

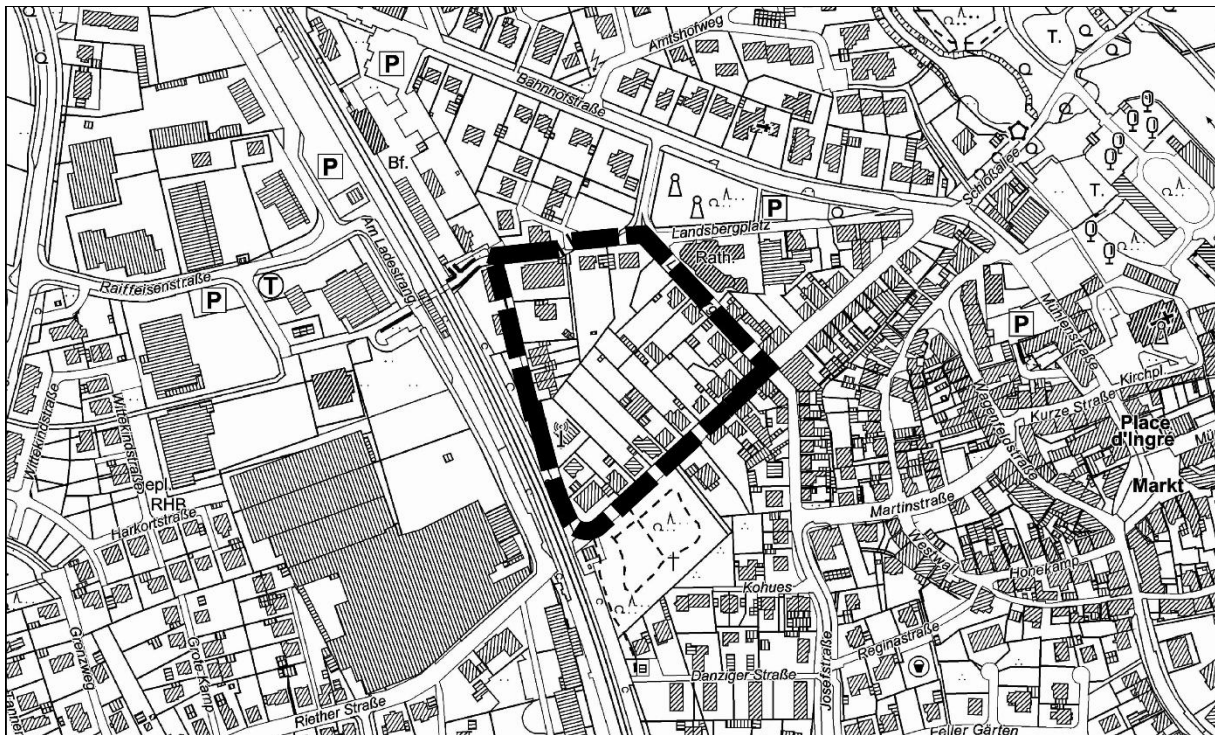
STADT DRENSTEINFURT



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Marienstraße“

Ortsteil: Drensteinfurt

Plangebiet: Nördlich der Marienstraße, westlich der Landsbergstraße sowie südlich des Landsbergplatzes



Begründung

Verfahrensstand: Erneuter Entwurf

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3)

Juni 2026

Verfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

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
6	Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen	12
7.6	Verkehrsflächen/Erschließung	13
7.7	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.8	Vorgartenbereiche	14
7.9	Örtliche Bauvorschriften	14
8	Belange der Ver- und Entsorgung	17
9	Belange der Umwelt.....	19
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
9.3	Artenschutz.....	21
10	Auswirkungen der Planung	23
10.1	Immissionsschutz.....	23
10.2	Belange des Verkehrs	30
10.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	32
10.4	Belange des Bodenschutzes	33
10.5	Belange des Denkmalschutzes	34
10.6	Belange des Bergbaus.....	34
10.7	Altlasten und Kampfmittel	35

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Marienstraße“

Ortsteil: Drensteinfurt
Plangebiet: Nördlich der Marienstraße, westlich der Landsbergstraße sowie südlich des Landsbergplatzes

Verfahrensstand: **Erneuter Entwurf**

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3)

1 Anlass und Ziele der Planung

Nachdem bereits am 26.04.2021 der Aufstellungsbeschluss für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gefasst wurde, hat sich die Stadtverwaltung in den letzten Monaten intensiver mit der städtebaulichen Konzeption der Nachverdichtung befasst. Ausschlaggebend für die Überlegung, das Quartier innerhalb des Karrees Landsbergplatz/Landsbergstraße/Marienstraße zu überplanen, waren vermehrt aufkommende Bauvorüberlegungen in den hinteren Grundstücksbereichen an der Marienstraße. Da es sich bei dem Gebietszuschnitt um ein Quartier von städtebaulich hoher Bedeutung sowie Qualität handelt, hat die Verwaltung es sich zur Aufgabe gemacht, die städtebaulichen Potenziale dieser Fläche genauer zu betrachten. Insellösungen zur Errichtung einzelner weiterer Baukörper würden aus Sicht der Verwaltung zu einer „Segmentierung“ des Gebietes führen. Das baulich vorgeprägte Plangebiet mit z. T. sehr großen Gartenbereichen (ehemalige Selbstversorgergärten) bieten sich für eine bauliche Nachverdichtung an. Zudem befinden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bereits heute mehrere bauliche Anlagen (z. B. Marienstraße 26, Landsbergstraße 3a), die im Grunde durch ihre heutige Tiefe eine weitere Bauzeile vorgeben. Daher wäre bereits heute eine Nachverdichtung in Form von Wohnnutzung gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ genehmigungsfähig, die jedoch keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung folgen würde.

Somit verfolgt die Stadt Drensteinfurt die Idee, ein Gesamtkonzept für dieses Quartier zu entwickeln. Die vorhandene Bausubstanz entlang der Marienstraße ist sehr prägend. Zudem befindet sich direkt angrenzend ein Baudenkmal, welches einen besonderen Charakter aufweist und auch städtebaulich von hoher Bedeutung ist. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 22.05.2023 wurde der Städtebauliche Rahmenplan beschlossen, der als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dienen soll.

In Summe sollen mit der geplanten Nachverdichtung 14 weitere Bauplätze für Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Die Grundstücksgrößen bemessen sich bei dieser Planungsvariante auf 390 m² bis 570 m². Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Das gewählte Baufenster lässt in diesem Rahmen dennoch einige Bauoptionen offen.

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 konnten die Interessen der Anlieger geäußert werden. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anliegerinteressen ist eine konsensnahe Rahmenkonzeption entwickelt worden, welche nun auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überführt werden soll.

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.

