

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/042/2026 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 1.33 "Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße" - 3. Änderung
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				am 16.03.2026	
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	
RAT				am 11.05.2026	
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge SBUA

- I. Der SBUA beschließt die Beratung und die Abwägung der während der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden.
- II. Der Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung der Stadt Drensteinfurt wird gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschläge Rat

- I. Die Einzelbeschlüsse des SBUA hinsichtlich der Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB (s. Beschlüsse zur Vorlage Nr. I/192/2021), der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB (s. Beschlüsse zur Vorlage Nr. I/143/2022), der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (s. Beschlüsse zur Vorlage Nr. I/233/2022) sowie der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren in dieser Vorlage werden im Grundsatz bestätigt.
- II. Der Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung der Stadt Drensteinfurt wird gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil des Beschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für die Erarbeitung der Unterlagen des ergänzenden Verfahrens sind noch nicht endabgerechnet worden.

Insgesamt sind für das Bauleitplanverfahren, inklusive der Abrechnung von Gutachten, bis hierhin Gesamtkosten in Höhe von ca. 26.500 € angefallen.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Keine unmittelbaren inklusiven Auswirkungen. Der Bebauungsplan bereitet planerisch die Schaffung von Wohnraum vor, daher ist im Rahmen der Verwirklichung von Bauvorhaben auch die Schaffung von Wohnraum beispielsweise für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen denkbar.

Klimarelevante Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung werden bestehende Grundstücke baurechtlich überplant und bislang nicht bebaubaren Grundstücksflächen planerisch einer Bebauung zur Verfügung gestellt. Zudem ist für die Verwirklichung der planungsrechtlich erstmalig erfassten Flächen eine Erschließungsstraße zu errichten. Im Zuge der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden außerdem Bäume/ Gehölze entfernt werden müssen und bisher unversiegelte Flächen baulich in Anspruch genommen. All dies wirkt sich negativ auf verschiedene klimarelevante Belange aus.

Auf der anderen Seite werden mit dem Bebauungsplanverfahren bauliche Potenzialflächen im Innenbereich gehoben und Maßnahmen der Innenentwicklung planerisch vorbereitet. Diese Nachverdichtungsmaßnahmen sind einer Neuausweisung von Baugebieten in Ortsrandlage bzw. im heutigen Außenbereich vorzuziehen. Darüber hinaus weist das Plangebiet lediglich rd. 2,2 ha Fläche auf, sodass die klimarelevanten Eingriffe prognostisch eher moderat ausfallen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Satzung
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Geltungsbereich
- Anlage 4 – Gestaltungsplan
- Anlage 5 – ASP-I Protokoll
- Anlage 6 – Einzelfallvorstudie
- Anlage 7 – schalltechnischer Bericht
- Anlage 8 – ergänzende Stellungnahme zum schalltechnischen Bericht
- Anlage 9 – orientierende Altlastenuntersuchung
- Anlage 10 – Kanalberechnungen
- Anlage 11 – Überflutungsmodell
- Anlage 12 – Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem ergänzenden Verfahren

Erläuterungen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung gefasst (vgl. Vorlage Nr. I/104/2015). Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens ist aufgrund zwischenzeitlich eingetretener städte-

baulicher Entwicklungen sowie eines vorliegenden Änderungsantrags in der Sitzung des SBUA am 26.04.2021 angepasst worden (vgl. Vorlage I/056/2021).

