

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“,
9. Änderung**

hier: Begründung

September 2010

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld sowie bestehender Bebauungsplan Nr. 2.05
 - 2.2 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, 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**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A1:** Drensteinfurt-Walstedde, Dorfstr. 37, Fledermausuntersuchung zum Bauvorhaben, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Oktober 2009.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ liegt in der Innerortslage des Stadtteiles Walstedde in südöstlicher Randlage zur Ortsmitte in der Nähe des Knotenpunktes Dorfstraße/Nordholter Weg. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 mit einer Größe von insgesamt etwa 0,65 ha umfasst Teile des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.05 und erweitert diesen in Richtung Westen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straße Föhrkamp,
- im Osten durch den Schulzenweg,
- im Norden durch Wohnbebauung südlich der Straße Zum Winkel und
- im Westen durch die Dorfstraße.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld sowie bestehender Bebauungsplan Nr. 2.05

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Ortskern und umgebenden Wohngebieten. Der Ortskern von Walstedde im Bereich der Dorfstraße umfasst die Kirche St. Lambertus mit begleitenden Gebäuden (Wohnhaus und Pfarrheim), die anschließende gemischte, weitgehend verdichtete zweigeschossige Bebauung im Bereich Kirchring/Dorfstraße/Nordholter Straße und die alte Kornbrennerei mit großem Gebäudebestand. Im Umfeld bestehen weitere umfangreiche gemischte Nutzungen beidseits der Dorfstraße. Neben mehreren Gaststätten finden sich eine Reihe von Geschäften, Kleingewerbe, Banken und Dienstleistungen. Im Südosten an den Ortskern schließt Wohnbebauung an, die über den Bebauungsplan Nr. 2.05 seit den frühen 1970er Jahren entwickelt wurde.

Auf dem nordwestlichen Grundstücksteil im Plangebiet befindet sich eine alte Villa mit ca. 300 qm Grundfläche. Das bestehende Wohngebäude ist von einer großzügigen, parkartigen Gartenanlage mit altem Baumbestand umgeben. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.05 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt worden, ist aber bislang unbebaut.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sieht der bestehende Bebauungsplan Nr. 2.05 ebenfalls allgemeine Wohngebiete vor, im Süden ist zudem eine Grünfläche festgesetzt. Im Norden und Westen des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan zweigeschossige Bebauung fest, im Süden ebenfalls eingeschossige Bebauung.

2.2 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise

Der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 ist an die Stadt Drensteinfurt mit dem Wunsch herangetreten, eine Anlage für barrierefreies Wohnen zu errichten. Der Eigentümer hat im Herbst 2009 ein erstes Konzept vorgelegt, welches im Weiteren v.a. im Hinblick auf die Stellplatzanordnung überarbeitet wurde und sich nun wie folgt darstellt:



Plankonzept barrierefreies Wohnen, März 2010
Architekt Reinhard Weißen

ohne Maßstab - Norden^

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vor, die um einen zentralen Innenhof angeordnet wird, der als interne Erschließung und zentraler Treffpunkt dient. Das vorhandene Wohngebäude wird ebenso wie der vorhandene Baumbestand in das Konzept eingebunden und kann so dauerhaft erhalten werden. Im Zufahrtsbereich von der Dorfstraße ist eine zentrale Stellplatz-

anlage vorgesehen, weitere Stellplätze sind im südlichen Bereich des Grundstücks und entlang des Schulzenweges angeordnet. Das Konzept sieht für den ersten Bauabschnitt 19 Wohneinheiten vor, im zweiten Bauabschnitt sollen weitere 6 Wohneinheiten folgen.