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 mitgenutzt 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 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. 2,1 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).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Marienstraße“ umfasst die Flurstücke 638, 642, 643, 644, 712, 1524, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1710, 1743, 2146, 2147, 2914, 2915, 2953, 2954, 2955, 2956, 3060, 3061, 3070, 3071, 3123 sowie teilweise die Flurstücke 2336 und 30370 in der Flur 4 in der Gemarkung Drensteinfurt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3067, 2336 (Landsbergplatz);

Im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 2742 (Marienstraße);

Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 1775 (Landsbergstraße);

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2619, 2306 und 2351 (Marienstraße).

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

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Drensteinfurt, unmittelbar südwestlich des Rathauses und des Landsbergplatzes. Eingegrenzt wird der Bereich von der Marienstraße und der Landsbergstraße. 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.

Innerhalb des Plangebietes ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Marienstraße, der Landsbergstraße sowie der Straße Landsbergplatz abzulesen. Entlang der Verkehrsfläche sind zu einem Großteil Vorgärten angelegt worden, unmittelbar im Kreuzungsbereich der Marienstraße sowie der Landsbergstraße grenzen die Gebäude allerdings direkt an die Verkehrsfläche an. Die Bebauung zeichnet sich durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung aus. Es handelt sich dabei sowohl um freistehende Einfamilienhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser. In der Sektion sticht insbesondere das im Kreuzungsbereich der Marienstraße und der Straße Landsbergstraße bestehende Mehrfamilienhaus heraus, da dieses mit Flachdach errichtet wurde. Die restliche Bebauung ist geprägt durch geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Walmdächern. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Funkmast sowie ein Technikgebäude vorhanden, das ebenfalls mit einem Flachdach ausgestattet ist. Die rückwärtigen Grundstücksflächen weisen tiefe Zuschnitte auf, die sich als private Grün- und Freiflächen darstellen. Auf diesen Flächen befinden sich vereinzelt Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Büschen. Vereinzelt sind dort ebenfalls bauliche Anlagen errichtet worden.

Umliiegend grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung an, unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hamm-Emden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse liegt ein Gewerbegebiet, welches von Wohnbebauung umschlossen ist. Östlich des Plangebietes befindet sich das Zentrum von Drensteinfurt.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 450 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. 500 m nordöstlich des Plangebietes ist die Teamschule – Sekundarschule der Stadt Drensteinfurt zu erreichen. Der Bahnhof Drensteinfurt befindet sich rd. 150 m nördlich zum Plangebiet und stellt damit eine Verbindung zu den umliegenden Städten (Münster – Hamm) 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. Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen.

Mit der Darstellung des Plangebietes 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 14 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.

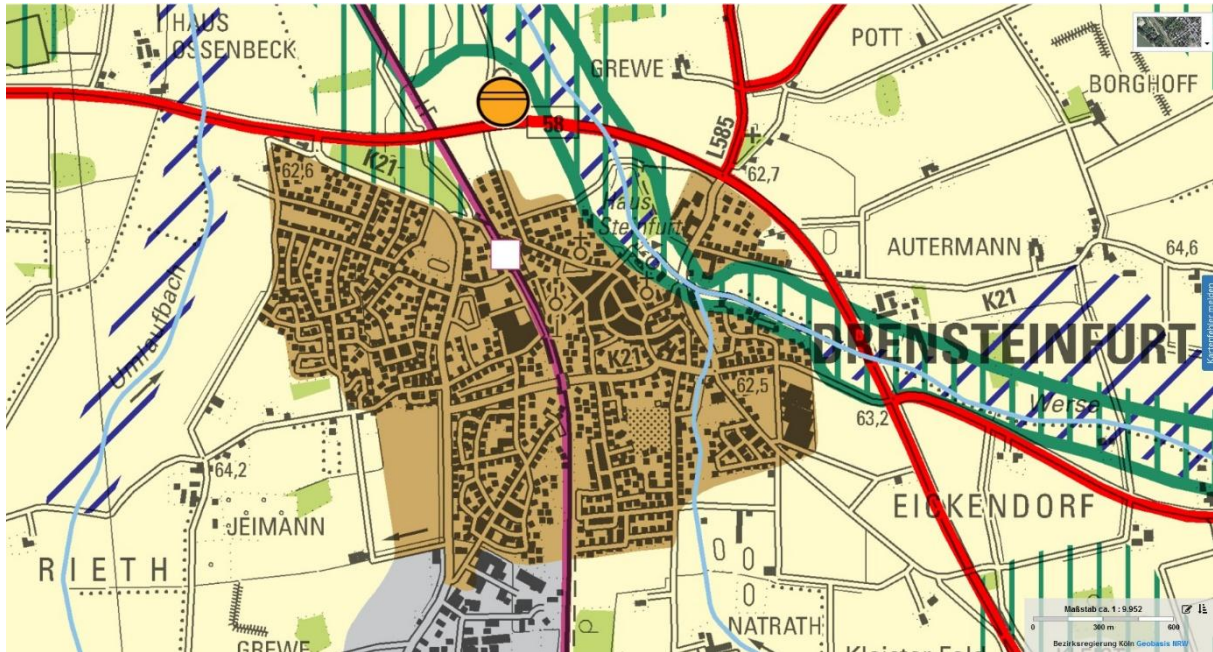


Abbildung 2: Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster, Auszug ohne Maßstab

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. Nördlich, südlich und östlich angrenzend sind ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Westen werden Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