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB ist unter Zugrundelegung der Verfahrenserleichterungen des sog. Vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet worden. Stattdessen wurde der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) S.1 BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Verfahren gegeben. Dem Verfahren liegt ferner keine Umweltprüfung zugrunde. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB hat jeweils in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschließlich 16.01.2022 stattgefunden. Nach Durchführung der Offenlage sind an der Bauleitplanung inhaltliche Veränderungen vorgenommen worden, sodass eine erneute Offenlage in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 07.12.2022 durchgeführt wurde. Der Satzungsbeschluss des Verfahrens erfolgte am 06.03.2023 im Rat der Stadt Drensteinfurt. Aufgrund eines Klageverfahrens gegen den Bebauungsplan wurde schließlich in der Sitzung des SBUA am 13.05.2025 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens sowie eine in diesem Zuge abermals durchzuführende erneute Offenlage im Sinne des § 4a (3) BauGB beschlossen, wobei die Offenlagefrist, wie vom Gesetzgeber eröffnet, gekürzt wurde. Diese erneute Offenlage wurde zweiwöchig in der Zeit vom 06.01.2026 bis einschließlich 16.01.2026 durchgeführt.

Übersicht über die bisherigen Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	28.09.2015
Gelegenheit zur Stellungnahme § 13a (3) S.1 BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB	25.05.2021 – 09.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(2) BauGB	13.12.2021 – 16.01.2022
Beteiligung der Behörden § 4(2) BauGB	13.12.2021 – 16.01.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB	07.11.2022 – 07.12.2022
Satzungsbeschluss	06.03.2023
Aufstellungsbeschluss ergänzendes Verfahren	13.05.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB	06.01.2026 – 20.01.2026

Auf die Vorlagen Nr. I/104/2015, I/056/2021, I/192/2021, I/143/2022, I/233/2022 und I/074/2025 wird verwiesen.

Das ergänzende Verfahren gem. § 214 (4) BauGB:

Das ergänzende Verfahren nach § 214 (4) BauGB dient der Planerhaltung. Ziel ist es, materiell-rechtliche sowie formell-rechtliche Fehler des Bebauungsplans zu heilen, sofern deren Behebbarkeit nicht aufgrund der Schwere der Mängel ausgeschlossen ist, um einen bereits als Satzung beschlossenen mangelbehafteten Bauleitplan dennoch in Kraft setzen zu können. Beachtliche, aber heilbare Planfehler im Sinne des § 214 (1 u. 2) BauGB sind solche Fehler, die nicht auf den Kern der Planung durchschlagen und die den bereits vorgenommenen Abwägungsvorgang nicht als solchen im Ergebnis „zerstören“. Es handelt sich also um Fehler bzw. Mängel, die sich ohne ein vollständiges Neuaufstellungs- bzw. Änderungsverfahren des Bebauungsplans beheben lassen. Dabei können sowohl materiell-rechtliche Fehler (= inhaltliche Mängel), als auch formell-rechtliche Fehler (= Mängel an der Form bzw. dem

Ablauf des Verfahrens) prinzipiell geheilt werden. Zu den nicht behebbaren bzw. „unheilbaren“ Planfehlern im Sinne des § 214 (3) BauGB zählen insbesondere solche Mängel, die den Kern der Planung betreffen, beispielsweise wenn mit der Planung von vornherein kein legitimes Ziel angestrebt wurde oder wenn die Mängel die Vorschriften des Abwägungsvorgangs in einem erheblichen Maße verletzen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn keine planerische Abwägung vorgenommen wird (= Abwägungsausfall). Da es sich bei dem ergänzenden Verfahren des § 214 (4) BauGB um ein Verfahren zur Beseitigung von spezifischen Fehlern/ Mängeln handelt, kann folglich nicht das gesamte Plankonzept oder der Planungsanlass im Rahmen der gem. § 4a BauGB erneut durchzuführenden Offenlage zur Disposition stehen. Auch sind diejenigen Planinhalte, die im Rahmen der Abwägung bereits abgewogen worden und im Nachgang nicht als Mängel festgestellt worden sind, nicht Gegenstand einer erneuten Offenlage im ergänzenden Verfahren.