Vorrangiges Ziel der Stadt ist es den Ortsteil Walstedde mit seiner **Grundversorgungsfunktion städtebaulich zu stärken** und zu entwickeln. Die Situation und die Grundversorgung in Walstedde werden im Vergleich zu vielen anderen Dörfern und Stadtteilen heute als vergleichsweise gut bewertet. Städtebauliches Ziel ist ausdrücklich die Sicherung der gemischten Nutzungen in der Ortsmitte und die Weiterentwicklung mit einem guten Grundversorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung. Hierzu trägt auch die Errichtung von Wohnungen im Bereich der Ortsmitte und der damit verbundenen Nachfrage nach Einrichtungen der Grundversorgung bei. Ziel der Stadt ist es somit auch, die **Wohngebiete** im Umfeld der Ortsmitte von Walstedde dorfgerecht weiter zu entwickeln. Die Entwicklung von barrierefreien Wohnungen begrüßt die Stadt Drensteinfurt vor dem o.g. Hintergrund, da die Einrichtung von barrierefreiem Wohnen einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung des demographischen Wandels leistet und zur zukunftsfähigen Entwicklung des Ortskernes und des Wohnstandortes Walstedde beiträgt.

In einer stadtreionalen Bürgerumfrage wurde im Jahr 2006 für die Umlandgemeinden von Münster, zu denen auch Drensteinfurt zählt, die Nachfrage nach Wohnraum näher untersucht. Dabei wurde für Drensteinfurt eine deutliche Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen ermittelt. 14% der Befragten gaben an auf jeden Fall und 29% vielleicht im Alter in einer barrierefreien Wohnung leben zu wollen, so dass grundsätzlich mit einer steigenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen zu rechnen ist.

Der vorhandene Standort im unmittelbaren Anschluss an die Ortsmitte weist sowohl funktional - aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen - als auch städtebaulich eine gute Eignung hierfür auf. Die Erweiterung muss jedoch aus städtebaulicher, verkehrlicher und nachbarschaftlicher Sicht verträglich in die weitere Ortsentwicklung eingebunden werden können.

Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt haben die Planungsvorschläge geprüft und im Dezember 2009 beschlossen, das Planverfahren für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Stadt Drensteinfurt führt das Planverfahren angesichts der innerörtlichen Lage mit einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB durch.

Die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ überlagern im östlichen Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.05. Sollte sich die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.05 auf und gelten erneut.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im bisherigen **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereiches* aufgenommen worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als Teil der zusammenhängenden *Mischbauflächen* beidseits der Dorfstraße und im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes als *Wohnbaufläche* dar.

Der Bebauungsplan entwickelt das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und weicht somit kleinräumig von der Darstellung als *Mischbaufläche* im FNP ab. In den Grundzügen entspricht der Bebauungsplan jedoch weiterhin den Zielaussagen des FNP, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist gewahrt. Somit wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Der FNP kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

Die Bezirksregierung hat gemäß § 34 LPLG mit Schreiben vom 2. Juli 2010 mitgeteilt, dass die Änderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

Das Plangebiet wird in der Innerortslage baulich durch das bestehende Wohngebäude und als zugehörige Gartenfläche genutzt. In dem Gartenbereich ist alter Baumbestand vorhanden. Hier befinden sich eine Blutbuche, eine Linde, drei Buchen, fünf Eichen, eine Platane und vier Kastanien. Die Bäume weisen einen Kronendurchmesser zwischen 6,5 m und 20 m auf.

Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind insbesondere die im ländlichen Siedlungsbereich verbreiteten Tierarten zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und den bestehendem alten Wohngebäude ist ggf. mit dem Vorkommen von **Fledermäusen** zu rechnen. Dieses