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

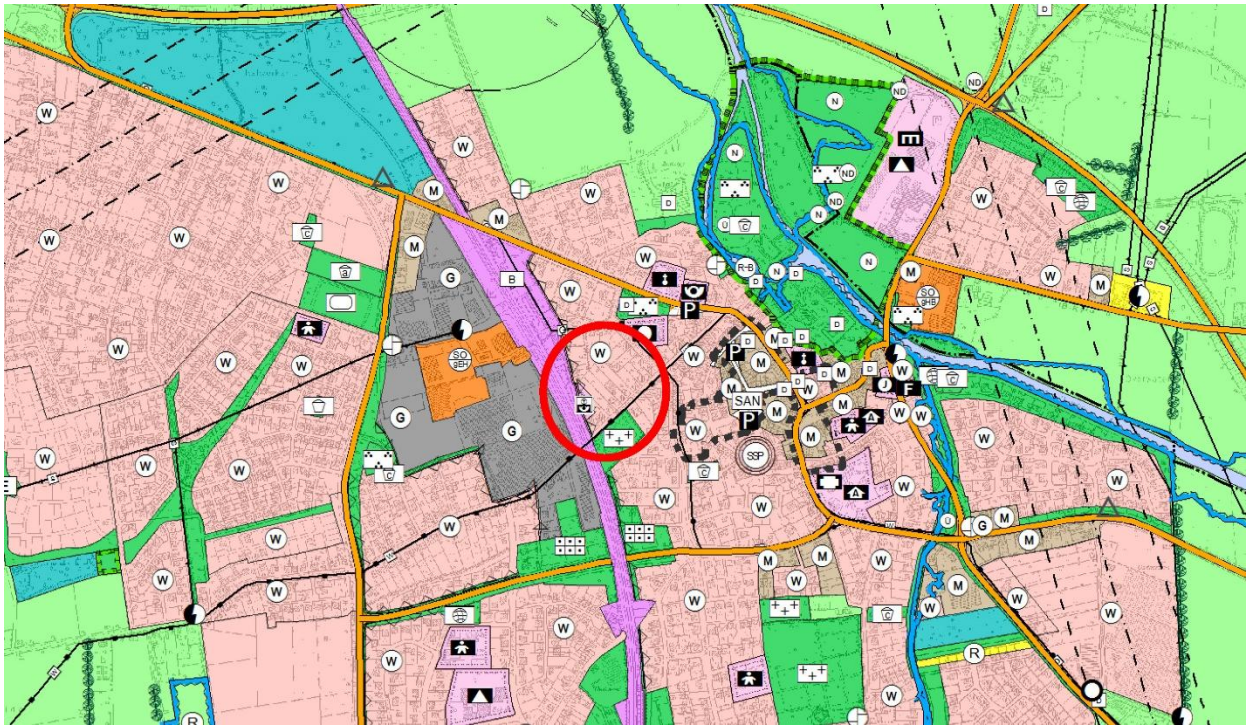


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

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

6 Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept

Der Bauleitplanung liegt das Vorhaben zugrunde, das Wohngebiet entlang der Marienstraße sowie der Landsbergstraße auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nachzuverdichten. Im Zuge des Planverfahrens hat bereits ein Austausch mit den Anliegern stattgefunden, um die unterschiedlichen Interessen zu berücksichtigen. Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet stellt die angrenzende Bebauung dar.

Entlang der Verkehrsflächen Marienstraße, Landsbergstraße und Landsbergplatz ist straßenbegleitend eine Bebauung mit Wohngebäuden vorhanden, die nun planungsrechtlich gesichert werden soll. Auf den rückwärtigen Flächen soll eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen, um eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen, die sich aufgrund der Lage in zweiter Reihe in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Die Gebäude sollen mit Flachdächern ausgestattet werden, um die optimalen Voraussetzungen für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünungen aufzuweisen. An der Landsbergstraße wird im Nordosten die bestehende Bebauungslücke geschlossen, an der Stelle soll ein Einfamilienhaus mit geneigtem Dach entstehen, um einen gestalterischen Zusammenhang zu der restlichen straßenbegleitenden Bebauung herzustellen. Auf dem Flurstück 1528 und auf dem Flurstück 643 sind im Bestand auf den rückwärtigen Flächen bauliche Anlagen vorhanden, die mit der vorliegenden Planung überplant werden. Perspektivisch sollen diese Gebäude abgebrochen werden, um die entsprechenden Flächen einer maßvollen Nachverdichtung zugänglich zu machen. Die baulichen Anlagen sind bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, da sie grenzständig errichtet wurden und daher die

erforderlichen Abstandsflächen nach BauO NRW nicht eingehalten werden. Zum jetzigen Zeitpunkt genießt diese Bebauung daher lediglich Bestandsschutz.

Die Bebauung auf den rückwärtigen Flächen wird über einen Stich erschlossen, welcher ausgehend von der Marienstraße in nordöstliche Richtung abzweigt. Am Ende des Stiches wird eine Wendeanlage ausgebildet, um ein Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Der Stich weist eine Breite von 6,50 m auf und ist damit ausreichend dimensioniert, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Ausgehend von dem Stich gehen in südöstliche Richtung zwei weitere Erschließungsstiche ab, um die hinteren Baugrundstücke zu erschließen.

Auf dem südwestlich gelegenen Grundstück, auf dem sich heute ein Technikgebäude der Telekom sowie ein Funkmast befinden, werden die bestehenden Nutzungen im Bestand gesichert. Um eine Umnutzung des Grundstücks zukünftig zu ermöglichen, wird hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Marienstraße sowie der Landsbergstraße und dem Landsbergplatz erschlossenen und den zentral davon gelegenen und für die Nachverdichtung vorgesehenen Bereichen unterschieden. Die äußere Bebauung entlang der Verkehrsflächen Marienstraße, Landsbergplatz und Landsbergstraße wird als WA 1 / WA 3 und die zentralen Bereiche mit Erschließung über die neue Planstraße als WA 2 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3 gem. § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 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 WA 2 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 WA 2-Bereiche ein engerer Zulässigkeitsmaßstab gilt als für die WA 1- und WA 3-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 neuen Planstraße 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 WA 2 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 ausgeschlossen werden soll. Aufgrund der Erschließungssituation hat das WA 1 mit der anliegenden Marienstraße und der Landsbergstraße einen größeren Spielraum hinsichtlich der Verkehrsaufnahme.

Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des WA 2 orientiert sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung, 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 WA 1 als auch im WA 2 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 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 Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für die allgemeinen Wohngebiete 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 Drensteinfurt und das Plangebiet kann sich optisch in das Ortsbild eingliedern.

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 bereits bestehenden Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

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

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung orientiert. Für das WA 1 werden entsprechend des Bestandes maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die

maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Im WA 2 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen daher auf eine Gebäudehöhe von maximal 7,00 m beschränkt. Somit können in dem Bereich Gebäude mit Flachdach und zwei aufgehenden Fassadengeschossen umgesetzt werden. Alternativ ist auch eine Bebauung mit einem aufgehenden Fassadengeschoss und einem zurückgesetzten Nicht-Vollgeschoss denkbar. Für das WA 1 wird entsprechend der Ausführung der Bestandsgebäude eine Firsthöhe von maximal 12,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf 7,00 m festgesetzt. Mit den entsprechenden Festsetzungen werden die im Bestand vorhandenen Höhen abgebildet.

Innerhalb des WA 3 sind zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig. Somit wird das Bestandsgebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und zusätzlichem zurückgesetzten Nicht-Vollgeschoss gesichert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaik) sowie für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen um bis zu 1,00 m zulässig.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut dar. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt zur Bestimmung der Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA 1 und WA 3 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.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 (1) BauGB für das WA 2 gilt 63,00 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Das Höhenniveau der rückwärtigen Flächen befindet sich bei rd. 62,00 m ü. NHN. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Hochwassergefahrenkarte Wasserstände von bis zu 0,7 m vermerkt. Es wird daher empfohlen, die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRF EG) auf ein Höhenniveau von 63,00 m ü. NHN zu bringen.