In der Rechtskommentierung hinsichtlich der Inhalte und Grenzen des § 214 BauGB heißt es z.B.:

„Grenzen für ein ergänzendes Verfahren ergeben sich – unabhängig von der Art des in Rede stehenden Fehlers – in begrifflicher Hinsicht schon daraus, dass es sich um ein „ergänzendes“ Verfahren handeln muss. Das Verfahren, in dem der Mangel behoben wird, darf in Bezug auf das vorangegangene Verfahren nur „ergänzende“ Funktion haben, dieses jedoch nicht ersetzen (Dolde NVwZ 2001, [976](#) ([977](#))). Erfordert die Fehlerbehebung eine inhaltliche Änderung oder Ergänzung des Plans, so muss die Reichweite dieser Korrektur so beschränkt sein, dass der geänderte Plan mit dem ursprünglichen Plan noch „identisch“ ist. Es darf kein substantiell neuer bzw. anderer Plan entstehen. Zulässig sind daher nur punktuelle Änderungen oder Ergänzungen bei intakter Gesamtplanung, nicht Mängel, die die Gesamtkonzeption der Planung betreffen (VGH München ZfBR 2008, [374](#) ([376](#)); OVG Lüneburg NVwZ-RR 2009, [546](#); OVG Magdeburg BeckRS 2013, [54408](#) Rn. [56](#) ff.; BerlKommBauGB/Lemmel Rn. 75; Brügelmann/Sennekamp Rn. [144](#); Dolde NVwZ 2001, [976](#) ([977](#)); Rieger UPR 2003, [161](#) ([162](#))).“ - vgl. BeckOK BauGB/Uechtritz, 68. Ed. 25.10.2025, BauGB § 214 Rn. 132, beck-online

Auf Grundlage des eingegangenen Normenkontrollantrags ist der Stadt Drensteinfurt nach anwaltlicher Prüfung das ergänzende Verfahren für drei konkrete Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung vorsorglich nahegelegt worden. Gemäß der anwaltlichen Würdigung der Planungsunterlagen ist nicht von Planungsmängeln auszugehen, die auf den Kern der Planung durchschlagen. Zudem kann ein Abwägungsausfall schon allein unter Bezugnahme auf die oben angegebenen Abwägungsvorlagen ausgeschlossen werden.

Das für das Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan zuständige Oberverwaltungsgericht Münster hat indes angekündigt, über die Wirksamkeit bzw. Rechtskraft des Bebauungsplans erst nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens zu beraten.

I. Beratung und Entscheidung über die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen

I.II Beratung und Entscheidung über die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen

Gemäß dem Beschluss des SBUA vom 13.05.2025 über die Einleitung des ergänzenden Verfahrens sowie die hierzu erneut durchzuführende Offenlage im Sinne des § 4a (3) BauGB und unter Verweis auf die obigen Ausführungen, bezog sich die erneute Offenlage ausschließlich auf die im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nachträglich vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans. Hierauf ist auch in der Bekanntmachung vom 22.12.2025 ausdrücklich hingewiesen worden. Zudem wurde die erneute Offen-

lage, wie oben geschildert, auf einen Zeitraum von zwei Wochen beschränkt. Die Begründung des Bebauungsplans greift diese Thematik auf den Seiten 3f. ebenfalls auf. Im Rahmen der erneuten Offenlage sind schließlich sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanverfahren bei der Stadtverwaltung eingegangen. Hinzu kommen zwei weitere Stellungnahmen, die zwar die Bebauungsplannummerierung 1.33 aufgreifen, inhaltlich jedoch eindeutig dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1.46 „Marienstraße“ zuzuordnen sind.

Keine der vorgebrachten Stellungnahmen hat dabei die Änderungsinhalte des ergänzenden Verfahrens zum Gegenstand, sodass eine Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Offenlage im ergänzenden Verfahren nicht erfolgen kann. Da insbesondere zu früheren Zeitpunkten des Verfahrens vorgebrachte Stellungnahmen aufrechterhalten werden, die logischerweise die Änderungen des Bebauungsplans nicht beinhalten können, und einige grundlegende Themen in den vorgebrachten Stellungnahmen wiederkehrend sind, soll nachfolgend dennoch in Kurzform auf thematische Schwerpunkte erläuternd eingegangen werden. Die im Rahmen der erneuten Offenlage im ergänzenden Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden dieser Vorlage als Anlage beigelegt (vgl. Anlage 12).

