

STADT DRENSTEINFURT

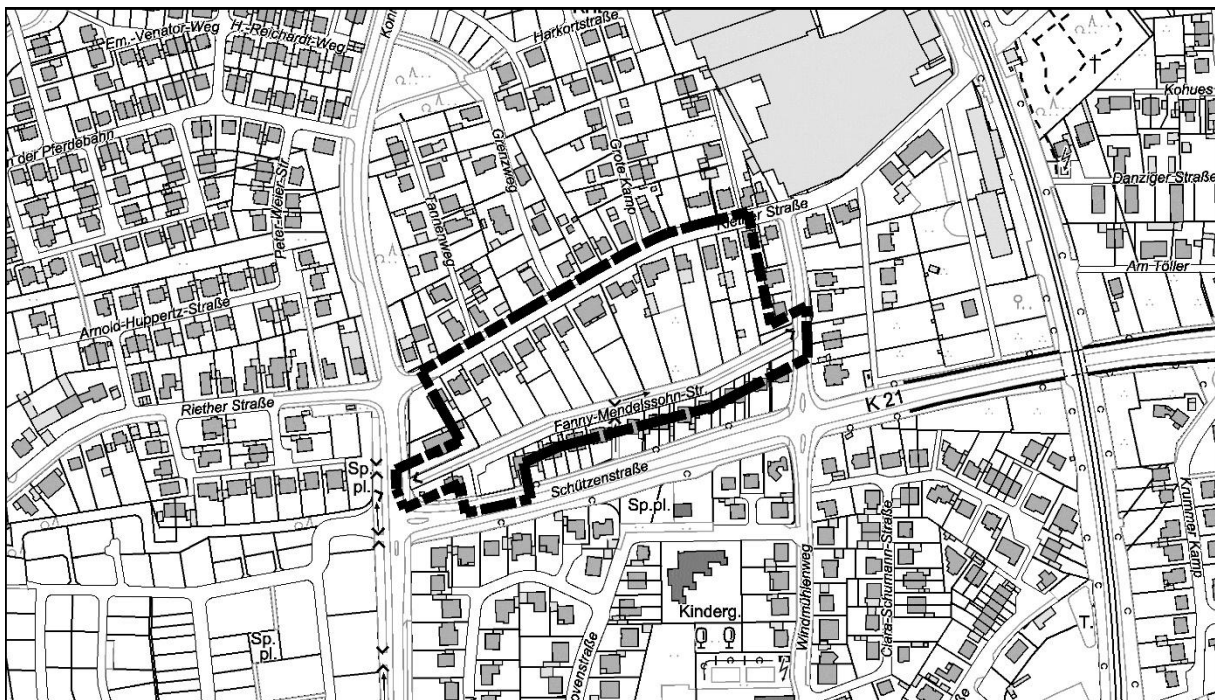


3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“

Ortsteil: Drensteinfurt

Plangebiet: östlich des Windmühlenweges, nördlich der Schützenstraße, westlich der Konrad-Adenauer-Straße



Begründung

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

24.02.2026

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	2
2	Verfahren	3
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	4
4	Situationsbeschreibung.....	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.1	Ziele der Raumordnung	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	7
5.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	7
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
7.6	Verkehrsflächen	15
7.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	15
7.8	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen	15
7.9	Vorgartenbereiche	16
7.10	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen	16
8	Belange der Ver- und Entsorgung	18
9	Belange der Umwelt.....	19
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
9.3	Artenschutz.....	23
10	Auswirkungen der Planung	24
10.1	Immissionsschutz.....	24
10.2	Belange des Klimaschutzes	29
10.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	31
10.4	Belange des Bodenschutzes.....	32
10.5	Belange des Denkmalschutzes	32
10.6	Altlasten und Kampfmittel.....	32

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“

Ortsteil: Drensteinfurt
Plangebiet: östlich des Windmühlenweges, nördlich der Schützenstraße, westlich der Konrad-Adenauer-Straße

Verfahrensstand: **Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“ sollen die rückwärtigen Grundstücksflächen an der Riether Straße, auf Höhe der Hausnummern 47 bis 67, überplant und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Grundstücke entlang der Riether Straße weisen Tiefen von bis zu 96 m auf, was für heutige Verhältnisse eine unübliche Größe darstellt und ein erhebliches, integriert gelegenes Nachverdichtungspotenzial bietet. Entlang der Riether Straße sind die Grundstücke bereits mit Einfamilienhäusern und mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Die rückwärtigen Flächen werden heute als private Gärten genutzt. Die Stadt Drensteinfurt verfolgt nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Hier wird eine nachhaltige Entwicklung und Nachverdichtung dort angestrebt, wo dies umsetzbar und sinnvoll ist.

Im ersten Schritt des Planverfahrens wurden unterschiedliche Gestaltungspläne für die Nachverdichtung erarbeitet, welche daraufhin der Nachbarschaft vorgestellt und mit den Betroffenen diskutiert wurden. Während des gesamten Planungsprozesses haben mehrere Anliegerversammlungen stattgefunden, in denen Interessen geäußert werden konnten. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anliegerinteressen ist eine konsensnahe Rahmenkonzeption entwickelt worden, welche nun auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überführt werden soll.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches, mithin ist die Aktivierung der Fläche städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen. Durch die bauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Darüber hinaus hat eine nachträgliche, direkt östlich an das Flurstück 397 angrenzende Flurstücksparzellierung stattgefunden, die dazu geführt hat, dass das verbleibende Baufenster auf dem Flurstück 397 lediglich eine Restgröße von 9 x 11 m aufweist. Nach Abzug der einzuhaltenden Abstandsflächen verbleibt somit eine Breite von 6,00 m für die im Bebauungsplan vorgesehene Errichtung eines Einfamilienhauses. Da das Flurstück 397 (519 m²) nach Westen noch Entwicklungspotenzial aufweist, soll das Baufenster im Zuge der Planung um 4,00 m in diese Richtung erweitert werden. Durch die Vergrößerung könnte auch der letzte Bauplatz in dieser Bauzeile an der Fanny-Mendelssohn-Straße bebaut werden.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Gebäude südlich der Riether Straße planungsrechtlich gesichert werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 2,2 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Mit elektronischem Eingang beim Gericht vom 23.02.2024 ist ein Normenkontrollantrag gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung gestellt worden (Az. 10 D 30/24.NE). Zuständig für das Verfahren ist das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster.

Aus dem Normenkontrollantrag ergibt sich die Notwendigkeit, ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB durchzuführen. Zwar wurde ein Abwägungsausfall nicht festgestellt, jedoch empfiehlt der von der Stadt beauftragte Rechtsbeistand zur rechtssicheren Absicherung des Bebauungsplanes redaktionelle Korrekturen vorzunehmen.

Konkret betrifft dies (1) eine zusätzliche Erläuterung zur festgesetzten Baugrenze im Bereich einer Bestandsgarage, (2) die Anpassung der Kennzeichnung schalltechnischer Festsetzungen in der Plankarte an das vorliegende Lärmgutachten sowie (3) die Korrektur der in der Planbegründung angegebenen GFZ von 0,4 auf den tatsächlich festgesetzten Wert von 0,8.