63,00 m ü. NHN stellt zudem das Höhenniveau dar, auf dem sich derzeit ungefähr die umliegende Bestandsbebauung befindet. Die Höhenentwicklung gleicht sich somit dem Bestand an.

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.

Entlang der Marienstraße und der Landsbergstraße wird die bestehende Bebauung durch die Festsetzung eines straßenbegleitenden Baufensters gesichert. Für die rückwärtige Bebauung werden die Baugrenzen entsprechenden des städtebaulichen Konzeptes vorgegeben. Um eine flexible Parzellierung und Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan weitestgehend zusammenhängende Baufelder festgesetzt.

Gem. § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1528 und 643 befinden sich im Bestand Gebäude, die mit der vorliegenden Planung nicht über die überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden.

Gem. § 31 (1) BauGB sind für die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 643 und 1528 geringfügige genehmigungspflichtige An- und Umbauten im Bestand zulässig, auch wenn diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die vollständige Neuerrichtung

von Gebäuden ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die baulichen Anlagen genießen somit Bestandsschutz, bei Rückbau des Gebäudes ist eine Neuerrichtung nicht zulässig.

Im Zuge der erneuten Offenlage rücken die Baufenster aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen vom Gebäude Landsbergplatz 8 ab. Damit wird nicht nur ein größerer Abstand zum bestehenden Denkmal sichergestellt, sondern zugleich auch den Belangen des Nachbarschutzes angemessen Rechnung getragen. Insbesondere werden mögliche Beeinträchtigungen durch Verschattung, Einblick und eine zu enge bauliche Verdichtung reduziert.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des WA 2 sind daher je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten besteht darin, die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet zu steuern. Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen

Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Marienstraße, der Landsbergstraße, der Straße Landsbergplatz und der Planstraße 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 nicht 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 gem. § 14 (3) BauNVO auf Dachflächen sind umzusetzen. Dadurch wird die grundlegende Voraussetzung für eine klimagerechte Entwicklung des Gebietes geschaffen.

Die Hausnummern Marienstr. 39- 44 stellen aufgrund der nicht vorhandenen Befahrbarkeit der Entsorger ihre zu leerenden Mülltonnen in der Nähe des nördlichen Bereichs Flurstücks 1743 ab. Zukünftig sollen diese am Abholtag entlang der verkehrsberuhigten Straße auf öffentlicher Fläche aufgestellt werden.

Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete 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.

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/Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen und Südosten ausgehend von der Marienstraße und im Nordosten von der Landsbergstraße. Im Norden erfolgt die Erschließung ausgehend von der Straße Landsbergplatz. Im Westen ist ausgehend von der Marienstraße eine Sticherschließung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen, welche die rückwärtigen Flächen des Plangebietes erschließt. Am Ende der Sticherschließung ist ein Wendehammer vorgesehen, um ein Befahren mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen. Ausgehend von der Sticherschließung gehen in südöstliche Richtung weitere Stiche ab, um die Baugrundstücke in zweiter Reihe zu erschließen.

Im Nordosten ist eine Fläche vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Drensteinfurt sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Sie dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Baugebietes und schließt an die bestehenden Leitungsnetze in der Landsbergstraße an.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Marienstraße wird im Bereich der bestehenden Wohnbebauung (Flurstücke 2956 und 2955) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind bereits über die Marienstraße hinreichend erschlossen, sodass eine zusätzliche Erschließung über die neue Planstraße nicht vorgesehen ist. Dadurch wird zugleich vermieden, dass für diese Grundstücke zusätzliche Erschließungsbeiträge ausgelöst werden.

7.7 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind begrünt auszubilden. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind extensiv und gebietsheimisch auszuführen. Eine Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaften auf den Dachflächen gesichert werden kann.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall

verwendet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung werden die Belange des Gewässerschutzes berücksichtigt.

Naturnahe Gartengestaltung

Es wird vorgegeben, dass die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten sind. Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten – mit Ausnahme eines Spritzschutzes – an den Gebäuden aus.

In der Teilfläche WA 2 ist mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m² private Grundstücksfläche anzupflanzen, Pflanzqualität jeweils: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang mindestens 14-16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Oberfläche von Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

7.8 Vorgartenbereiche

Die 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.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

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 stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachgestaltung

Innerhalb des WA 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig, sodass eine Dachbegrünung verbindlich umgesetzt werden soll und gleichzeitig die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgegeben wird. Aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe und somit auf den rückwärtigen Flächen des Wohngebietes kann eine Ausgestaltung der Gebäude mit Flachdächern als verträglich angesehen werden. Darüber hinaus ist im Nordwesten des Plangebietes ein Gebäude mit Flachdach vorzufinden und auch die bestehende Versorgungseinrichtung weist im Bestand ein Flachdach auf. Insgesamt lässt sich somit ein gestalterischer Zusammenhang ablesen.

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

Innerhalb des WA 3 sind ebenfalls Flachdächer zulässig, somit wird die im Bestand vorzufindende Dachform des Mehrfamilienhauses abgebildet.

Innerhalb des WA 1 sind entsprechend des Bestandes Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Sattel- oder Walmdächern zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Satteldaches im Falle von Um- und/oder Anbauten an das Bestandsgebäude Landsbergstraße Nr. 3a wird vorgesehen, um den Bestand in seiner vorhandenen baulichen und gestalterischen Ausprägung angemessen zu berücksichtigen. Das Gebäude weist bereits eine entsprechende Dachform auf, sodass durch die Zulassung einer abweichenden Dachgestaltung eine harmonische Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht wird.

Zugleich wird dadurch sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen im Bestand nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sie sich auf ein einzelnes Bestandsgebäude beschränkt und negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder die städtebauliche Ordnung nicht zu erwarten sind.

Zu den Verkehrsflächen wird somit ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert, welches sich in das zentrale Ortsbild von Drensteinfurt einfügt. Darüber hinaus wird mit den entsprechenden Regelungen die Bestandssituation abgedeckt.

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 zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

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.

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Um wildlebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden. Feste Einfriedungen (Drahtgeflecht-, Stabgitter- oder Holzzäune) sind daher nur

sockelfrei mit 15 cm Bodenfreiheit in Kombination mit den vorgenannten lebendigen Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Eine in der Kombination außenstehende feste Einfriedung muss mit einem Mindestabstand von 5 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Sichtschutzelemente oder blickdichte feste Einfriedungen sind explizit nicht zulässig.

Eine lebendige Einfriedung muss in einem Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen gepflanzt werden.

Einfriedungen in Vorgärten sind entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Vorgärten, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten), 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.

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 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. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die zulässigen Nebenanlagen (siehe Kapitel 7.5).

