhe der Straße An der Pferdebahn angebunden wird.
- Entnahme der standortfremden Pappeln im Bereich Berthas Halde und Weiterentwicklung standortgerechter Waldgesellschaften.
- Entwicklung einer vorgelagerten, naturnah zu gestaltenden Fläche für die Regenwasserrückhaltung im Nordwesten Richtung Umlaufbach.

Der das Plangebiet im Süden und Westen begrenzende Grünzug kann naturnah gestaltet werden und bietet mit einem Ortsrandweg eine attraktive Möglichkeit zur Naherholung. Angedacht sind Baumzeilen, Heckenzüge und Gehölzgruppen sowie Staudensäume bzw. gelenkte Sukzession in den Randbereichen. Im mittleren Abschnitt wird ein **Spielplatz** integriert, der mit einer Größe von über 1.500 m<sup>2</sup> angelegt werden und den künftigen Bewohnern des Quartiers als Treffpunkt dienen kann.

Für diese Grünflächen und für die naturnahe Regenrückhaltung wird im Bebauungsplan eine zunächst allgemeine Festsetzung nach § 9(1) Nr. 15 und Nr. 16 BauGB getroffen (planerische Zurückhaltung), nur im Süden in der angestrebten Waldrandzone erfolgt eine Überlagerung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB. Das grünordnerische Konzept wird parallel zu den weiteren Erschließungsmaßnahmen detailliert entwickelt und abgestimmt.

In der westlichen Randlage werden aus gestalterischen Gründen auf zwei Privatgrundstücken an den aus dem Gebiet herausführenden Straßen Einzelbäume vorgegeben.

Weitere Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Wohngebietes werden nicht getroffen, da die Umsetzung im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und da aufgrund der nur maßvoll verdichteten Siedlungsstruktur auch mit einem langfristig erheblichen Grünanteil zu rechnen ist. Zusätzliche Einschränkungen für die Bauherren sollen somit nicht erfolgen.

## b) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

### Artenschutz:

In der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass aus Sicht des **Artenschutzes** das Plangebiet zwar die Funktion als Nahrungs- oder Jagdrevier für einzelne planungsrelevante Arten besitzt. Im Ergebnis kann eine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Populationen im Sinne einer Verschlechterung ihres jeweiligen Erhaltungszustandes jedoch ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld bleibt erhalten. Nicht ersetzbare Biotope werden ebenfalls nicht zerstört. Floristische Artenschutzfragen sind nicht betroffen. Die Planung ist nach Aussage des Landschaftsplaners auch unter artenschutzrechtlichen Aspekten durchführbar. Im Bebauungsplan werden zudem Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Zu nennen ist insbesondere die umfassende Gebietseingrünung zum Landschaftsraum.

Auf Anregung der Landschaftsbehörde wurden im Sommer 2010 nochmals über die bereits zuvor erfolgte Prüfung hinaus ergänzend **artenschutzrechtliche Prüfprotokolle** erstellt, die als Anlage beigefügt werden<sup>11</sup>. Auf diese Planunterlagen und auf den Umweltbericht wird verwiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Populationen im Sinne einer Verschlechterung ihres jeweiligen Erhaltungszustandes kann angesichts der intensiven Ackernutzungen und der angrenzenden Bebauung mit Störungswirkungen weiterhin ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld bleibt erhalten. Nicht ersetzbare Biotope werden ebenfalls nicht zerstört.

Die Verbotstatbestände der §§ 44 und 19 BNatSchG sind damit nicht erfüllt. Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich als Lebensraumersatz erforderlich. Die Planung ist auch unter artenschutzrechtlichen Aspekten durchführbar. Im Plangebiet werden zudem umfassende Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Landschaftsbehörde hat der Bewertung zugestimmt, hat allerdings die **Artenschutzprüfung zum Kiebitz** nochmals aufgegriffen. Gemäß Prüfung können Brutvorkommen des Kiebitzes nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der potenziellen Tötung von Individuen bzw. der Zerstörung von Nestern oder Eiern des Kiebitzes ist daher folgendes als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: Um auszuschließen, dass auf den betroffenen Flächen Nester bestehen, Bruten stattfinden oder Junge aufgezogen werden, ist die Baufeldräumung zwischen Anfang September und Mitte März durchzuführen.