wurde im Vorfeld gutachterlich untersucht.¹ Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass sowohl der Gartenbereich, als auch das vorhandene Gebäude ein Potenzial als Lebensraum hinsichtlich Quartierangebot und Jagdfunktion für Fledermäuse haben. Die beobachtete Aktivität von Fledermäusen war jedoch trotz optimaler Wetterbedingungen niedriger als erwartet. Die Untersuchung ergab keine Hinweise auf aktuell besetzte Fledermausquartiere im Plangebiet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es vorrausichtlich zu keiner artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung des Fledermausvorkommens kommt, solange der Baumbestand und das vorhandene Gebäude erhalten bleiben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise auf ein Käuzchen im Plangebiet gegeben. Das Vorkommen des Steinkauzes und von Schleiereulen wurde aufgrund dessen vom Umweltbeauftragten der Stadt Drensteinfurt untersucht. Nistplätze wurden dabei nicht entdeckt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass das Plangebiet als Jagdrevier genutzt wird, da die Vögel von Anwohner beobachtet wurden und bei den Ortsterminen unter einem Kastanienbaum einzelne Gewöllestücke gefunden wurden. Im Umfeld sind jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden und durch den Erhalt des überwiegenden Baumbestandes geht auch das Jagdrevier im Plangebiet selbst nicht vollständig verloren. Eine erhebliche Störung ist somit nicht anzunehmen.

Weitere aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen darüber hinaus nicht vor. Auf Grund der vorhandenen Bebauung im Umfeld sind die innerörtlichen Freiflächen in der näheren Umgebung begrenzt. Somit ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Umfeld der Landwirtschaft in Richtung der umgebenden Hofstellen und in den Außenbereich verdrängt worden sind.

Von der Unteren Landschaftsbehörde wurde vor dem Hintergrund der bereits vorliegenden Erkenntnisse im Verfahren mitgeteilt, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage. **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder ein FFH-Schutzgebiet** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Fließgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Gartenteich.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**² steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. auch Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehmböden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden

¹ Drensteinfurt-Walstedde, Dorfstr. 37, Fledermausuntersuchung zum Bauvorhaben, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Oktober 2009.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

Böden in Nordrhein-Westfalen³ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

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

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

3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

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

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

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld 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. Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte unter Punkt F. auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestim-

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

mungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Das Plangebiet tangiert den mittelalterlichen Standort der Hofstelle Schulte Walstedde. Bei Bodeneingriffen im östlichen Anschluss an den bestehenden Hof Schulze-Wiescheler-Biermann ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen (Tel. 0251-5918931) zwei Wochen vor Beginn der Maßnahme zu benachrichtigen, damit in dem Bereich zu erwartende mittelalterliche Funde dokumentiert werden können. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der überplanten Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an dem baulichen Umfeld des Plangebietes.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung und in Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ als **allgemeines Wohngebiet 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 Gemeindegebiet 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an der Objektplanung und an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei der angestrebten Verdichtung als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren.

- Entsprechend der Objektplanung sowie der östlich angrenzenden Bebauung wird in den überwiegenden Teilflächen auf maximal **zwei Vollgeschosse** abgestellt. Dies entspricht auch der Geschossigkeit der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Für das Bestandsgebäude im Plangebiet sowie für einen baulichen Schwerpunkt im Südwesten und einen Gebäudeteil im Norden werden maximal **drei Vollgeschosse** zugelassen.
- Die Traufhöhen orientieren sich an den maximal zulässigen Vollgeschossen. Überwiegend wird eine **Traufhöhe von 6,5 m** festgesetzt, die eine Nutzung von zwei Obergeschossen ermöglicht. Im Bereich der dreigeschossigen Gebäude wird eine **Traufhöhe von maximal 9,5 m** zugelassen.
Das vorhandene Gebäude wird entsprechend dem baulichen Bestand mit einer **Traufhöhe von maximal 9,0 m** festgesetzt.
- Die zugelassenen **Firsthöhen** bieten in dem o.g. Rahmen ausreichenden Spielraum. Hier wird entsprechend der Geschossigkeit und der Dachneigung überwiegend eine maximale **Gesamthöhe von 8,5 m gewählt**, im Bereich der Dreigeschossigkeit werden entsprechend Gebäude mit einer **maximalen Höhe von 12,5 m** zugelassen und für das vorhandene Gebäude entsprechend dem baulichen Bestand eine **maximale Firsthöhe von 14,5 m**.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkte abgestellt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des endausgebauten Gehweges bzw. der Bordsteinkante.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Sie orientieren sich dabei an der Objektplanung, lassen aber auch ausreichend Spielraum für die Ausführungsplanung. Sie werden so gefasst, dass die Gruppierung der Gebäude um einen zentralen Innenhof vorgesehen wird. Laubengänge und Balkone werden in die Baugrenzen einbezogen.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Die Ortsmitte Walstedde wird durch die von Westen nach Osten verlaufende **Dorfstraße** als durchgehende Hauptstraße in Richtung Ahlen (K 26) erschlossen. Die Dorfstraße begrenzt das Plangebiet im Westen und bietet somit eine sehr gute äußere Erschließung. Außerdem wird das Plangebiet von Straße Föhrkamp im Süden und dem Schulzenweg im Osten erschlossen. Das Straßensystem kann den durch die Planung in überschaubarem Maß weiter möglichen Ziel- und Quellverkehr gut aufnehmen. Neue öffentliche Planstraßen werden nicht erforderlich.