Vorgarten: nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Wohngärten / Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten/Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

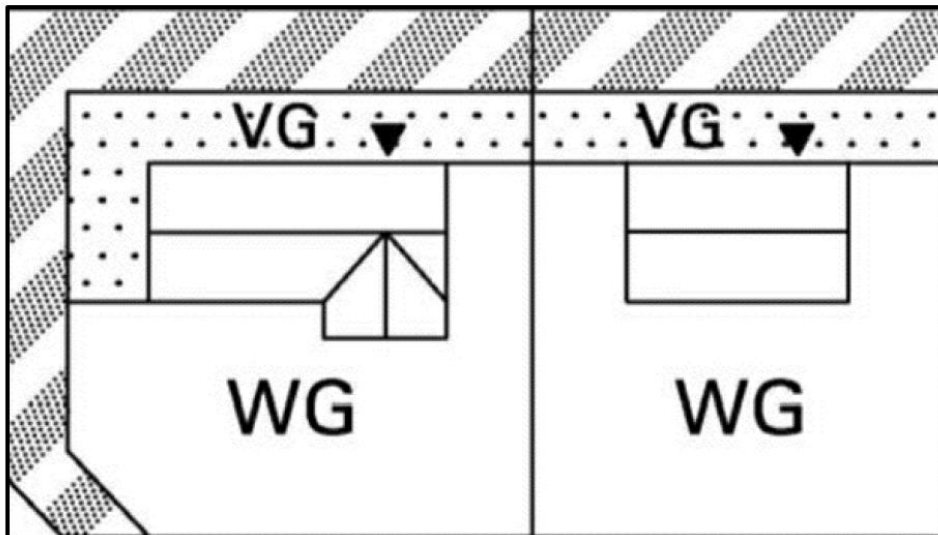


Abbildung 4: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG), ohne Maßstab

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 geneigte Dächer im WA1 in Betondachsteinen oder Tonziegeln in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Darüber hinaus werden Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Im Umfeld des Plangebietes sind insbesondere Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) prägend, sodass diese zur Gestaltung 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 naturbelassen 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. Unzulässig 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 durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen (Marienstraße, Landsbergstraße) erfolgen. Eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48m³/h) kann sichergestellt werden.

Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Verkehrsflächen (Marienstraße, Landsbergstraße) erfolgen. Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und mit der Planung umzusetzen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

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.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Landsbergstraße erfolgen. Im Zuge der Planung wurde eine Hydraulische Netzbetrachtung erstellt (Gnegel GmbH, Sendenhorst, Mai 2025). Im Ergebnis zeigt sich das gesamte betrachtete Netz problemfrei. Auch das Schmutzwasser zusätzlicher Einwohner führt nur zu einer unmerklichen hydraulischen Mehrbelastung.

Durch die Planung ändert sich der maximale Versiegelungsgrad nicht, es wird lediglich die Entwässerungszuordnung einzelner Flächen in Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung angepasst. Um bestehende hydraulische Probleme im westlichen Abschnitt der Marienstraße zu entschärfen, wird das Plangebiet künftig dem Kanal in der Landsbergstraße zugeordnet. Die äußeren Grundstücksbereiche behalten ihre bisherigen Anschlussstellen.

Die durchgeführte Simulation zeigt gegenüber dem Bestand keine relevanten Veränderungen in der Überstausituation. Im Bereich Marienstraße verringern sich die Überstauvolumina sogar leicht (von 12,5 m³ auf 9 m³). Eine zusätzliche Simulation mit erhöhtem Versiegelungsgrad von 60 % bestätigt, dass auch diese Wassermengen vom vorhandenen Kanal DN 400 in der Landsbergstraße sicher aufgenommen werden können. Der Umgang mit dem Niederschlags- und Schmutzwasser ist demnach geklärt. Das anfallenden Niederschlags- sowie Schmutzwasser kann über Anschlüsse an die bestehende Kanalisation im Trennsystem entsorgt werden und die diesbezügliche Erschließung ist damit sichergestellt. Ein ergänzender Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Auf die Hydraulische Netzbetrachtung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Entsorgung/Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Wendeanlage der neuen Planstraße ist so dimensioniert, dass diese im Querschnitt hierfür ausreichend dimensioniert ist. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden.

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 zu ermittelnden und bewertenden 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 Aufstellung 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 umliegenden Verkehrsflächen (Marienstraße, Landsbergstraße, Landsbergplatz) dar und sind daher unbebaut. Die bereits vorhandene Bebauung erstreckt sich entlang der bestehenden Verkehrsflächen.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zulässige Nutzungsart nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits zu Wohnzwecken genutzt und sollen zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit der Aufstellung 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	Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf. 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 Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe 9.3 Artenschutz).

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 im Bestand auf den rückwärtigen Garten- und Freiflächen weitgehend unversiegelt. Entlang der bestehenden Verkehrsflächen ist bereits eine Bebauung mit Wohngebäude und somit ein entsprechender Versiegelungsgrad abzulesen. Auf den rückwärtigen Flächen wird mit der Planung die Errichtung neuer Wohngebäude und damit neue Versiegelung ermöglicht. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bereits die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung geschaffen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Braunerde-Pseudogley“ und „Gley“ an, die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird entsprechend der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete 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 Stadt 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 ist nicht bekannt.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser.
Luft/Klima	Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls diesem Klimatop sowie den Klimatopen „Stadtrandklima“, „Stadtklima“ und „innerstädtische Grünfläche“ zugeordnet.	Da eine bauliche Nachverdichtung geplant ist und innerhalb des Plangebietes bereits eine straßenbegleitende Bebauung vorhanden ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. In der Gesamtbetrachtung wird weiterhin die weniger günstige thermische Situation

	Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine starke thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von >35 °C bis 41 °C. Nachts besteht in der Kategorie „Siedlung“ eine schwache Überwärmung von >17 ° bis 18,5 °. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet in der Kategorie Siedlung eine weniger günstige thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen. Im Umfeld des Plangebietes ist eine weniger günstige thermische Situation sowie eine ungünstige thermische Situation vermerkt.	in der Kategorie Siedlung im Plangebiet bestehen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Denkmal Landsbergplatz 8, hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus.	Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und wird mit der vorliegenden Planung gesichert.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 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 Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (Büro Stelzig, Soest, März 2025).

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um die privaten Frei- und Gartenflächen sowie die bereits vorhandene Bebauung entlang der Marienstraße, der Landsbergstraße und der Straße Landsbergplatz. Die rückwärtigen Flächen sind weitgehend frei von Vegetation, auf den privaten Grundstücksflächen sind kleinere Einzelbäume und Abpflanzungen mit Sträuchern vorhanden. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Höhlenbäume“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche,

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 35 Vogelarten potenziell vorkommen.