Zu beachten sind die **Artenschutzbelange** neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber **auch im Rahmen der Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird weiterhin hingewiesen. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht abschließend klar ist, wann welche konkreten Vorhaben auf Grund der Festsetzungen

---

<sup>11</sup> Hinweis: In die Artenschutzprüfung wurde ergänzend auch das nördlich anschließende Messtischblatt 4112 Sendenhorst einbezogen, um einen möglichst umfassenden Überblick über potenzielle Vorkommen zu erhalten.

genehmigt werden und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder ggf. zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine pauschale Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft:**

Die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet im Regelfall **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Überplanung bislang unbebauter Ackerflächen umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung wird in Anlage 1 eine **Eingriffsbilanzierung** nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“ beigefügt. Die Stadt Drensteinfurt stellt im Ergebnis fest:

#### **b.1) Bestand und Ausgangslage:**

Die Planung beansprucht überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Die gliedernde Hecke am Lindenweg wird dagegen ebenso erhalten wie der Gehölzbestand im Bereich Berthas Halde. Neben der Nutzungsübersicht in der Anlage erfolgt in der Umweltprüfung eine weitere Bestandsbeschreibung.

#### **b.2) Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung:**

Aufgrund der bisherigen Nutzungen besitzt die Fläche die durchschnittliche Wertigkeit von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsrandlage. Der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird für grundsätzlich vertretbar gehalten. Planungsrelevante geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Aufgrund der in Kapitel 2 genannten Ziele der Ortsentwicklung räumt die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. In der Abwägung der betroffenen Belange wird die bauliche Inanspruchnahme der an bebaute Bereiche angrenzenden Acker- und Grünlandflächen auch unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes letztlich für vertretbar gehalten.

#### **b.3) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:**

Durch das Plankonzept mit Regelungen zur Lage der Baukörper, zur Höhenbegrenzung und Gestaltung (Eingriffsminderung) sowie durch den umgebenden Grünzug kann eine gute Einbindung in den Landschaftsraum erfolgen. Die umfangreichen

Gehölze im Bereich Berthas Halde und der westlich gelegene Heckenzug am Heuweg bewirken auch eine gute Eingrünung gegenüber dem weiteren Landschaftsraum. Hinzu kommen die gewählten Versiegelungsgrenzen für einige Erschließungsflächen, Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben, so dass eine angemessene Einbindung des Gebietes in das regionaltypische Siedlungs- und Landschaftsbild gegeben ist.

In den Baugebieten selber werden darüber hinaus aufgrund des Flächenbedarfs jedoch keine zusätzlichen Minderungs-, Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen (s.o.). Die naturnahe Maßnahme für die Regenwasserrückhaltung im Nordwesten in der ausgeräumten Ackerflur leistet jedoch einen weiteren erheblichen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffsfolgen. Angemessene naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes und im Stadtgebiet grundsätzlich möglich.

#### b.4) Eingriffsberechnung und Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a BauGB

Die verfügbaren Bauflächen sollen weitgehend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung begrenzt zu halten. Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes selber leisten daher nur einen kleinen Beitrag zum Ausgleich der Ersteinriffe, die umfangreichen Grünflächen am Gebietsrand und die naturnahe Grabengestaltung auf immerhin 1,4 ha im Nordwesten des Heuweges ergeben jedoch gemäß Eingriffsbilanz in der Anlage einen weitgehenden Ausgleich des rechnerischen Defizites:

- Die **Eingriffsbilanz erfolgt als „Maximal-Bilanz“** gemäß Planfestsetzungen. Dieses betrifft insbesondere die Verkehrsflächen und die Grundflächenzahl GRZ. Letztere wird mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen. Gemäß § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % möglich, die Gesamtversiegelung in einem WA mit einer GRZ von 0,4 darf demnach 0,6 oder 60 % des Baugrundstückes betragen. Es ergibt sich danach rechnerisch nach dem sog. Warendorfer Modell ein maximales Defizit von 2.065 Biotopwertpunkten.
- Unstrittig führt das Gesamtvorhaben „Wohngebiet Berthas Halde“ alleine durch die Gebietsgröße zu einem **erheblichen Eingriff** in die Schutzgüter Boden, Tiere/Pflanzen, Landschaft etc. Angesichts der weitgehenden Ackernutzung ist dieses aber vertretbar. Für diese umfangreiche Versiegelung mit ihren Folgen wird aber eine realistische Vollkompensation durch Grüngürtel, naturnahen Grabenzug etc. angestrebt.
- Die Kommune hat grundsätzlich einen gewissen **Abwägungsspielraum**, jedes Rechenverfahren ist nicht mathematisch exakt zwingend umzusetzen, eine sachgerechte Erörterung und Bewertung ist geboten und rechtlich zulässig.
- Im vorliegenden Fall betrifft dieses 2 Aspekte der Eingriffsberechnung:
  1. Im WA1/WA2 ist eine gewisse Verdichtung angedacht. In den WA3 und WA4, die zusammen gut 85 % des Netto-Baulandes ausmachen, ist dagegen i.W. eine **aufgelockerte Einzelhausbebauung** auf 500-600 m<sup>2</sup>, zum Teil auch auf größeren Grundstücken in Randlage zu erwarten. Hier sind im ländlichen Raum in Ortsrandlagen erfahrungsgemäß Gesamtversiegelungen um 0,3 bis 0,4 zu erwarten. Da einzelne Doppelhäuser möglich sein müssen, wird aber

dennoch die GRZ 0,4 gewählt. Hierdurch ergibt sich eine Differenz in der Bilanz von gut 1.500 bis 1.900 Punkten.