Private Stellplätze sind allgemein auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Objektplanung sieht im Zufahrtsbereich von der Dorfstraße eine Sammelstellplatzanlage für den überwiegenden Teil der Wohnungen vor. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Stellplatzanlagen festgesetzt. Um sicherzustellen, dass der wesentliche Verkehr unmittelbar über die Dorfstraße abgewickelt wird, wird hier eine Zu- und Ausfahrt in Kombination mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerdem sind an der Straße Föhrkamp und entlang

des Schulzenweges einzelne private Stellplätze vorgesehen. Stellplätze und Garagen werden nur in diesen definierten Flächen für Stellplätze bzw. Stellplätze und Garagen zugelassen, um sie an städtebaulich sinnvollen Standorten auf dem Grundstück zu konzentrieren. Das **„Verkehrskonzept Walstedde im Bereich K 26 (Dorfstraße), Nordholter Weg und Böcken“** (NTS Münster, März 2010), welches von der Stadt Drensteinfurt in Auftrag gegeben wurde, ermittelt für das Vorhaben mit barrierefreien Wohnungen einen Stellplatzbedarf von 31 Stellplätzen. Diese können im Rahmen der Festsetzungen im Plangebiet realisiert werden. Um sicherzustellen, dass z.B. auch bei einer Nutzung durch Familien ausreichend Stellplätze hergestellt werden können, sieht der Bebauungsplan - je nach Anordnung - Stellplatzflächen für ca. 37 Stellplätze vor. Die Gemeinde beabsichtigt zudem, für die konkrete Vorhabenplanung eine vertragliche Vereinbarung über die Anzahl der herzustellenden Stellplätze mit dem Vorhabenträger zu treffen.

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen Wegeverbindungen z.B. zur Ortsmitte über die o.g. innerörtlichen Erschließungsstraßen. Darüber hinaus sieht die Objektplanung ein internes Fußwegesystem vor, welches das Plangebiet mit der Umgebung vernetzt.

Eine **Buslinie** verkehrt auf der Dorfstraße, eine Haltestelle befindet sich in Höhe des Plangebietes. Walstedde ist hierüber an die Kernstadt Drensteinfurt und an Ahlen sowie über den weiteren ÖPNV Richtung Hamm und Münster angebunden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die Ortsmitte mit den vielfältigen und ortskerntypischen gemischten Nutzungen. Grundsätzlich ist diese Nutzungsvielfalt mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen im Tagesgang sowie mit allgemein zumutbaren Belastungen durch Kleingewerbe, Belieferung, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen u.v.m. verbunden.