Die Fledermausfauna wurde anhand einer Potentialeinschätzung bewertet. Für die Brutvogelfauna wurden zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte im Bereich der Gärten ergänzende Bestandserfassungen hinsichtlich der Vorkommen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Begehungen im Jahr 2024 die Arten Bluthänfling und Star als planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen. Beide Arten wurden als sporadische (Nahrungs-) Gäste festgestellt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für planungsrelevante Vogelarten nicht ausgelöst.

Zum Schutz der Allgemeinen Brutvogelfauna ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet stellt für die erfassten Nahrungsgäste kein essentielles Nahrungshabitat dar.

Typische Waldfledermausarten wie bspw. Abend- und Kleinabendsegler sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Ein Vorkommen dieser Arten wird daher ausgeschlossen.

Für das betroffene Messtischblatt sind zwei typische Gebäudefledermäuse (Breitfügelfledermaus und Zwergfledermaus) angegeben.

Die Wohngebäude im Plangebiet bleiben nach aktuellem Kenntnisstand bestehen, weshalb sie nicht näher auf Quartiere von Fledermäusen untersucht wurden. Eine direkte Beeinträchtigung dortiger potentieller Lebensstätten von Fledermäusen und die Tötung von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG).

Sollten Eingriffe in die bestehenden Wohngebäude stattfinden, ist eine erneute Überprüfung in Bezug auf gebäudebewohnende Fledermäuse notwendig.

Das Untersuchungsgebiet im Siedlungsbereich ist bereits teilweise bebaut und durch bestehende anthropogene Nutzungen (Gärten und Wohnbebauung) vorbelastet. Es sind keine vorhabenbedingten Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalkolonien von potentiell vorkommenden Fledermausarten führen können.

Das Auslösen des Verbotstatbestandes der Störung für potentiell vorkommende Fledermausarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden.

Die Schuppen und die Halle, die nach aktuellem Kenntnisstand vorhabenbedingt abgerissen werden müssen, weisen kein Potential für planungsrelevante Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) auf. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind planungsrelevante Fledermausquartiere baumbewohnender Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Tagesverstecke einzelner Individuen im jahreszeitlichen Verlauf an den Gebäuden oder älteren Bäumen befinden können. In der Regel sind Fledermäusen mehrere Tagesverstecke bekannt, die wechselnd genutzt werden. Der Verlust von solchen Strukturen, führt daher nicht zum Auslösen der Verbotstatbestandes der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fledermäusen müssen durch die Berücksichtigung spezieller Zeiträume für Gehölzfällungen vermieden werden. Zudem sind im Zuge der Baufeldfreimachung zu fällende ältere Bäume vorab und mit zeitlichem Vorlauf durch eine fachkundige Person auf Quartierstrukturen zu untersuchen.

Es ergaben sich keine Hinweise auf essentielle Habitatstrukturen, wie bspw. Leitstrukturen oder essentielle Nahrungshabitate im Plangebiet.

Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) zerstört oder gestört und keine Individuen getötet (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden Fledermäuse können das Plangebiet während und nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weiter als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen.

Beleuchtungseinrichtungen sollten fledermausfreundlich gestaltet 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

Westlich des Plangebietes schließen gewerbliche Nutzungen an, darunter das Grundstück „Am Ladestrag 1“. Der dort ehemals ansässige Betrieb wurde inzwischen aufgegeben, sodass die zukünftige Nutzung des Areals derzeit nicht feststeht. Vor diesem Hintergrund wurde die Thematik des Gewerbelärms geprüft und hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung bewertet.

Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich hierbei kein potenzieller Nutzungskonflikt. Die vorhandene Umgebungsbebauung setzt bereits heute klare Rahmenbedingungen für die zulässigen Immissionen, die von einer künftigen gewerblichen Nutzung ausgehen dürfen. Das Betriebsgrundstück wird im Westen und Süden durch bestehende Wohnnutzungen entlang der Harkortstraße und der Riether Straße begrenzt. Auch im Osten befinden sich entlang der Marienstraße Gebäude mit Wohnnutzung, die bereits jetzt als Immissionsorte im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan überplant diesen Bereich zwar, führt jedoch nicht zu einer Annäherung sensibler Nutzungen an das Gewerbe. Neue Immissionsorte entstehen ausschließlich östlich der vorhandenen Wohngebäude und damit in größerer Entfernung zum Grundstück „Am Ladestrag 1“. Die Planung bereitet somit kein Heranrücken von Wohnnutzungen an bestehende oder mögliche gewerbliche Nutzungen vor.

Etwaige zukünftige gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück „Am Ladestrag 1“ müssen sicherstellen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten – insbesondere an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Harkortstraße und der Riether Straße – die gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Diese Vorgaben begrenzen bereits unabhängig von der vorliegenden Planung den Umfang zulässiger gewerblicher Tätigkeiten auf dem Grundstück.

Aus den dargestellten Rahmenbedingungen folgt, dass von der zukünftigen Nutzung des Grundstücks „Am Ladestrag 1“ keine relevanten zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten sind, die eine Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet bewirken könnten. Die bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld setzen immissionsschutzrechtlich verbindliche Grenzen, die auch für zukünftige Nutzungen maßgeblich bleiben.

Darüber hinaus unterliegt jede zukünftige Nutzung des Betriebsgrundstücks der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht. Im Rahmen des entsprechenden

Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Wohngebäuden eingehalten werden. Damit ist auch künftig sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet sind und Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung ausgeschlossen werden können.

Verkehrslärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet unmittelbar östlich der Bahnstrecke 2931 (Münster – Hamm) festgesetzt werden. Durch die Bahnstrecke sowie des KFZ-Verkehrs auf den bestehenden umliegenden öffentlichen Straßen wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2024).

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. 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 und lauten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

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

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten in Allgemeinen Wohngebieten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	59 / 64 (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	49 / 54 (A)

Tabelle 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB.

Folgende Ergebnisse ergeben sich aus dem Gutachten:

Bestehende Wohnbebauung

- Sowohl die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Wohngebietswerte der 16. BImSchV werden mindestens nachts an allen bestehenden Wohngebäuden überschritten.
- Weiterhin werden die Werte an den bestehenden Gebäuden entlang der Bahnschiene überschritten.