Um Rechtssicherheit zu erlangen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB erneut durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 2,2 ha große räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“ umfasst die Flurstücke 2, 3, 4, 6, 7, 8, 37, 41, 295, 296, 297, 298, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 393, 394, 397, 401, 402 sowie teilweise das Flurstück 336 in der Flur 6 in der Gemarkung Drensteinfurt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 39, 346 (Riether Straße) und 276;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 133, 274, 275, 276, 2520, 2521 und 397;

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 386, 385, 384, 383, 382, 381, 370, 369, 407, 406, 405, 404, 408, 336, 365, 392, 391, 400, 399, 398, 395, 396, 315, 387 und 388;

Im Westen: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 387, 483, 39 und 38.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums der Stadt Drensteinfurt im gleichnamigen Ortsteil. Der Ortsteil ist geprägt durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern und teilweise Mehrfamilienhäusern mit überwiegend geneigten Dächern. Die vorhandene offene Bauweise sorgt dafür, dass eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung vorzufinden ist. Das Plangebiet ist über die Konrad-Adenauer-Straße an die B58 und damit an den überregionalen Verkehr in Richtung Hamm, Ahlen und Ascheberg angebunden. Umliegend grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung an, unmittelbar nördlich der angrenzenden Wohnbebauung befindet sich ein Gewerbegebiet. Entlang der Riether Straße sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorhanden. Die Gebäude entlang der Schützenstraße / Fanny-Mendelssohn-Straße weisen eine eingeschossige Ausführung mit einem ausgebauten Dachgeschoss auf.

Die rückwärtigen, sehr tiefen Grundstücksflächen der Gebäude entlang der Riether Straße sind unbebaut, auf ihnen befinden sich größtenteils die privaten Freiflächen der nördlichen Bebauung. Die Erschließung der südlich angrenzenden Bebauung erfolgt über die Fanny-Mendelssohn-Straße, welche in einer Sackgasse mündet. Ausgehend von dem vorhandenen Wendehammer erstreckt sich in Richtung Süden ein Fuß- und Radweg, der an den Fuß- und Radweg der

Schützenstraße anbindet. Parallel zur Fanny-Mendelssohn-Straße verläuft nördlich straßenbegleitend der Töller Graben mit seinem natürlichen Einzugsgebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelte Gehölzstrukturen, insbesondere auf dem Flurstück 6. Dort bestehen drei Kopfweiden unmittelbar an dem Graben.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 100 m der Kindergarten Sankt Marien sowie der dazugehörige Spielplatz. 100 m weiter südlich davon befindet sich die Kardinal-von-Galen Grundschule. In einer Entfernung von rd. 1,00 km nordöstlich des Plangebietes ist die Teamschule – Sekundarschule der Stadt Drensteinfurt zu erreichen. Der Bahnhof Drensteinfurt befindet sich rd. 500 m nördlich zum Plangebiet und stellt damit eine Verbindung zu den umliegenden Städten (Münster – Hamm) her. Die Bushaltestelle im Windmühlenweg ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Die Buslinien R 54 und T 59 fahren die Haltestelle regelmäßig an und stellen eine ÖPNV Verbindung zum Bahnhof her.



Abbildung 1: Luftbild, Tim Online NRW, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) – ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen.

Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maßvolle und geringfügige Nachverdichtung. Dieses städtebauliche Ziel steht im Einklang mit der Erläuterung und Begründung zu Ziel 3 des Regionalplans Münsterland. Danach soll sich die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und umweltverträglich

innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Denn vor dem Hintergrund des anhaltenden Freiflächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist verstärkt auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Die bauliche Entwicklung hat unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet zu sein. Diesen Zielvorgaben wird das Bebauungsplanverfahren gerecht und überplant Gartenflächen in zentraler Lage in Drensteinfurt. Damit beschränkt er die bauliche Entwicklung auf bestehende Siedlungsflächen, so dass sich die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums vollzieht, ohne den Freiraum in Anspruch zu nehmen. Zudem ist zu beachten, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans lediglich nachfrageorientiert ca. 17 Bauplätze neu geschaffen werden, auf denen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich ist. Eine derartig geringfügige zusätzliche Wohnbebauung hat schlechterdings negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesbetriebs IT.NRW und deckt insoweit den kurzfristigen Bedarf nach Wohnraum, zumal die Stadt Drensteinfurt ein durch die Landesregierung NRW erklärter angespannter Wohnungsmarkt ist.

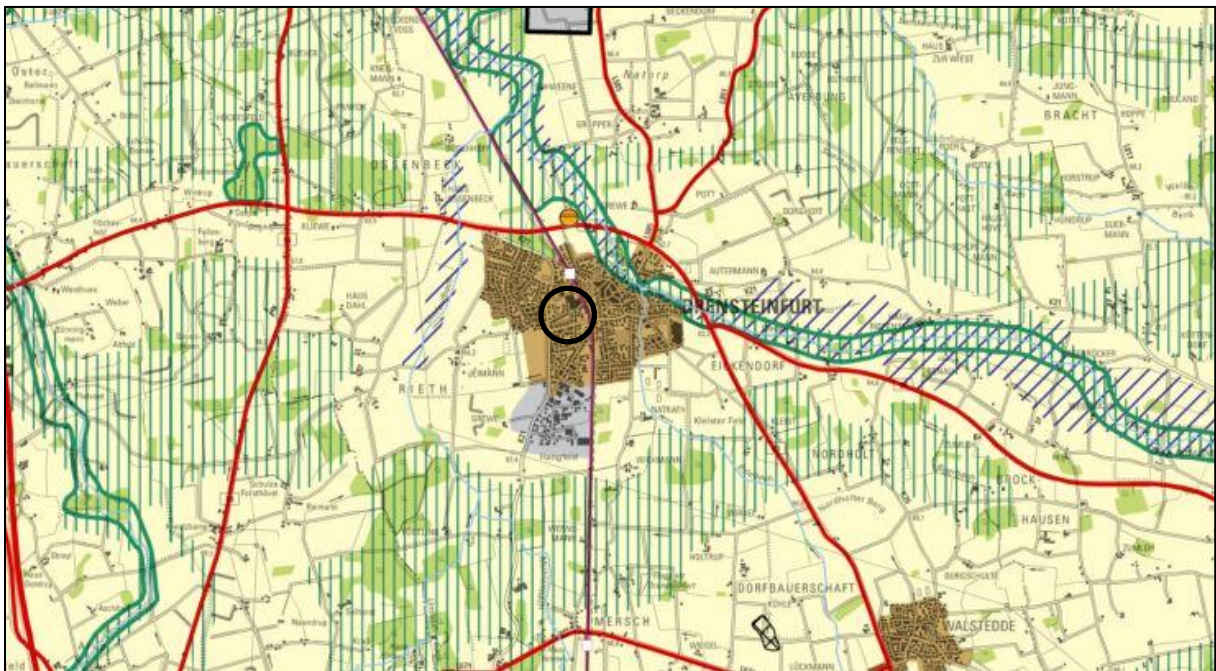


Abbildung 2: Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster, Ausszug ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