Daher wird es in der Bewertung des Eingriffes für sachgerecht gehalten, für die im Plangebiet erwartete lockere Bebauung in dieser Ortsrandlage im ländlichen Raum nicht die gemäß BauNVO zulässige maximale Versiegelung von 60 % hier zu Grunde zu legen. Hier wird ausdrücklich ein Abwägungsspielraum der Kommune in der Bewertung des Ausgleichserfordernisses gesehen.

2. Die **Straßenflächen** werden ebenfalls als komplett versiegelt berechnet, Ausbaukonzepte liegen bisher nicht vor. Da jedoch im Plangebiet mit Platzsituationen etc. sicherlich 20-40 Straßenbäume, Pflanzflächen etc. als Verkehrsgrün zu erwarten sind, sind auch hier Abschläge vertretbar. Bei 30 Straßenbäumen wären je nach Artenwahl mit z.B. je 25 m<sup>2</sup> angerechneter Fläche etwa 500-750 Punkte möglich.

Zusammenfassend wird das errechnete Maximal-Defizit von 2.065 Biotopwertpunkten durch die o.g. Überlegungen aufgefangen, so dass im Ergebnis die Stadt Drensteinfurt von einer sinnvollen und hier auch gebotenen annähernden Vollkompensation durch die vorgesehene Gesamtkonzeption ausgeht.

Auf eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB nach dem Verursacherprinzip soll im Plangebiet verzichtet werden, da die Stadt die Grün- und Ausgleichsflächen bereitstellen und bzw. oder begleitende Regelungen im Zuge der Baulandvermarktung treffen wird.

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

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet. Zu beachten sind insbesondere auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohngebieten.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

### a) Dachgestaltung

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

- Regionaltypische **Dachform** für Wohngebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von überwiegend 40°-45°. Hier wird je nach Baufläche ein etwas größerer Spielraum zugelassen. Häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalm-dach, auch dieses wird zugelassen. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 wird angesichts der zu erwartenden Nachfrage ein größerer Spielraum auch für Pultdächer oder Zeltdächer eröffnet. Die Bereiche WA1 und WA2 liegen in städtebaulich markanter Randlage bzw. an Sonderstandorten im Gebiet, eine abweichende Bebauung ist hier jeweils städtebaulich verträglich. Darüber hinaus hat der Fachausschuss im Juni 2010 angesichts der zunehmenden Nachfrage nach Walmdächern bzw. Walmdachbungalows beschlossen, dass in Teilbereichen auch hierfür zusätzlicher Spielraum eröffnet werden soll. Diese Bereiche werden aber innerhalb des Plangebietes so gewählt, dass gezielt nur einige Baugruppen hierfür eröffnet werden (insbesondere WA3\*), um durch Bündelung eine beliebige Verteilung zu vermeiden und um in den Randlagen und zum Außenbereich hin die regionaltypischen Satteldächer beizubehalten. Die Baugrundstücke in den WA1 in der Hauptzufahrt sollen mit 2 „echten“ Vollgeschossen gezielt als Orientierungspunkt im Plangebiet mit möglichst hochwertiger, die Gebietseinfahrt prägender Architekturqualität errichtet werden. Für die Vergabe sollte daher zur Sicherung dieses Zieles ausdrücklich auch das Plankonzept der Bauinteressenten zu Grunde gelegt werden.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. 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 werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht 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. 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 aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu *grau* kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Bei ggf. im WA1, WA2 oder WA3 errichteten flach geneigten Pultdächern sind auch andere Eindeckungen und Farben erforderlich, da eine Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Regelneigung zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

#### **b) Hauptfirstrichtung**

Die festgesetzte **Hauptfirstrichtung** und Gebäudelängsachse sichert eine einheitliche nachbarschaftliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug und zudem eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südost bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. Abweichende Firstrichtungen werden allerdings teilweise aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in einzelnen Abschnitten entlang der Planstraßen vorgegeben (vgl. Kapitel 2 und 4.2). In einzelnen Bereichen werden Alternativen für eine trauf- oder giebelständige Ausrichtung angeboten, da dort jeweils keine ggf. durchgreifenden öffentlichen oder nachbarschaftlichen Aspekte für eine weitergehende Vorgabe gesehen werden.