Geplante Gebäude

- Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags nur an wenigen geplanten Gebäuden eingehalten, nachts an allen geplanten Gebäuden überschritten.
- Der Wohngebietswert der 16. BImSchV wird tags an neun geplanten Gebäuden eingehalten und an fünf geplanten Gebäuden überschritten. Nachts wird der Wohngebietswert an allen geplanten Gebäuden überschritten.
- Der Mischgebietswerte der 16. BImSchV wird tags an zwei geplanten Gebäuden überschritten und an den übrigen eingehalten. Nachts wird der Mischgebietswerte an einem geplanten Gebäude eingehalten und an allen übrigen überschritten.
- Gesunde Wohnverhältnisse sind somit – mit Ausnahme eines Gebäudes – nicht gegeben

Im Erdgeschoss schlagen an den bestehenden Gebäuden östlich der Bahnstrecke Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) auf. Im Bereich der geplanten Neubebauung auf den rückwärtigen Flächen im Westen des Plangebietes werden Beurteilungspegel von 63 dB(A) prognostiziert. An der Landsbergstraße schlagen im Bereich der Bestandsgebäude Beurteilungspegel von 61 dB(A) auf. Auf den rückwertigen Flächen im Bereich der geplanten Neubebauung sind Beurteilungspegel von 51 – 55 dB(A) prognostiziert.

Im Bereich des 1. Obergeschosses schlagen tagsüber im Bereich der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) auf. An der bestehenden Bebauung liegen Immissionswerte von 70 dB(A) vor. Im 2. Obergeschoss stellt sich die Situation noch etwas verschärfter da. Hier sind

im rückwärtigen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) ermittelt worden. Der Bereich der 60 dB(A) Grenze ragt ausgehend von der Bahnlinie bis zu 2/3 in das Plangebiet hinein.



Abbildung 5: Geräusch-Immissionen Verkehrslärm (Schiene und Straße) / Tag / 2. OG, ohne Maßstab

Auch im Nachtzeitraum treten in allen Geschossen Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts auf. Im Erdgeschoss schlagen Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebietes auf. Auch an der neu geplanten Bebauung ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) im Nahbereich der Bahnstrecke zu rechnen. Auf rd. 1/3 des Plangebietes schlagen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) auf.

Im 2. Obergeschoss treten an der Bestandsbebauung im Nahbereich der Bahnstrecke Beurteilungspegel von 75 dB(A) auf. Auf rd. 2/3 des Plangebietes ist mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) zu rechnen.



Abbildung 6: Geräusch-Immissionen Verkehrslärm (Schiene und Straße) / Nacht / 2. OG, ohne Maßstab

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 Gemeinde 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. Dies ist hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist:

Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung von Teilen des Plangebietes im Nahbereich der Bahnstrecke sowie der Landsbergstraße und der Marienstraße auszuschließen. Die Lärmbelastung erreicht tagsüber Beurteilungspegel, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass entlang der Bahnstrecke bereits bestehende Wohnnutzungen in unmittelbarer Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Drensteinfurt zu charakterisieren ist.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nahbereich zur Bahnstrecke zu schaffen.

Die Fläche befindet sich im Siedlungszusammenhang von Drensteinfurt und stellt ein großes Nachverdichtungspotenzial dar. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits der Bestand östlich der Bahnstrecke unmittelbar an diese heranrückt.

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 Gestaltung des Ortsbildes (Nr. 5)

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

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. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine weitergehende Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet. Im Plangebiet ist aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung und der wohnbaulichen Prägung des Siedlungsraumes ein Allgemeines Wohngebiet vorzusehen.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der wohngenutzten Bebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrsanlage. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

Aktive Schutzmaßnahmen

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z. B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der

schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.

Die vom Verkehrslärm meistbetroffenen Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte stellen die straßennächsten Bereiche an der Bahnstrecke sowie der Landsbergstraße und der Marienstraße dar. Eine effektiv abschirmende Wirkung an einem Immissionsort setzt eine möglichst lückenlose Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung voraus. Im Regelfall ist dazu die Sichtlinie zwischen dem höchsten zu schützenden Fenster und der Fahrbahn zu unterbrechen. Die bestehenden Wohngebäude weisen im Nahbereich der Bahnstrecke eine Gebäudehöhe von rd. 12,00 m auf. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen zu erzielen und die Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Grenzwerte in dem Wohngebiet sicherstellen zu können, müssten Lärmschutzwände oder -wälle somit mindestens die Höhe der Immissionsorte im 2. Obergeschoss und somit von bis zu rd. 12,00 m aufweisen.

Ein aktiver Lärmschutz hätte mit einer derartigen Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches von Drensteinfurt nicht vorkommt und nicht üblich ist. Vor diesem Hintergrund wird von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor dem auftretenden Verkehrslärm Abstand genommen.

Passive Schutzmaßnahmen

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zukünftig zulässige Wohnnutzungen geeignet. In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Orientierungs- bzw. Grenzwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

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.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten können z.B. Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Im Bebauungsplan soll lediglich eine Empfehlung zur lärmoptimierten Ausrichtung der Gebäudgrundrisse erfolgen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes sind daher zwingend passiv-bauliche Maßnahmen umzusetzen, bei denen Wohn- und Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz zu versehen sind.

Vor diesem Hintergrund sind gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, für die sich die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist die Nachtzeit maßgeblich, da nachts eine größere Fläche von den Überschreitungen betroffen ist. Somit ist nach DIN 4109 ein Zuschlag von 10 dB(A) pauschal auf den Nachtwert zu vergeben.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 65 dB(A)), IV und V (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 75 dB(A)) sind für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen entsprechend der oben genannten passiven Maßnahmen mit resultierenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorzunehmen.

Da es insbesondere nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes kommt, sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen. Entsprechend der DIN 4109 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die festgesetzten Lärmpegelbereiche die Nachtwerte zugrunde gelegt wurden. Für Räume, die nicht zum Schlafen oder als Kinderzimmer genutzt werden, gelten somit geringere Anforderungen, die im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

Ein besonderer Schutz wird zudem den Außenwohnbereichen im Sinne von Balkonen zugesprochen. So wird in einem Urteil des OVG NRW vom 06.04.2020 für Außenwohnbereiche in Allgemeinen Wohngebieten ein Wert von bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen, „denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“ (OVG NRW, Urteil vom 06.04.2020 – 10 D 31/18.NE). Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in den lärmbelasteten Bereichen über 62 dB(A) am Tag zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (z.B. Balkone oder Terrassen) bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren sind, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet insgesamt ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen sichergestellt werden.

10.2 Belange des Verkehrs

Im Plangebiet ist die Errichtung von 14 Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese können zukünftig um weitere bauliche Maßnahmen, wie Einliegerwohnungen, ergänzt werden. Demnach sind nach aktuellem Planstand 14 Wohneinheiten zzgl. 6 weiterer Wohneinheiten für eventuelle zukünftige Maßnahmen geplant. Die Erschließung des Neubaugebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt über eine Zufahrt an der Marienstraße.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine Wendeanlage. Um Aussagen über den planinduzierten Verkehrslärm treffen zu können, wird eine Verkehrsuntersuchung (nts Ingenieurgesellschaft, Münster, Juni 2024) benötigt. Dafür wurden Verkehrsbelastungen erhoben, eine Prognoseverkehrsbelastung geschätzt und die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt.