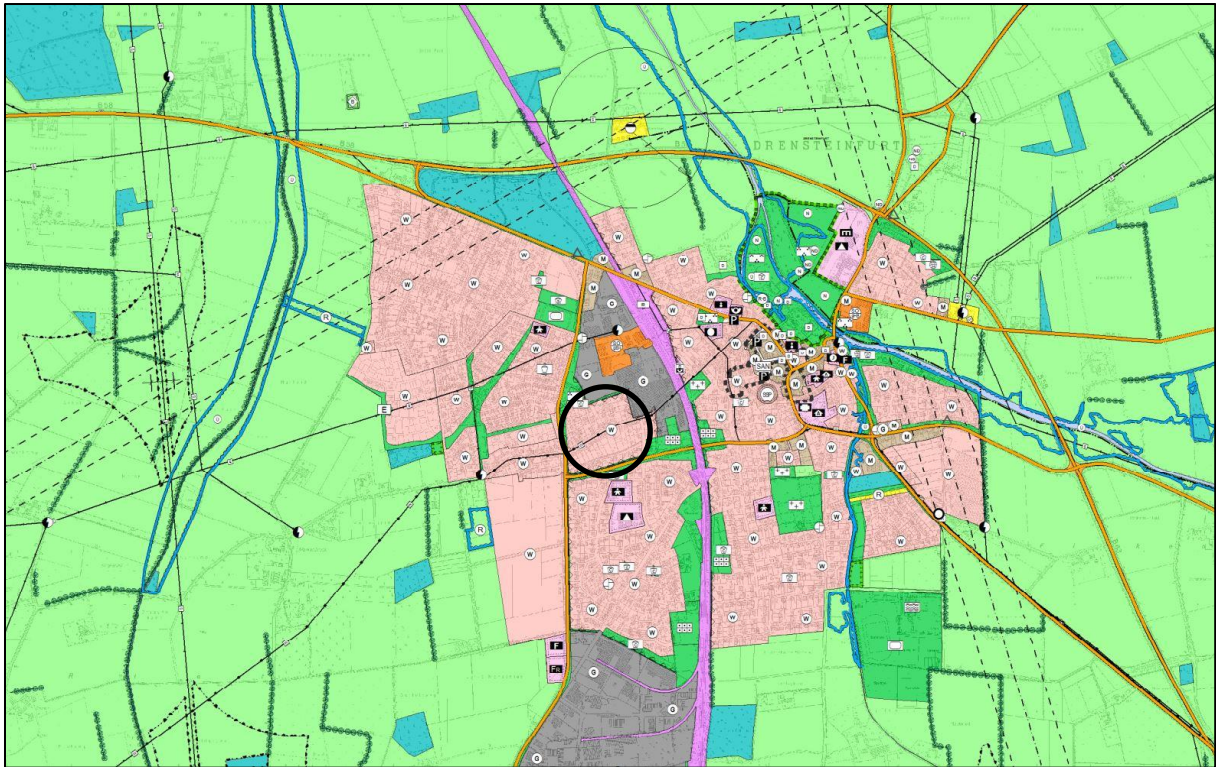


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt, ohne Maßstab

Nördlich, südlich und westlich angrenzend sind ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Osten werden gewerbliche Flächen sowie Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen wird.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder Landschaftsschutzgebietes.

5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“ ist bereits seit 2012 rechtskräftig. Das derzeit festgesetzte allgemeine Wohngebiet beinhaltet folgenden Festsetzungen:

- GRZ 0,4; GFZ 0,6
- Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern
- FH 9,50m; ein Vollgeschoss
- Satteldächer; Dachneigung 40° bis 50°
- Max. 2 Wohneinheiten

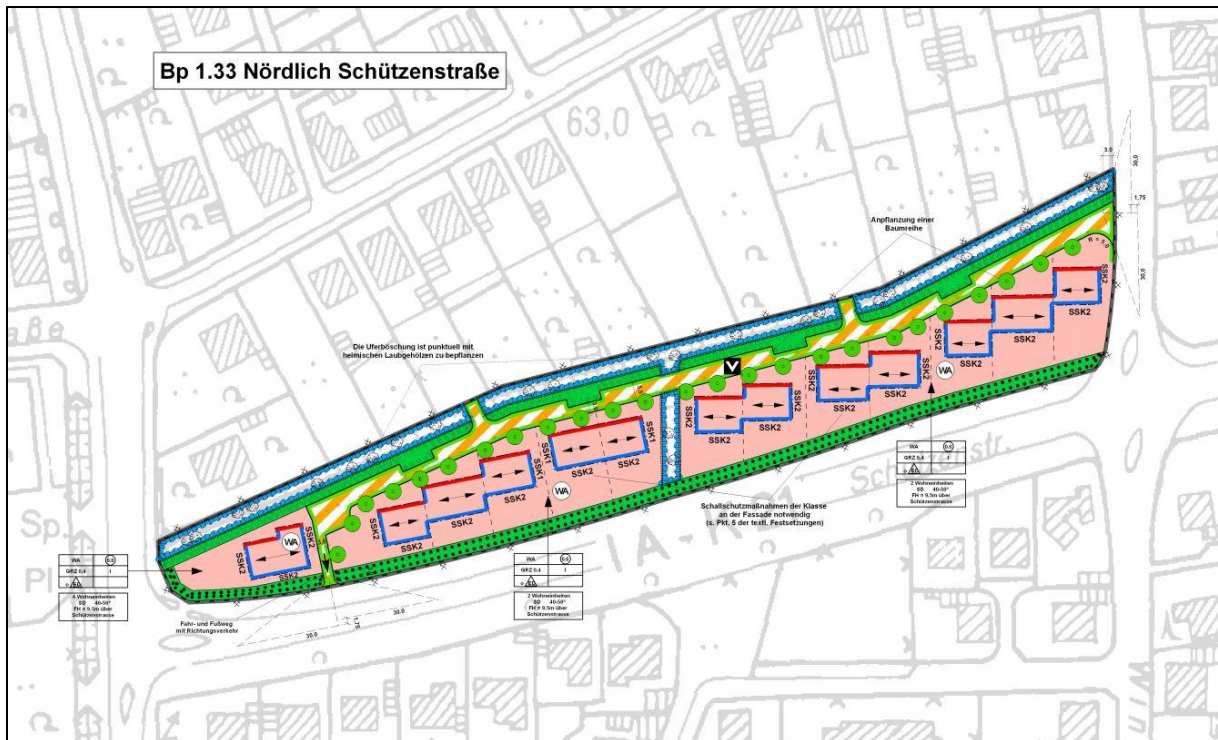


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße“, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Der Bauleitplanung liegt das Vorhaben zugrunde, das Wohngebiet entlang der Fanny-Mendelssohn-Straße in Richtung Norden zu erweitern. Im Zuge des Planverfahrens haben bereits mehrere Anliegerversammlungen stattgefunden, in denen unterschiedliche Gestaltungspläne für die Nachverdichtung vorgestellt sowie diskutiert wurden. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anliegerinteressen ist in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Drees & Huesmann eine neue Rahmenkonzeption entwickelt worden. Das Plankonzept sieht die Entwicklung der rückwärtigen Grundstücke an der Riether Straße auf Höhe der Hausnummern 47 bis 67, sowie des Flurstückes 397 vor.

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet stellt die angrenzende Bebauung, insbesondere südlich der Fanny-Mendelssohn-Straße, dar. Die angrenzende Bebauung ist durch eine homogene Struktur geprägt. Es findet sich eine Einzelhausbebauung, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit Satteldächern vor. Bei dem Konzept wird nun die vorhandene Struktur des bestehenden Wohngebietes „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“ fortgeführt, sodass das Plangebiet baulich auch weiterhin einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung zugänglich sein soll. Insgesamt können in dem Plangebiet rd. 17 Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, auf denen Gebäude in eingeschossiger Ausführung errichtet werden können. Durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Bauweise soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung an den südlich angrenzenden kleinteiligen Bestand anpasst und somit eine Fortführung des Wohngebietes „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“ sichergestellt ist. Hiermit kann ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und der den Bestand ergänzenden Bebauung sichergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine ringförmige Erschließung, ausgehend von der Fanny-Mendelssohn-Straße erfolgen. Dabei ist die Querung des bestehenden Grabens (Töller Graben), nördlich der Fanny-Mendelssohn-Straße erforderlich. Dies stellt aufgrund des Verlustes des letzten natürlichen Einzugsgebietes im Zuge der Neubauentwicklung am „Mondscheinweg“ kein Problem mehr dar. Der Töller Graben verliert dadurch seine Gewässereigenschaft und wird zu einem offenen Regenwasserkanal. Die Querung des Grabens ist in Form von Brücken vorgesehen. Die entwickelte Neuordnung stellt eine städtebaulich sinnvolle sowie verträgliche Lösung für das Gesamtgebiet dar.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Der Katalog zulässiger Nutzungen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete soll, vordergründig aufgrund der unterschiedlich zu bewerteten Erschließungssituation, differenziert betrachtet und festgesetzt werden. Dabei wird zwischen den direkt von der Riether Straße erschlossenen und den südlich davon gelegenen und für die Nachverdichtung vorgesehenen Bereichen unterschieden. Die nördlichen Bereiche an der Riether Straße werden als WA1 und die südlichen Bereiche mit Erschließung über die Fanny-Mendelssohn-Straße als WA2 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA1 gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA2 gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Den vorstehenden Nutzungskatalogen ist zu entnehmen, dass für die innenliegenden WA2-Bereiche ein engerer Zulässigkeitsmaßstab gilt, als für die WA1-Bereiche in nördlicher Randlage des Geltungsbereiches. Ziel dieser Differenzierung ist es, kunden-, verkehrs- und flächenintensive Nutzungen aus dem gebietsinneren herauszuhalten und somit den Verkehr auf der Fanny-Mendelssohn-Straße auf den Anwohnerverkehr und die Verkehre zu beschränken, die eine direkte Versorgungsfunktion für das Gebiet übernehmen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sollen daher im allgemeinen Wohngebiet WA2 gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden, da diese regelmäßig funktional nicht nur der Versorgung des eigenen Gebietes dienen und damit einen externen Verkehr erzeugen, der wiederum innerhalb der erschließenden und als Sackgasse ausgebildeten Wohnstraße (Fanny-Mendelssohn-Straße) ausgeschlossen werden soll. Aufgrund der Erschließungssituation hat das WA1 mit der anliegenden Riether Straße einen größeren Spielraum hinsichtlich der Verkehrsaufnahme.

Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des WA2 orientiert sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße – Fanny-Mendelssohn-Straße“, sodass sich das Plangebiet nutzungsstrukturell in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sowohl im WA1 als auch im WA2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Um eine Verdrängung des Wohnraumes durch

Beherbergungsbetriebe zu vermeiden sollen diese im gesamten Plangebiet auch nicht im Sinne des § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausschluss ist vor allem auch deswegen vertretbar, da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um eine Nutzungsart handelt, die der Versorgung des Gebietes dient, von der also die Bewohnerschaft des Wohngebietes selbst profitiert. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet soll sich auf die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe beschränken. Mithin sollen die nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die also den gebietsversorgenden Bezug nicht haben, unzulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet, sind folglich nicht Planungsziel und werden im gesamten Plangebiet ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr im Bereich der neuen Planstraße und der Fanny-Mendelssohn-Straße weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten. Darüber hinaus besteht für diese Nutzungen im Vergleich zu der vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung ein hoher Flächenbedarf, der in dem Ausmaß im Plangebiet nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Die typische bauliche Nutzungsstruktur des südlich angrenzenden Wohngebietes wird somit entsprechend fortgeführt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO soll für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. So wird eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung sichergestellt, die das angrenzende Wohngebiet optisch prägt. Eine solche aufgelockerte Bebauung ist typisch für Dreisteinfurt und das Plangebiet kann sich optisch in das Ortsbild eingliedern. Darüber hinaus ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.33 bereits eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass die vorhandene Grundflächenzahl fortgeführt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. 2) wird die GFZ im gesamten Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies liegt unter der Obergrenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich damit an der umliegenden Bestandsbebauung. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum (Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das WA2 auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der südlich angrenzenden Bebauung orientiert. Für das WA1 werden entsprechend des Bestandes maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Satteldächern festgesetzt werden. Im WA2 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen daher auf eine Firsthöhe von maximal 9,50 m beschränkt. Durch die Festsetzungen wird die bestehende Struktur fortgesetzt und darüber hinaus entsteht eine einheitliche Gestaltung der Gebäude. Für das WA1 wird entsprechend der Ausführung der Bestandsgebäude eine Firsthöhe von maximal 12,50 m festgesetzt.

An den unterschiedlichen Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird die vorhandenen Gebietsprägung aufgegriffen, die sich in einer höheren Bebauung an der Riether Straße (WA1) und niedriger Bebauung südlich der Fanny-Mendelssohn-Straße ausdrückt. Die ergänzende Bebauung (WA2) gleicht sich mit dem Ziel einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung niedrigeren Bebauung an.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim Satteldach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA1 gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

Der untere Bezugspunkt für das WA2 ist für die Baugrundstücke durch Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächstgelegenen NN-Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Mitte der Grundstückszufahrt ausgehenden geraden Linie. Weist ein Baugrundstück mehr als eine Grundstückszufahrt auf, ist der höher gelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, sodass der vorhandene aufgelockerte Charakter des städtebaulichen Umfeldes gesichert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Für den nördlichen Bereich des Baufenster im Süden wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.33 eine Baulinie festgesetzt. Mit der Festsetzung der Baulinie soll die straßenbegleitende Bebauung sichergestellt werden.

Entlang der Riether Straße wird die bestehende Bebauung durch die Festsetzung eines straßenbegleitenden Baufensters gesichert. Auf dem Flurstück 8 erfolgt straßenabgewandt ein Versprung des Baufensters in Richtung Süden, um das bestehende Gebäude gänzlich zu fassen und den Bestand zu sichern.

Das im Bebauungsplan festgelegte Baufenster auf dem heutigen Flurstück 7 verläuft durch eine im Bestand vorhandene Garage. Diese Lage wurde bewusst gewählt, um die bestehende bauliche Situation zu berücksichtigen und gleichzeitig die zukünftige Nutzung und Bebauung der Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Bestandsgarage genießt Bestandsschutz und ist weiterhin zulässig, auch wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Durch die Überlagerung des Baufensters mit der Garage wird sichergestellt, dass die überbaubare Fläche klar definiert ist, ohne dass der Bestand der Garage eingeschränkt wird. Neubauten innerhalb des Baufensters können so in Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorgaben errichtet werden, während die vorhandene Garage unverändert bestehen bleibt. Die Festlegung des Baufensters durch die Bestandsgarage stellt somit eine planerische Vereinbarkeit von Bestandsschutz und künftiger Bauentwicklung sicher und gewährleistet eine ordnungsgemäße städtebauliche Struktur des Plangebietes.

Mit der Lage der neuen Planstraße werden den Flurstücken 3, 4 und 394 nicht in dem Maße Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt, wie es für die östlich anschließenden Flurstücke erfolgt. Für diese sind in zweiter Reihe ebenfalls Baufenster vorgesehen, um dort eine Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund des konischen Zuschnittes des Plangebietes mit einer von Osten nach Westen schmaler werdenden Form, ist im Bereich der Flurstücke 3, 4 und 394 kein zusätzliches Baufenster mit einer Tiefe von 13 m nördlich der Planstraße und somit in zweiter Reihe zur Riether Straße realisierbar. Eine mögliche Bebauung im Süden der Grundstücke könnte nicht über die Riether Straße erschlossen werden, da keine Erschließung für eine Bebauung in zweiter Reihe über das Baugrundstück gewünscht ist.

Um dennoch auf diesen Flurstücken eine größere Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes zu ermöglichen und die vorhandene Erschließung im Süden durch die neue Planstraße sinnvoll zu nutzen, soll das straßenbegleitende Baufenster entlang der Riether Straße an der Stelle erweitert werden. Mit der vorhandenen Tiefe der Baugrundstücke wäre zukünftig im Sinne der Nachverdichtung ein Anbau an das bestehende Gebäude, oder bei möglichem Abriss der Bestandsgebäude die Errichtung eines Gebäudes im Norden sowie im Süden der Grundstücke denkbar. Somit besteht zum einen die Möglichkeit, kleinere freistehende Einfamilienhäuser im südlichen Bereich des Baufensters straßenbegleitend zu realisieren und zum anderen wird Spielraum für Anbauten an die Bestandsgebäude gelassen.