Hinsichtlich des vorzunehmenden Abwägungsvorgangs bedeutet dies, dass mangels abwägungsrelevanter Stellungnahmen keine Abwägung im Sinne des § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vorzunehmen ist.

Schallschutz und lärmtechnische Anforderungen an Bestandsbauten

Für das Bebauungsplanverfahren ist im Jahre 2022 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro nts mbH durchgeführt worden, welche insbesondere den planinduzierten Mehrverkehr mitbetrachtet hat. Die schalltechnische Untersuchung wurde dabei unter Zugrundelegung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angefertigt. Da die in der DIN 18005 aufgeführten Lärmorientierungswerte im Plangebiet sowohl tags als auch nachts jedenfalls in weiten (räumlichen) Teilen überschritten werden, setzt der Bebauungsplan zonierte Lärmpegelbereiche fest, in denen, je nach vorliegendem tatsächlichen Lärmbeurteilungspegel, passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauvorhaben durchzuführen sind. Hierzu zählen insbesondere Vorgaben an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen von Fenstern in Schlafräumen. Gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan im Einzelfall hiervon abzuweichen, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 geführt werden kann.

Für genehmigt errichtete Bestandsbauten gilt selbstverständlich weiterhin ein baurechtlicher Bestandsschutz, sodass mit Rechtskraft des Bebauungsplans keine Veränderungen an bereits vorhandenen Wohngebäuden vorgenommen werden müssen.

Bestehende Baulücken/ unbebaute Grundstücke sowie städtebauliche Rechtfertigung

In der Stadt Drensteinfurt existieren derzeit rd. 350 Grundstücke, die Stand heute unbebaut sind und gemäß dem jeweils zugrundeliegenden Planungsrecht (Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung) theoretisch mit einem Wohngebäude bebaut werden können. Hiervon tatsächlich baureif ist jedoch lediglich knapp die Hälfte (Stand Februar 2026: 174 Grundstücke, vgl. Beschlussvorlage Nr. I/019/2026), da einige der Grundstücke faktisch zu klein oder zu schmal für eine eigenständige Bebauung sind oder z.T. die Erschließung nicht gesichert ist. Gleichzeitig sieht sich die Stadt Drensteinfurt einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt ausgesetzt und ist durch die Landesregierung NRW zu einem sog. angespannten Wohnungsmarkt bestimmt worden.

Bei der Frage, wie der Schaffung des offenkundig benötigten Wohnraums begegnet werden soll, kommen verschiedene Möglichkeiten in Betracht. Hierbei können insbesondere maßvolle Nachverdichtungsmaßnahmen eine wichtige Rolle spielen. Dies wird nicht zuletzt in der sog. Bodenschutzklausel des § 1a BauGB (= Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) deutlich. Neben Nachverdichtungsmaßnahmen können städtebauliche Gebote des besonderen Städtebaurechts (z.B. Baugebote für baureife unbebaute Grundstücke) sowie die Aus-

weisung neuer Baugebiete eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation herbeiführen. Dabei hebt § 1a BauGB insbesondere Nachverdichtungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung hervor. Gem. § 1 (3) BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, wenn sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Dies ist insbesondere zur Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau der Fall. Hiervon unbenommen sind selbstverständlich flankierende Baugebote, allerdings stehen sich die beiden Instrumente des Städtebaurechts nicht konfliktär oder in einer Rangfolge gegenüber.

Vor diesem Hintergrund ist für das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren ein städtebauliches Planungserfordernis unbestreitbar, da die mit der Planung eine maßvolle Nachverdichtung mit dringend benötigtem Wohnraum planerisch vorbereitet wird.