#### **c) Sockelhöhe**

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

#### **d) Gestaltungskonzept für Doppel- und Reihenhäuser**

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche bzw. sorgfältig abgestimmte Gestaltung** der Grundelemente von Reihen- und 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 aufgrund der in den Teilbereichen n i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung durchführbar und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung am Siedlungsrand 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.

#### **e) Vorgärten, Einfriedungen etc.**

**Vorgärten, Einfriedungen, Stellplätze/Carports** und ggf. auch **Abfallbehälter** 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. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 1,0 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 wird als Teil II dieser Begründung nach Erörterung der Planvarianten in den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB zur Entwurfsoffenlage beigefügt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Umweltprüfung, dass das Vorhaben zwar aufgrund der Größe zu einer insgesamt erheblichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden und zu einer umfangreichen Versiegelung führen wird, dass ansonsten die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB aber begrenzt sind und z.B. durch die umgebenden Grünflächen bereits erheblich gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung

Die Stadt Drensteinfurt wird die Bau- und Grünflächen erwerben und Erschließung und Vermarktung in eigener Verantwortung regeln. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
<b>Wohnbauflächen WA, Summe:</b>	<b>5,65</b>
- Wohngebiet WA1	0,59
- Wohngebiet WA2	0,22
- Wohngebiet WA3	2,03
- Wohngebiet WA4	2,81
<b>Verkehrsflächen, Summe:</b>	<b>1,25</b>
- Planstraßen (einschl. ca. 0,2 ha Bestand)	1,20
- Rad-/Fußwege, Wirtschaftswege (Bestand)	0,05
<b>Grünflächen, Summe:</b>	<b>1,10</b>
- Gärten/Bestand rückwärtig Fliederweg ca.	0,10
- Parkanlage mit Spielbereich ca.	0,20
- Naturnaher Grünzug mit Wegeführung (Waldrandzone gem. § 9(1)20 BauGB 1.250 m <sup>2</sup> )	0,80
<b>Verkehrsrgrün einschl. Heckenzug</b>	<b>0,13</b>
<b>Fläche für die Regenwasserrückhaltung, naturnah</b>	<b>1,37</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet etwa</b>	<b>9,50 ha*</b>

\* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

Das vorliegende Plankonzept „Berthas Halde“ sieht ca. 110 bis 130 Bauplätze vor (je nach Doppelhausteilungen). Grob geschätzt sind rund **150 bis 160 Wohneinheiten** und etwa 400 Bewohner zu erwarten.

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 „Berthas Halde“ bereitet auf Grundlage der vorbereitenden Standortdiskussion auf Ebene der Regionalplanung die Erschließung der Bauflächen westlich des Lindenweges vor.

Bezüglich der Variantendiskussion und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 und auf die vorbereitende städtebauliche Rahmenplanung verwiesen. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat sich auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 25.02.2008 für die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1.36 und für die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB entschieden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln.

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanungen mit Alternativendiskussion wurde die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** in den Monaten Juni bis August 2008 durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Anliegern in den umgebenden Baugebieten umfangreiche Bedenken und Kritik vorgetragen, die sich vor allem auf die Weiterentwicklung der Bauflächen im Bereich Lindenweg und auf die Erschließungsfragen im Bereich Lindenweg, Riether Straße und Heuweg bezogen haben.

In seiner Sitzung am 01.12.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt über die eingegangenen Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Beschluss für die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB gefasst (Sitzungsvorlage Nr. I / 100 / 2008). Der Offenlegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan im Bereich „Berthas Halde“ sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.36 „Berthas Halde“ wurde aufgrund von Änderungen in der Plankarte am 07.06.2010 modifiziert und erneut gefasst (Sitzungsvorlage Nr. I / 56 / 2010).

Auf Basis dieses Beschlusses wurde die **Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB vom 05.07.2010 bis zum 12.08.2010** durchgeführt. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in etlichen Punkten wiederholt aufgegriffen. Die Anregungen und Hinweise wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt. In den Sitzungen am 16.09.2010 und am 20.09.2010 haben der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt bzw. der Rat abschließend über die eingegangenen Einwendungen aus dem Planverfahren beraten. Der Rat hat den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** in seiner Sitzung am 20.09.2010 gefasst. Auf die abschließende Sitzungsvorlage Nr. I / 75 / 2010 wird insgesamt verwiesen.

Drensteinfurt, im September 2010

- Der Bürgermeister -