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

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an den **Nordholter Weg als örtliche Hauptstraße (K26)** mündet. Das **„Verkehrskonzept Walstedde“** (s.o.) ermittelt gemäß der Zählung aus dem Jahr 2010 für den Nordholter Weg im Bereich des Plangebietes eine tägliche Belastung von etwa 2.050 Kfz/Tag (Lkw-Anteil 1,8 %). Auf das Plangebiet wirken entsprechende **Geräuschemissionen** ein.

Die Bebauung rückt auf einem kurzen Anschnitt bis zu 15 m an die Fahrbahnmitte heran. Eine überschlägige Betrachtung nach dem Schallschutzerlass des Landes NRW von 1987 hat ergeben, dass in 15 m Entfernung zur Fahrbahnmitte tagsüber ca. 60 dB(A) erreicht werden und nachts ca. 50 dB(A). In ähnlichen städtebaulichen Situationen in Drensteinfurt wurden in von der Stadt beauftragten Schallgutachten tagsüber Werte um die 55 dB(A) ermittelt und nachts um die 45 dB(A).

Überträgt man diese Ergebnisse auf die vorliegende Situation, ist davon auszugehen, dass zunächst die in der Bauleitplanung (auch) bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu betrachtenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) für die nah an der Dorfstraße gelegenen Gebäudeteile überschritten werden. Für den übrigen Bereich, vor allem die rückwärtig gelegenen Gebäude, sind deutlich niedrigere Belastungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Die Werte der DIN 18005 werden allgemein als idealtypisch angesehen, bei Einhaltung dieser Werte können die Geräuschpegel regelmäßig als zumutbar betrachtet werden.

Bei wesentlichen Änderungen oder beim Neubau von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Für Mischgebiete betragen sie 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Bei Einhaltung der Grenzwerte für Mischgebiete liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Die überschlägige Betrachtung und der Vergleich mit den Ergebnissen von städtischen Gutachten in ähnlichen städtebaulichen Situationen in Drensteinfurt lässt erwarten, dass sich die Belastung zwischen den Grenzwerten der 16. BImSchV für Wohn- und Mischgebieten bewegen wird und dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschritten werden, so dass gesundes Wohnen im Plangebiet grundsätzlich gegeben ist.

Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 können so nicht eingehalten werden, die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes werden für das Plangebiet begründet zurückgestellt.

In der Nähe zur Ortsmitte mit den wichtigen, das Dorf prägenden Mischnutzungen ist in diesem Rahmen jedoch allgemein eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben. Nutzungen auf Baugrundstücken innerhalb der Innerortslage müssen allgemein ein höheres Maß an „Dorfleben“ hinnehmen, als in Ortsrandlage erwartet wird.

Geprüft werden muss somit im vorliegenden Fall die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen. Da auf Grund des vorhandenen Baumbestandes, Zufahrten etc. nachträgliche aktive Schallschutzmaßnahmen in der Innerortslage weder sinnvoll möglich noch städtebaulich verträglich wären, wird auf aktiven Schallschutz verzichtet.

Bei ortsüblicher Bauweise ist durch die Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ohnehin ein hoher passiver Schallschutz gewährleistet, so dass kein zusätzlicher passiver Schallschutz in den Gebäuden festgesetzt werden muss.

Hinsichtlich des Freiflächenschutzes (Gartennutzung etc.) ist festzuhalten, dass die Freibereiche die dem Aufenthalt dienen im Wesentlichen von der Straße abgewandt sind, und durch die Bebauung abgeschirmt werden.

b) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbe oder Landwirtschaft

Kleinteilige und soweit bekannt **MI-verträgliche Gewerbenutzungen** bestehen an der Dorfstraße. Eine besondere Belastung für das Plangebiet ist nicht bekannt. Die Brennerei im Norden ist bereits eingebunden durch umgebende Wohn- und Mischnutzungen. Für die Wohnnutzung in dem von Ortskern südlich abgesetzten Änderungsbereich wird insofern keine Belastung oder Verschärfung der Situation erwartet.