Finanzielle Lage/ Haushaltssituation, Erschließungskosten und Sanierungskosten

Hierzu ist vorab anzumerken, dass sich das Bauleitplanverfahren bereits seit dem Jahr 2015 zieht und die finanzielle Lage der Stadt Drensteinfurt sz. noch eine andere war. Ungeachtet dessen, sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, (sofern erforderlich), Bauleitplanung zu betreiben, um insbesondere Wohnraum zu schaffen und die jeweiligen Orte weiterzuentwickeln. Diese Aufgabe ist auf Art. 28 (2) GG zurückzuführen (kommunale Selbstverwaltungsgarantie) und kann gem. § 1 (3) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB keinem Dritten übertragen werden. Bei der Bauleitplanung handelt es sich insoweit um eine kommunale Pflichtaufgabe, bei der ein sparsamer Umgang mit finanziellen Ressourcen selbstverständlich zwingend geboten ist. Dabei kann die Bauleitplanung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Gesamtortes oder seiner Ortsteile schaffen. Die Kosten für die Errichtung von Infrastrukturanlagen ist zwar kein Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans, ist jedoch in die Gesamtabwägung einer städtebaulichen Notwendigkeit für oder gegen ein Bauleitplanverfahren miteinzubeziehen. Dabei ist es deutlich günstiger planerische Maßnahmen vorzubereiten, die sich an bestehende Infrastrukturen anschließen und somit, verglichen mit einem Neubaugebiet, deutlich weniger Erschließungskosten verursachen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist indes gem. § 127 BauGB für die Städte und Gemeinden verpflichtend, sofern die Deckung des entstehenden Aufwandes nicht anderweitig gedeckt ist. Bei der Errichtung neuer verkehrlicher Anlagen ist in der Folge zwingend ein Erschließungsbeitrag nach BauGB zu erheben. Hinzu kommen gemäß kommunaler Satzung Kanalanschlussbeiträge für (Bau-)Grundstücke, die neu an die Kanalisation angeschlossen werden. Durch die Erhebung entsprechender Gebühren stellt die Stadt sicher, dass die zu erschließenden Grundstücke baureif sind und somit auch tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können.

Die Kosten für Straßenreparaturen/ -sanierungen infolge von Baumaßnahmen werden indes nicht an die anliegenden Grundstückseigentümer weitergegeben, sondern werden aus dem städtischen Haushalt über die Allgemeinheit finanziert.

Beteiligung der Bestandsanwohner

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Drensteinfurt neben den förmlich im Baugesetzbuch festgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren zwei Informations- bzw. Anliegerversammlungen durchgeführt. In diesem Zuge sind im frühen Stadium der Planung bereits im Jahr 2017 verschiedene städtebauliche Varianten vorgestellt und diskutiert worden, die schließlich im finalisierten Rahmenplan aus dem Jahr 2021 mündeten, welcher wiederum dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegt. Im weiteren Verlauf der Planung auf Ebene des Bebauungsplan(vor-)entwurfs wurde schließlich versucht, die Rückmeldungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen bestmöglich in das Plankonzept zu integrieren.