Aufgrund der nachträglichen direkt an das Flurstück angrenzenden Flurstücksparzellierung verbleibt für das Baufenster auf dem Flurstück 397 lediglich eine Restgröße von 9 x 11 m. Nach Abzug der einzuhaltenden Abstandsflächen verbleibt somit eine Breite von 6,00 m für die im Bebauungsplan vorgesehene Errichtung eines Einfamilienhauses. Da das Flurstück 397 (519 m²) nach Westen noch Entwicklungspotenzial aufweist, soll das Baufenster im Zuge der Planung um 4,00 m in diese Richtung erweitert werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen entlang der Fanny-Mendelssohn-Straße sowie der neuen Planstraße wird in Ost-West-Richtung und damit in Südausrichtung vorgegeben, um eine optimale Ausnutzbarkeit für Solaranlagen zu gewährleisten. Die Gebäudeausrichtung ist im restlichen Bereich des Plangebietes ohne weitere Regelungen gut dafür geeignet.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das WA2 gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind daher je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Da diese Festsetzungen die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgreift und fortführt, wird der städtebauliche Zusammenhang zwischen der vorhandenen und ergänzenden Bebauung sichergestellt. Mit dieser Limitierung kann zudem eine wirksame Begrenzung des planinduzierten Verkehrs erfolgen.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen

Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Riether Straße und der Planstraßen ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder diese im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen werden. Somit kann eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem er von einem „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen beengt wird.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen. Sollten Nebenanlagen dieser Art erforderlich werden, hat eine Absprache mit dem Flächeneigentümer der jeweiligen Fläche aufgrund der bereits bestehenden technischen Gebietsversorgung zu erfolgen.

Solarenergie-Anlagen sind gem. § 14 (3) BauNVO an oder auf Dach- / Fassadenflächen allgemein zulässig. Dadurch wird die grundlegende Voraussetzung für eine klimagerechte Entwicklung des Gebietes geschaffen.

Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen).

Damit soll unter anderem verhindert werden, dass Autos auf dem Bürgersteig oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

7.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des WA1 erfolgt über die nördlich angrenzende Riether Straße. Ausgehend von dem Windmühlenweg, welcher sich östlich des Plangebietes befindet, erstreckt sich die Fanny-Mendelssohn-Straße in Richtung Westen in das Plangebiet hinein. Die Verkehrsfläche ist als Sticherschließung ausgebildet und mündet in einer Wendeanlage. Diese wird mit der Planung entsprechend der tatsächlichen Ausführung festgesetzt. Die Fanny-Mendelssohn-Straße weist im Querschnitt eine Breite von rd. 5,50 m auf. Durch Anpflanzungen von Bäumen ergeben sich Versprünge wodurch in einigen Teilen eine Breite der Verkehrsfläche von rd. 3,00 m entsteht. Zusätzlich resultieren daraus Parkmöglichkeiten an den entstehenden Inseln. Ausgehend von der Fanny-Mendelssohn-Straße ergibt sich eine ringförmige neue Planstraße in Richtung Norden, wodurch die neue Bebauung erschlossen werden soll.

Hierfür ist die Querung des bestehenden Grabens, nördlich der Fanny-Mendelssohn-Straße, mit Brücken erforderlich. Dies stellt aufgrund der Umwandlung des natürlichen Einzugsgebietes des Grabens zu einem Regenwasserkanal im Zuge der Neubauentwicklung am „Mondscheinweg“ keinen wasserrechtlichen Konflikt dar. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 1.33 festgesetzten Auslässe werden entsprechend der aktuellen Planung der Straße angepasst, sodass die Querung des Grabens an den im Entwurf vorgesehenen Bereich entsteht.

Ausgehend von dem Wendehammer ergibt sich in Richtung Süden eine fußläufige Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang der Schützenstraße.

Die neue Anbindung der Fanny-Mendelssohn-Straße soll im Querschnitt eine Breite von 6,00 m aufweisen. Die geplante Erschließung ist somit ausreichend dimensioniert, um sowohl alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen, als auch eine Befahrung durch die örtliche Müllabfuhr zu gewährleisten. Darüber hinaus ist mit einer Breite von 6,00 m ein Begegnungsverkehr problemlos möglich. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der vorhandene Graben verliert im Zuge der Neubauentwicklung westlich des Plangebietes am Mondscheinweg sein natürliches Einzugsgebiet und die damit verbundene Gewässereigenschaft (vgl. Kapitel 10.3). Daraus resultiert, dass das Gewässer zu einem offenen Regenwasserkanal umgewandelt wird. Dementsprechend wird für den Graben eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Gewässereigenschaft wird von der Festsetzung eines Gewässerrandstreifens nach Wasserrecht abgesehen.

7.8 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden Pflanzgebote festgesetzt, die sowohl öffentliche Flächen als auch private Grundstücksflächen betreffen. Die Vorgaben zur Bepflanzung öffentlicher Flächen betreffen die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün. Mit der Festsetzung soll die bestehende Grünstruktur entlang des Töller Grabens gesichert werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend des Bestandes eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Somit kann der grüne Charakter entlang der Schützenstraße gewahrt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 – 12cm zu pflanzen. Damit und in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Steingärten / Steinbeeten in den Vorgartenflächen (vgl. 7.8 Vorgartenbereiche) kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden. Die Oberfläche der Stellplätze ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil o.ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Ebenso sind flach geneigte Dächer und Flachdächer begrünt auszubilden. Dies kann bspw. mit einem dünn-schichtigen Substrataufbau von mind. 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung erfolgen (Extensivbegrünung). Hierdurch kann eine Drosselung des Oberflächenabflusses bewirkt werden und ein Großteil des anfallenden Regenwassers kann auf dem Dach zurückgehalten werden. Zudem bewirkt eine Dachbegrünung eine mikroklimatische Verbesserung und bietet einen Lebensraum für Insekten- und Schmetterlingsarten.

7.9 Vorgartenbereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden die Vorgartenbereiche der künftigen Grundstücke gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche umfassen Grundstücke, die von Norden, Osten und Westen erschlossen werden. Der Bereich erstreckt sich dabei grundsätzlich auf einem jeweils 3,00 m breiten Streifen zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze (Baufeld) und der Straßenbegrenzungslinie. Von den gekennzeichneten Vorgartenbereichen ausgenommen sind Flächen, die als private Wohngärten genutzt werden und an die Straßenverkehrsfläche grenzen bzw. zur Erschließung gerichtet sind.

Die Kennzeichnung der Vorgartenbereiche erfolgt aufgrund der getroffenen Festsetzungen, zum einen zu der Gestaltung und Versiegelung der Vorgärten (vgl. 7.9 Örtliche Bauvorschriften: Vorgärten) und zum anderen aufgrund der Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports in diesen Bereichen (vgl. 7.5 Stellplätze und Nebenanlagen). Entsprechend der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind diese Festsetzungen zu berücksichtigen und der Vorgartenbereich zu gestalten bzw. von Nebenanlagen, Garagen und Carports freizuhalten. So kann der genannte Vorgartenbereich, für den die Festsetzungen gelten, klar definiert und abgegrenzt werden.

7.10 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtbau-gestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. So wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet dem Bestand der nördlich und südlich angrenzenden Siedlungsstruktur anpasst und ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt wird.

Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen, da diese regelmäßig mit Flachdächern ausgebildet werden und die Dachlandschaft hierdurch nicht beeinträchtigt oder gestört wird.