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

c) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch das Vorhaben im Plangebiet werden keine gewerblichen Emissionen verursacht, dagegen kommt es zu einem – begrenzten - zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Außerdem kann es auf den nördlich angrenzenden Grundstücken zu Belastungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der Stellplatzanlage kommen. Der Bebauungsplan lässt hier Stellplätze und Garagen zu, um ausreichend Flexibilität für die Vorhabenplanung zu gewährleisten. Die konkrete Vorhabenplanung sieht jedoch zum Schutz der Nachbarn die Errichtung von Garagen im nördlichen Bereich sowie eine Heckenpflanzung vor, um eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Weitere Anforderungen an die konkrete Anordnung der Stellplätze können sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.

Im Plangebiet somit werden angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaften keine potenziellen Emissionsprobleme erwartet, zumal im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes und nach § 34 BauGB bereits grundsätzlich Baurechte bestehen. Um die Belastungen für die östlich angrenzende Wohnbebauung möglichst gering zu halten, wird zudem eine Hauptzufahrt von der Dorfstraße vorgesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Stadtgebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **600 l/min** 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 des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen.

Werden durch bestimmte Objektplanungen Wohn-/Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenhöhe von mehr als 7 m über dem Gelände geplant (Gebäude mittlerer Höhe), so kann der 2. notwendige Rettungsweg nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Dies ist bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Im Übrigen sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Zuge der Realisierung der jeweiligen Projekte mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

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

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Gartenteich.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß **Bodenkarte NRW**⁴ steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehm Böden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung.

Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** kann daher allenfalls in begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken im Sinne des § 51a LWG versickert werden. Für die Bestandsüberplanung und Nachverdichtung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen. Die Entwässerung kann über die bestehenden Systeme sichergestellt werden. Im Zuge des Bauantrages ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung aufzustellen.

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

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Plankonzept orientiert sich an dem vorhandenen Baumbestand, der in das städtebauliche Konzept eingebunden wird und so weitestgehend erhalten werden kann. Die bestehenden **Bäume** werden zum Erhalt festgesetzt und so erstmalig dauerhaft gesichert.

Darüber hinaus wird gemäß Bauordnung NRW eine allgemeine **Mindestbepflanzung der Stellplatzanlagen** im gesamten Plangebiet mit Laubbäumen festgelegt. Das grünordnerische Konzept sieht ergänzend eine Eingrünung der Stellplatzanlage durch

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981

eine **Hecke** zur nördlichen Wohnnachbarschaft vor, um den Bereich der Stellplatzanlage abzuschirmen und die Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke zu mindern.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 2.05 "Schulze-Wiescheler-Biermann" setzt innerhalb des Plangebiets der 9. Änderung eine "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest. Hierbei handelt es sich um einen Teich, der "funktionsfähig als Biotop auszubauen und zu unterhalten" ist. Der bestehende Bebauungsplan wurde für den Bereich des Plangebietes nicht vollständig umgesetzt. Zwar befindet sich im Bereich der Festsetzung ein kleiner Gartenteich, dieser wurde bislang jedoch nicht funktionsfähig als Biotop ausgebaut. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist vorgesehen, den Bereich weiter als Teich zu nutzen. Konkrete Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen und auch ansonsten werden keine nachträglichen Festsetzungen zur Begrünung getroffen, da deren Umsetzung auf Privatgrundstücken im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und da auf Grund der Altortslage mit dem vorhandenen Baumbestand bereits umfangreiche Anpflanzungen bestehen.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhanges** und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Die bestehenden großen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier darüber hinaus nicht erforderlich.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist:

- Bei dem **Plangebiet** handelt es sich um eine Fläche, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2.05 und in der Lage im Innenbereich grundsätzlich bebaubar ist.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die **Nutzung der Fläche für Wohnen** städtebaulich sinnvoll, die Nachverdichtung entlastet zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.
- Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 wird eine stärker verdichtete Bebauung im Plangebiet möglich, die vorhandenen großen Bäume werden erstmalig zum Erhalt festgesetzt.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß § 13a **BauGB** die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