Hochwasserschutz, Starkregen(-vorsorge) und Entwässerung

Durch das Ingenieurbüro Büro Gnegel GmbH aus Sendenhorst wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Berechnungen über das Fassungsvermögen des angrenzenden „Töller Grabens“ für die Einleitung des Niederschlagswassers durchgeführt. Die Überprüfung des Kanalnetzes hat ferner ergeben, dass zur Entwässerung in dem neuen Straßenkörper eine unterirdische Rückhaltung mittels eines Stauraumkanals (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. Im 3-jährlichen Regenereignis bleibt die gesamte Strecke bis zur Wese überstautfrei.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes kann ergänzt werden: In dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich gem. des Überflutungsmodells der Stadt Drensteinfurt lediglich ein Gebäude mit erhöhtem Risiko. Es handelt sich dabei um ein Wohngebäude mit Souterrainfenster, weshalb sich das Wasser dort sammelt. Bei entsprechenden geeigneten Vorkehrungen stellt ein Hochwasser allerdings kein Problem dar. Auf Ebene des Bebauungsplans werden in der Regel keine weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen festgelegt. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf ist im Rahmen der Offenlage als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt worden, der Planung wurde durch diese Fachbehörde inhaltlich zugestimmt. Die Hochwassersimulationen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Anlage dieser Vorlage einsehbar. Hier wird rechnerisch nachgewiesen, dass es im Hinblick auf die Hochwasserthematik keine Probleme gibt. Die Stadt Drensteinfurt verfügt ferner über ein im Jahre 2018 durch das Ingenieurbüro Büro Gnegel GmbH ausgearbeitetes Überflutungsmodell. Weitere Hinweise zu diesem Thema finden sich in den Kapiteln 8 und 10.3 der Begründung des Bebauungsplans (vgl. Anlage 2). Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass für den Gesamtbereich kein erhöhtes Risiko und somit kein Regelungserfordernis in Bezug auf Starkregenereignisse oder Hochwasserschutz besteht.

Verkehrssicherheit in der Fanny-Mendelssohn-Straße

Die neu zu errichtende Verkehrsfläche soll, genau wie die bereits bestehende Fanny-Mendelssohn-Straße, als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden. Dies wird bereits im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Selbst bei einer maximalen baulichen Ausnutzung der entstehenden rd. 17 Bauplätze ist nicht mit einem derartigen Verkehrsaufkommen zu rechnen, als dass dieses eine Gefährdung für die Anwohnerinnen und Anwohner, insbesondere Kinder, hervorruft. Die genaue Straßenplanung inklusive verkehrsbremsender Elemente, wie versetzte Baumscheiben oder öffentliche Stellplätze, wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Baustellenbelastung der Anwohner

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung von insgesamt lediglich 17 Grundstücken mit Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen. Ob bzw. wann diese Baupotenziale gehoben werden, ist nicht prognostizierbar. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Grundstücke alle zur selben Zeit bebaut werden, sondern punktuell einzelnen Bauvorhaben verwirklicht werden. Hinzu kommen Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen. Insgesamt ist mit kurzfristigen moderaten Belastungen für die Anwohner in Folge der Baumaßnahmen zu rechnen, die bei einer Baulückenbebauung ebenfalls entstünden.

Klimaschutz sowie Baumbestand

Durch die Verwirklichung von Bauvorhaben sowie die Errichtung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bestehende private Grünflächen in Form heutiger Gärten teilversiegelt. Um diesen Grünflächenverlusten zu begegnen, setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote auf privaten Flächen fest. Das heute bereits existierende Verkehrsbegleitgrün entlang der bestehenden Fanny-Mendelssohn-Straße (i.W. größere Kopfweiden)

ist zudem zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird eine Pflicht zur extensiven Begrünung von neu zu errichtenden Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern festgesetzt. Da auch weiterhin eine kleinteilige Bebauung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.

I.III Beratung und Entscheidung über die während der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen

Es sind 40 Behörden beteiligt worden. Es sind insgesamt 24 Stellungnahmen eingegangen.

Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen mit Bezug zu den veränderten Planinhalten eingegangen. Hinsichtlich des vorzunehmenden Abwägungsvorgangs bedeutet dies, dass mangels abwägungsrelevanter Stellungnahmen keine Abwägung im Sinne des § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB vorzunehmen ist.

II. Beschluss des Bebauungsplans Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße/ Fanny-Mendelssohn-Straße“ - 3. Änderung als Satzung

Nach der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB aller eingegangenen Anregungen, kann nun erneut der Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und den Rat der Stadt Drensteinfurt erfolgen.

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt	Sachgebiet 2.1 - Planung, Bauverwaltung und Liegenschaften	
gez. Christoph Britten	gez. Philipp Hilje	

Drensteinfurt, 06.03.2026

gez.
Markus Wiewel
Bürgermeister