Die Regelungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten vermeiden und zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft auf ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild abzielen.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden gem. § 62 (1) Nr. 3 BauO NRW allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung wie das Dach auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit ist eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen nicht erforderlich.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. Es erfolgt eine Höhenbegrenzung sowie Vorgaben zur Materialität, die dennoch den Sichtschutz privater Freibereiche sicherstellen. So sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig in der Hecke integriert zulässig, sodass diese von außen, bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sowie in einem 3,00 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Riether Straße (südliche Grenze des Flurstückes 346) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um eine Wahrnehmbarkeit der Vorgärten von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen. So wird vermieden, dass eine „Tunnelwirkung“ des Straßenraumes entsteht und zudem wird ein attraktives, kleinteiliges Erscheinungsbild sichergestellt. Außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche liegen allerdings nicht die Vorgärten, sondern die privaten Wohngärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für diese Bereiche soll den späteren Nutzern die Errichtung eines Sichtschutzes ermöglicht und somit die Einsehbarkeit privater Grundstücksbereiche verhindert werden. Daher sind für diese Bereiche Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, sind die gekennzeichneten Vorgartenbereiche als grüne Vegetationsfläche auszubilden, daher ist ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, nicht zulässig. Hier- von ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforder- lichen Flächen sowie die zulässigen Nebenanlagen (siehe Kapitel 7.5). Mit der Gestaltung der Vor- gärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebli- che Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Gestaltung baulicher Anlagen

Neben der Reglementierung hinsichtlich der Dachaufbauten werden zugunsten einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft ebenso Vorgaben zur Dacheindeckung festgesetzt. Hierbei wird die im angrenzenden Bestand überwiegend vorherrschende dunkle sowie rote Dacheindeckung der Gebäude im Plangebiet aufgegriffen.

So sind Dächer in Betondachsteinen oder Tonziegeln in roten bis braunen Farben oder in den Far- ben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anth- razitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzuläs- sig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Darüber hinaus werden Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Im Umfeld des Plange- bietes sind insbesondere Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) prägend, sodass diese zur Ge- staltung der Fassaden innerhalb des Plangebiets aufgegriffen werden. Neben Ziegeln bzw. Klinkern sollen allerdings auch andere Fassadenmaterialien zulässig sein.

So sind Fassaden mit Ziegeln, Klinkern oder mit Holz auszubilden. Fassaden mit Holz müssen na- turbelassen oder mit Beschichtung ohne Pigmentierung z.B. mittels Lasuren und Ölen ausgebildet werden, um die natürlichen Farbtöne zu erhalten und eine einheitliche Gestaltung der Fassaden zu gewährleisten. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. Un- zulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Rundholzstammfassaden („kanadische Blockhäuser“).

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann nach derzeitigem Kennt- nisstand durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitun- gen in der Fanny-Mendelssohn-Straße erfolgen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist eine Lösch- wassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Töller Graben zu leiten.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße, der in die Fanny-Mendelssohn-Straße einleitet. Grundstücke die nicht über die vorhandene Fanny-Mendelssohn-Straße oder die neue Planstraße erschlossen werden, müssen über entsprechende technische Bauwerke den Töller Graben queren.

In der Riether Straße befindet sich ein Trennkanalsystem, welches von seiner Höhenlage nicht für einen Anschluss der neuen Bauplätze geeignet ist. Vorrangig bedingt durch diese Höhenproblematik wird die Erschließung von Süden erfolgen (müssen). Ein weiterer ausschlaggebender Punkt ist die Lage des Töller Grabens, welcher im Zuge der Umwandlung in einen offenen Regenwasserkanal für die Einleitung des anfallenden Regenwassers genutzt werden soll. Überprüfungen durch das Ingenieurbüro Gnegel (Sendenhorst) haben ergeben, dass eine unterirdische Rückhaltung mittels eines Stauraumkanals im Straßenkörper (DN 800) betrieben werden muss. Dadurch kann eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Töller Graben erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen haben die Simulationen ergeben, dass die vorhandenen Kapazitäten ausreichen. Eine Überschwemmung durch die Einleitung des Regenwassers ist im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ausgeschlossen.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen, ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Fanny-Mendelssohn-Straße erfolgen.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Die geplante Straße weist im Kreuzungsbereich der Fanny-Mendelssohn-Straße Schleppkurven auf, die mit den entsprechenden Ausrundungen ein Befahren durch die Müllabfuhr ermöglichen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann

entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die im Siedlungszusammenhang von Drensteinfurt gelegene Fläche stellt keinen Erholungsraum dar. Die für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen stellen derzeit die privaten Gärten der Bebauung entlang der Riether Straße dar und sind daher unbebaut. Die bereits vorhandene Bebauung erstreckt sich im Norden des Plangebietes entlang der Riether Straße.	Infolge der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Nutzungsart nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits zu Wohnzwecken genutzt und sollen zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird daher Wohnraum geschaffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, auf den privaten Freiflächen sind Abpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand vorhanden. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand auf dem Flurstück 6 Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln und Fledermäusen als Quartier nutzbar sind.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe 9.2 Artenschutz).

	Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist unversiegelt. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Gley“ an, die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird entsprechend der bereits im Bebauungsplan Nr. 1.33 getroffenen Festsetzungen auf eine GRZ von 0,4 und damit auf ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Innerhalb des Plangebietes verläuft der „Töller Graben“ mit Gewässereigenschaft. Im Zuge der Neubaugebietentwicklungen am „Mondscheinweg“ hat eine Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen stattgefunden. Mit der Erschließung des Neubaugebietes verliert der „Töller	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. Mit der Planung und der damit verbundenen Querung des Grabens entsteht aufgrund der Umwandlung des Gewässers in einen offenen Regenwasserkanal kein wasserrechtlicher Konflikt.

	Graben“ den noch verbleibenden Teil seines natürlichen Einzugsgebietes und damit verbunden auch seine Gewässereigenschaft. Daraus resultiert, dass das Gewässer zu einem offenen Regenwasserkanal umgewandelt wird.	
Luft / Klima	Das Plangebiet liegt in Randlage des Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Drensteinfurt. Es besteht keine Relevanz für stadtklimatische Prozesse i.S. übergeordneter Freiluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete.	Da auch weiterhin eine kleinteilige Bebauung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, welche die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima verbessern sollen (vgl. 7.7). Daher werden verbindliche Vorgaben für Baumpflanzungen getroffen, um eine naturnahe Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sicherzustellen. Zudem sind Vorgartenbereiche als grüne Vegetationsfläche anzulegen, Steingärten/Schottergärten werden explizit ausgeschlossen. Zusätzlich sind flach geneigte Dächer und Flachdächer zu begrünen. Mit den Festsetzungen werden positive Auswirkungen auf das Klima sichergestellt (vgl. 10.2). Somit kann einer Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um die privaten Gärten der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Riether Straße. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, auf den privaten Grundstücksflächen sind kleinere Einzelbäume und Abpflanzungen mit Sträuchern vorhanden. Auf dem Flurstück 6 befinden sich an der südlichen Grenze, unmittelbar angrenzenden zu dem Graben, 3 Kopfweiden. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 1 im Messtischblatt 4212) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 8 Fledermaus- und 27 Vogelarten potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsch als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Darüber hinaus bieten die 3 Kopfweiden auf dem Flurstück 6 einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten, die Höhlenbäume als Brut- und Niststandort bevorzugen.

Der Abriss baulicher Anlagen sowie die Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) unbedenklich. Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten zu mindern, hat eine Fällung generell außerhalb der Aktivitätszeit, somit im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar zu erfolgen. In diesem Zeitraum ist die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung aufgrund der Winterruhe von Fledermäusen deutlich reduziert. Die männlichen Tiere einiger Fledermausarten halten sich allerdings im Sommer einzeln in kleineren Rindennischen und Baumhöhlen, auch in Nistkästen und Spalten verstecken von Hütten auf, sodass für das ganze Jahr über Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Daher ist, sobald feststeht, welche Gehölze und welche baulichen Anlagen entfernt werden sollen, eine Begutachtung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Dabei werden die zu entfernenden Objekte von einer sachkundigen Person auf Quartiereignung bzw. auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Werden Quartiere nachgewiesen sind weitere Maßnahmen zu Anwendung des Tötungsverbotes erforderlich. Erst nach einer Freigabe kann mit den Abriss-, und Gehölzarbeiten begonnen werden.