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

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

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einsengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der Objektplanung und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

a) Dachgestaltung

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

- Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die **Dachform und -neigung** von zentraler Bedeutung. Die Dachform wird entsprechend der Objektplanung auf Walmdächer und die regionaltypische Dachform Satteldach begrenzt. Die Dachneigung wird im überwiegenden Bereich auf 22-25° festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das vorhandene Wohngebäude, hier wird aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes mit einer Dachneigung von 45° die Dachneigung nicht begrenzt.
- **Dachaufbauten** sind historisch im Regelfall gestalterisch gut auf das Gesamtgebäude abgestimmt und in die Dachhaut funktional eingebunden bzw. untergeordnet worden.
Heute werden dagegen zunehmend großformatige Dachaufbauten etc. auch nachträglich bei Gebäudemodernisierungen angebracht, die Gebäudeproportionen und Dachlandschaft häufig überhaupt nicht mehr berücksichtigen. Derartige Aufbauten oder Einschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellen dass sich Dachaufbauten dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangs-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen. Dieses gilt umso mehr in Innerortslagen mit umfassender Altbausubstanz.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** wird für Dächer mit mehr als 22° Dachneigung auf die regionaltypische Dacheindeckung in den Farbskalen von rot bis braun begrenzt, um eine münsterland- und dorftypische Bebauung zu sichern. 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. Bei ggf. zulässigen flach geneigten Dächern sind auch andere Eindeckungen und Farben zulässig, da eine Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Regelneigung zunehmend problematisch wird und da eine Außen- oder Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

b) Stellplatzanlagen

Größere Stellplatzanlagen entfalten im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Eingrünung der Stellplätze mit Bäumen sichert grundlegende städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung und ist finanziell und räumlich vertretbar. Bei abgestimmten Freiraumkonzepten sind bezüglich der Anordnung aber auch Abweichungen denkbar.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie in den Kapiteln 3.3 - 3.5 und 4.3 - 4.6 für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine Verdichtung der Bebauung und erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ca.	0,65
- Teilbereich innerhalb des Ursprungsplanes 2.05	0,24
- Erweiterung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 2.05	0,41
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,65

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt hat im Dezember 2009 beschlossen, das Planverfahren für die **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“** einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ bereitet die weitere Entwicklung der Innerortslage südöstlich des Ortskernes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Ziel ist insbesondere der Bau von barrierefreien Wohnungen.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. „beschleunigtes Verfahren“ **gemäß § 13a BauGB** durchzuführen. Die im Rahmen des Verfahrens mögliche Vereinfachung im Hinblick auf ein verkürztes Beteiligungsverfahren wird nicht genutzt, die Öffentlichkeit wird gemäß § 3(1) BauGB beteiligt.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurde die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Februar/März 2010 durchgeführt und ausgewertet.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurden umfangreiche Bedenken und Kritik an dem Vorhaben vorgetragen. Diese bezogen sich vor allem auf den grundsätzlichen Bedarf an barrierefreien Wohnungen im Ortsteil Walstedde, die städtebauliche Verdichtung, die Belange von Natur und Landschaft sowie auf die Erschließungs- und Stellplatzsituation. Nach intensiven Beratungen hat der Fachausschuss des Rates jedoch beschlossen, das Planverfahren fortzuführen. In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die Darstellungen erläutert.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde die **Offenlage gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** im Juni/Juli durchgeführt. In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen erläutert.

Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen, Fragestellungen und die z.T. umfangreiche Kritik an dem Projekt wurden von **Bürgern aus Walstedde** im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB in vielen Punkten wiederholt aufgegriffen, wesentliche neue Aspekte sind kaum hinzugetreten. Diese Punkte wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt. Die **Träger öffentlicher Belange** haben dagegen i.W. nur noch einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Drensteinfurt, im September 2010

Bürgermeister