Mit Beachtung der ökologischen Begleitung von Abriss- und Rodungsarbeiten wird eine Auslösung des Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) wirksam ausgeschlossen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist nicht absehbar. Die Gebietssprägung lässt bereits auf einen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung ist folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten:

Im Vorfeld von Abriss- und Rodungsarbeiten sind die zu entfernenden Objekte von einer sachkundigen Person auf Quartiereignung bzw. das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Quartiere nachgewiesen, sind in Abstimmung mit der Stadt Drensteinfurt und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf geeignete Maßnahmen festzulegen und umzusetzen. Die Abriss- und Rodungsarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde begonnen werden.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Im Plangebiet selbst werden - bezogen auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz - keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

Rund 50 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Gewerbebetrieb Umformtechnik Merten & Storck GmbH. Der Betrieb wird aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bereits eingeschränkt. Da sich die vorhandene Bebauung in einer geringeren Entfernung zum Gewerbebetrieb befindet als das Plangebiet, ist ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen der bestehenden gewerblichen und der geplante Wohnnutzung auszuschließen.

Verkehrslärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet nördlich der Schützenstraße, östlich der Konrad-Adenauer-Straße und südlich der Riether Straße festgesetzt werden. Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Verkehrswege ein, die in einem schalltechnischen Gutachten (nts Ingenieurgesellschaft, Münster, März 2022 / Anlage 1) untersucht wurden.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr	45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einem Großteil des Plangebietes sowohl in den ebenerdigen Freibereichen, als auch in den Obergeschossen überschritten wird. In den Randbereichen, zu den angrenzenden Straßen orientierten Bereichen des Plangebietes, wird der tags geltende Orientierungswert für Mischgebiete ebenfalls überschritten. Hier schlagen Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) auf. Im Nahbereich der Straßenverkehrswege Konrad-Adenauer-Straße und Schützenstraße wird somit auch der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) für Mischgebiete überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen gegenüber dem Tageszeitraum ca. 5 dB(A) niedrigere Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr vor. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird innerhalb des gesamten Plangebietes überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird in einem Großteil des Plangebietes - analog zur Tageszeit - ebenfalls überschritten. In den Bereichen schlagen nachts bis zu 55 dB(A) auf.

Die Stadt Drensteinfurt hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Stadt eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dieses ist hier nicht der Fall.

Die Grundstücke entlang der Riether Straße weisen Tiefen von bis zu 96 m auf, was für heutige Verhältnisse eine unübliche Größe darstellt und ein erhebliches, integriert gelegenes Nachverdichtungspotenzial bietet. Die rückwärtigen Flächen werden heute als private Gärten genutzt.

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Hier wird eine nachhaltige Entwicklung und Nachverdichtung dort angestrebt, wo dies umsetzbar und sinnvoll ist. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch die vorhandenen Verkehrswege sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7),

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung / Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet (aus stadtplanerischer Sicht und aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung entlang der Riether Straße nördlich des Plangebietes und entlang der Fanny-Mendelssohn-Straße südlich des Plangebietes ist es sinnvoll, zwischen der bestehenden Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen).

Auch kann eine tiefergehende Diskussion über die Möglichkeit zur Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden entfallen. Da eine Überschreitung der Orientierungswerte insbesondere auch in den oberen Geschossen auftritt, müsste eine Lärmschutzwand eine Höhe im Bereich der geplanten Gebäudehöhe aufweisen. Ein aktiver Lärmschutz mit der Dimensionierung in der Höhe und der Länge hätte eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Drensteinfurt nicht vorkommt und nicht üblich ist.

Aus städtebaulicher Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet.

Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmer Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Wie oben beschrieben unterliegt die geplante Bebauung Lärmeinwirkungen, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschreiten. Insofern müssen nachfolgend Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Schallschutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“, zunächst bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr), heranzuziehen. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster) unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile.

Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Ungeachtet dessen soll der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zulassen. Dies ermöglicht es, entsprechend der tatsächlichen Bebauungsstruktur im Einzelfall, z.B. aufgrund einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (begründet) abzuweichen. Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann wirksam, wenn Fenster und Türen verschlossen

bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z.B. Lüfter, Rollladensysteme) verringert wird.

Um einen aus verschiedenen, auch vom baulichen Schallschutz unabhängigen, Gründen erforderlichen Luftwechsel gewährleisten zu können, kann in Wohnräumen und vergleichbar genutzten Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Raumbelüftung – zumindest aus schalltechnischer Sicht konfliktfrei – durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht hier der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als freie Lüftung bzw. Stoßlüftung außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird.

Im Bebauungsplan werden entsprechend des schalltechnischen Gutachtens (nts Ingenieurgesellschaft, Münster, März 2022 / Anlage 1) die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Fenster von Aufenthaltsräumen sind innerhalb des Bereiches zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass ein Beurteilungspegel von < 55 dB(A) tags eingehalten werden kann. Dies kann z.B. durch eine entsprechende Grundrissorientierung innerhalb des Gebäudes erfolgen, indem besonders schutzbedürftige Wohn- Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Schlafräume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon ist das gesamte Plangebiet betroffen. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) nachts eingehalten werden kann. Dies kann z.B. durch eine entsprechende Grundrissorientierung innerhalb des Gebäudes erfolgen, indem besonders schutzbedürftige Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Außenwohnbereiche

Im Plangebiet wird in Teilbereichen der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags überschritten, sodass hier eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke nicht mehr sichergestellt ist.

Daher sind innerhalb des festgesetzten Bereiches mit einer Überschreitung des Beurteilungspegels von >60 dB(A) tags die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten

Lärmschutzwänden im Nahbereich (z.B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen.

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

10.2 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung in Wohngebieten führt insbesondere zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, einer Grundwasserreduzierung, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr sowie zu einem Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna. Eine Reduzierung dieser Umwelteinwirkungen lässt sich durch den Verzicht auf Versiegelung bzw. die Wahl wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien, der Festsetzung von Dachbegrünungen, Pflanzgeboten (Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen mittels Dachbegrünung) und der Festsetzung der Versickerung von Niederschlagsabflüssen (auf den Grundstücken bzw. zentrale Versickerung) erreichen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Darüber hinaus bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit den folgenden Festsetzungen umgesetzt:

- Naturnahe Gestaltung privater Grundstücksflächen: Verbindliche Vorgabe für Baumpflanzungen (siehe Kap. 7.7)
- Gestaltung der Vorgartenbereiche als grüne Vegetationsflächen mit einem expliziten Ausschluss von Steingärten / Schottergärten (siehe Kap. 7.8)

- Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern und Flachdächern (siehe Kap. 7.7)

Die vorstehend benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

Dachbegrünungen haben zudem positive Effekte hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers, da eine Drosselung des Oberflächenabflusses bewirkt wird. Darüber hinaus kann bei Regenfällen ein Großteil des anfallenden Regenwassers auf dem Dach zurückgehalten werden, wodurch die öffentliche Kanalisation entlastet werden kann. Durch Verdunstung gelangt das Wasser direkt wieder in den natürlichen Wasserkreislauf, woraus ein angenehmes Mikroklima in der Umgebung eines begrünten Daches resultiert. Im Sommer kann dadurch der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden. Dachbegrünungen schaffen zudem Lebensräume, wenn sie beispielsweise extensiv begrünt werden, wodurch eine wertvolle Lebensgrundlage für Insekten- und Schmetterlingsarten entsteht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit einem für allgemeine Wohngebiete typischen Wert von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung der GRZ von 50 % ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig. Mit der Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl wäre eine anteilig geringere Versiegelung der Baugrundstücke möglich. Hiervon wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da gemäß städtebaulichem Entwurf (siehe Kap. 6) von eher geringen Größen der Baugrundstücke auszugehen ist.

Mit Maßnahmen der Innenentwicklung geht die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen im vorhandenen Siedlungszusammenhang einher. Die vorliegende Planung orientiert sich an der umliegenden, bereits vorhandenen Bebauung, womit ein vergleichsweise hoher Versiegelungsgrad mit kleinen Grundstückszuschnitten einhergeht. Wenn jedoch hier ein höherer Versiegelungsgrad entsteht, kann an anderer, weniger integrierter Stelle, insbesondere im schützenswerten Außenbereich, eine Versiegelung vermieden werden. Somit wird dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Darüber hinaus ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.33 bereits eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass die vorhandene Grundflächenzahl aufgegriffen und in das Änderungsgebiet fortgeführt wird.

Bauliche Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Solarenergie-Anlagen auf Dach- und Fassadenflächen gem. § 14 (3) BauNVO sowie als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 62 (1) Nr. 3 BauO NRW sind allgemein zulässig. Die Gebäudeausrichtung ist in weiten Teilen des Änderungsgebietes ohne weitere Regelungen hierfür gut geeignet. Für die Bebauung entlang der Fanny-Mendelssohn-Straße und der neuen Planstraße wird zur Sicherstellung einer effizienten Nutzung der Solarenergie eine Ost-West-Firstrichtung und damit eine Südausrichtung der geneigten Dachflächen vorgegeben.

Die Festsetzungen zu den ökologischen Belangen werden bewusst vorgenommen, um eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erlangen.

10.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen. Die Anforderungen des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz werden durch die (vorausschauende) Prüfung von Risiken von Hochwassern erfüllt.

Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Die Stadt Drensteinfurt hat zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen einen Erläuterungsbericht zur Abschätzung des Überflutungsrisikos erstellt.

In dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich lediglich ein Gebäude mit erhöhtem Risiko. Es handelt sich dabei um ein Wohngebäude, sodass ein Souterrainfenster o.ä. vorhanden sein könnte, weshalb sich das Wasser dort sammelt. Bei entsprechenden geeigneten Vorkehrungen stellt ein Hochwasser allerdings kein Problem dar.

Darüber hinaus sind in dem Überflutungsmodell die beiden Regenrückhaltebecken am Mondscheinweg noch nicht berücksichtigt. Durch den Bau der beiden Regenrückhaltebecken werden die anfallenden Regenmengen ohnehin nur gedrosselt in das System eingespeist. Zudem wird bereits bei der jetzigen Kanalplanung ein Stauraumkanal für den Neubaubereich an der Fanny-Mendelssohn-Straße mit eingeplant.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass für den Gesamtbereich kein erhöhtes Risiko und somit kein Regelungserfordernis in Bezug auf Starkregenereignisse besteht.

Innerhalb des Plangebietes verläuft zwischen dem neu geplanten Wohngebiet und der Fanny-Mendelssohn-Straße der „Töller Graben“ mit Gewässereigenschaft. Aufgrund der Gewässereigenschaft ist nach § 31 (4) Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m entlang dieses Grabens einzuhalten. Jedoch hat im Zuge der Neubauentwicklung am „Mondscheinweg“ eine Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewässer „Töller Graben“ stattgefunden. Mit der Erschließung des Neubaugebietes verliert der „Töller Graben“ den noch verbleibenden Teil seines natürlichen Einzugsgebietes und damit verbunden auch seine Gewässereigenschaft. Daraus resultiert, dass das Gewässer zu einem offenen Regenwasserkanal umgewandelt wird. Daher muss ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 m im Zuge der Planung nicht berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ergeben sich durch den Wegfall des Gewässerstatus hinsichtlich der Erschließung des Areals neue, vereinfachte Möglichkeiten. So sieht das Konzept eine ringförmige Erschließung, ausgehend von der Fanny-Mendelssohn-Straße vor. Die Querung des Grabens ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde problemlos, sodass kein separater Querungsantrag gestellt werden muss und die Berücksichtigung von theoretischen Hochwasserpegeln und Freiborden an den Brücken ausbleiben kann.

10.4 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird dabei auch weiterhin auf das notwendige Maß beschränkt.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
2. *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist eine altlastenrelevante Verdachtsfläche vermerkt. Bei dem Altstandort handelt es sich um die seit 2001 hier als „Speditionsbetrieb Einhäuser“ (Flächennummer 50480) geführte altlastenrelevante Verdachtsfläche. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 6, Flurstücke 7 und 8) wurde seit 1928 eine LKW-Spedition betrieben. Im Zusammenhang mit der damit verbundenen Nutzung einer Dieseltankanlage, einer Wartungsgrube und dem Einsatz umweltgefährdender Betriebsmittel sind Auswirkungen auf den Untergrund nicht auszuschließen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit der früheren Herstellung einer tragfähigen Betriebsfläche abfall- und altlastenrelevante Auffüllmassen eingesetzt wurden.

Um das Gefahrenpotenzial zu klären, wurde eine orientierende altlastentechnische Untersuchung (Umweltlabor ACB GmbH, Münster, September 2022) erstellt.

Zur Durchführung der altlastentechnischen Untersuchungen wurden insgesamt neun Rammkernsondierungen niedergebracht. Aus den Sondierbohrungen wurden Bodenproben entnommen. Mit den durchgeführten Sondierungen wurden bis in eine maximale Tiefe von 1,1 m unter Geländeoberkante (GOK) anthropogene Auffüllungen erbohrt, die größtenteils makroskopisch erkennbare Fremdbestandteile aufwiesen. Vereinzelt wurden lediglich geringe Anteile an Fremdbestandteilen wie Bauschutt- und Natursteinreste festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen stand das gewachsene Bodenmaterial an, das aus Fein- und Mittelsanden, die von Schluffen unterlagert werden, besteht.

Das Bohrgut der Sondierungen wies überwiegend keine organoleptischen Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträgen, z. B. von Mineralölkohlenwasserstoffen oder leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) in den Untergrund auf. Lediglich in den Rammkernsondierung RKS 2 zwischen 1,6 m und 2,5 m und RKS 5 zwischen 1,5 m und 2,5 m Tiefe wurde ein schwach auffälliger Geruch festgestellt, der jedoch nicht differenzierter beschrieben werden konnte.

Auf Grundlage der Ergebnisse der physikalisch-chemischen Untersuchungen der aus den Auffüllungen gebildeten Mischproben und der untersuchten Einzelproben lassen sich keine Gefährdungen für die unterschiedlichen Schutzgüter ableiten. Ein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf besteht diesbezüglich somit nicht.

Das im Zuge von möglichen Erdbewegungen anfallende Aushubmaterial ist im Sinne der LAGA-Boden (2004) verwertbar.

Die Altlastenverdachtsfläche wurde mittlerweile aus dem Kataster des Kreises Warendorf gelöscht.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem im letzten Krieg Kampfmittel niedergegangen sind und von denen sich auch heute noch sog. „Kampfmittel-Blindgänger“ im Erdreich befinden können.

Bevor mit der Durchführung zukünftig beabsichtigten Bautätigkeit begonnen werden kann, muss sichergestellt sein, dass das Grundstück frei von „Kampfmittelblindgängern“ ist. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn eine entsprechende Bestätigung des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Arnsberg) vorliegt.

„Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.“

Die Überprüfung muss vor dem Eingriff in das Erdreich erfolgen. Nach Freigabe durch die Ordnungsbehörde darf mit den bodeneingreifenden Maßnahmen (Erdaushub) begonnen werden.

Bielefeld / Drensteinfurt, Dezember 2022

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de