Zur Ermittlung der Analyse-Verkehrsbelastung 2024 wurde an zwei Knotenpunkten gezählt. Auf der Landsbergstraße nördlich von KP 1 herrscht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rund 1.470 Kfz-Fahrten/24h. Zwischen KP 1 und KP 2 erhöht sich die Verkehrsmenge auf bis zu 1.550 Kfz-Fahrten/24h. Die Marienstraße weist nordöstlich des KP 2 eine Verkehrsstärke von rund 280 Kfz-Fahrten/24h und südwestlich von KP 2 einen DTV von rund 190 Kfz-Fahrten/24h auf. Die Josefstraße weist den höchsten DTV im Untersuchungsgebiet von rund 1.900 Kfz-Fahrten/24h auf.

Die geringste Verkehrsmenge im Untersuchungsgebiet ist auf der Straße Landsbergplatz westlich von KP 1 mit 80 Kfz-Fahrten/24h vorzufinden. Östlich von KP 1 liegt der DTV bei rund 330 Kfz-Fahrten/24h.

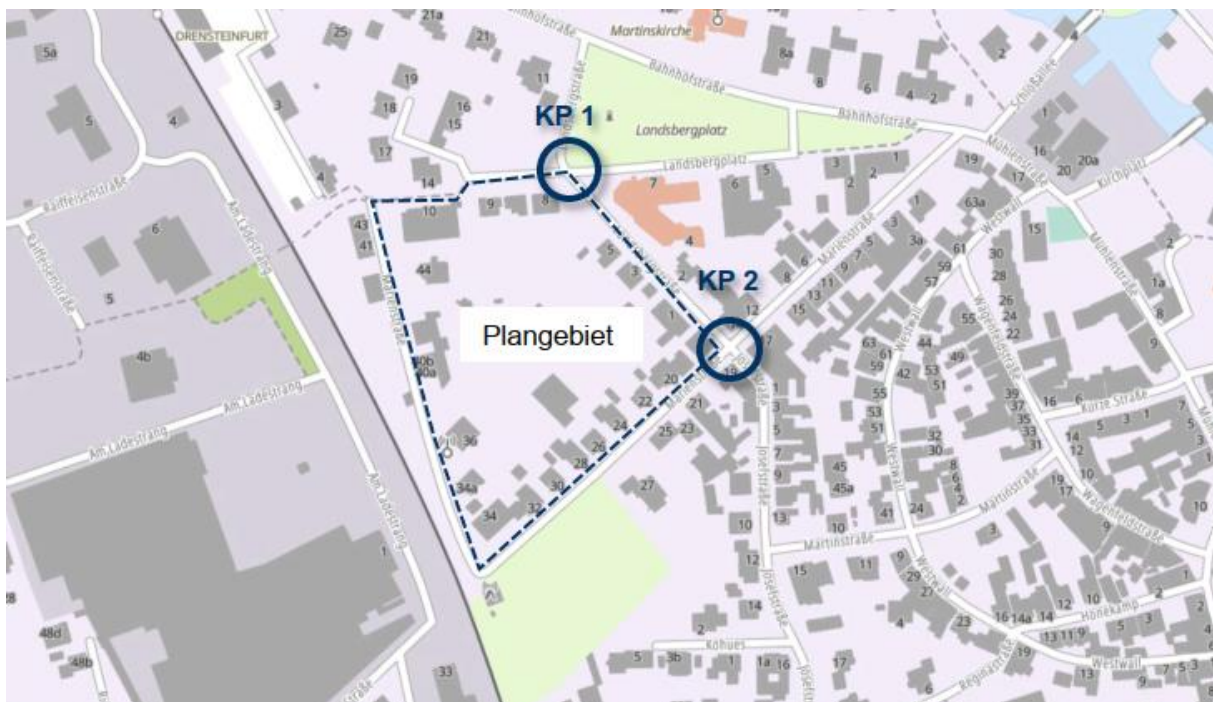


Abbildung 7: Zählstellen im Untersuchungsgebiet, ohne Maßstab

Für die Prognose des Verkehrsaufkommens im Jahr 2035 wird aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung eine Stagnation des Pkw-Verkehrsaufkommens angenommen.

Infolge des Vorhabens ist mit einem Neuverkehr von voraussichtlich 80 Kfz-Fahrten/24h zu rechnen (jeweils 40 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr). Die Verkehrsmengen erhöhen sich damit an den Knotenpunkten nur marginal. Am Knotenpunkt 1 bleibt die Verkehrsmenge in der Morgenspitze konstant. In der Abendspitze erhöht sich die Verkehrsmenge (in Summe über alle Knotenpunktzuflüsse) um 1 Kfz/h. Am Knotenpunkt 2 erhöht sich die Verkehrsbelastung in der Morgenspitze um 6 Kfz/h und in der Abendspitze um 7 Kfz/h. Durch das Vorhaben entsteht eine neue Anbindung an die Marienstraße. Diese ist als Knotenpunkt 3 dargestellt und wird künftig in den Spitzenstunden morgens mit 32 Kfz/h und abends mit 34 Kfz/h belastet.

Im DTV steigt die Verkehrsmenge auf der Landsbergstraße sowie der Marienstraße (nordöstlich von KP 2) um rund 10 Fahrten/24h an. Der höchste DTV liegt weiterhin auf der Josefstraße mit bis zu 1.970 Kfz-Fahrten/24h vor. Im Querschnitt der Marienstraße südwestlich des KP 2 ist die stärkste Zunahme der Verkehrsmenge von rd. 80 Kfz-Fahrten/24h zu erwarten. Die neu entstehende Zufahrt weist künftig eine Verkehrsmenge von etwa 80 Kfz-Fahrten/24h auf.



Abbildung 8: DTV Prognose-Plan 2035, ohne Maßstab

10.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden von der Planung somit nicht berührt.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. 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.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 l/m² pro Stunde).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von bis zu 0,68 m vermerkt werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt 63,00 m. ü. NHN, es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadloسة Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

10.4 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Allgemeines Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) stehen im Plangebiet „Gley“ sowie „Braunerde-Gley“ im Nordwesten und damit regional weit verbreitete und häufig anzutreffende Bodentypen an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Die Planung setzt die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte Abwägungsentscheidung zugunsten einer Entwicklung der Flächen als Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung um.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

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 mitgenutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Bei dem Objekt Landsbergplatz 8 (Wohnhaus) sowie der Grundstücksfassung (Backsteinmauer) des Objekts handelt es sich um ein eingetragenes Denkmal (Denkmalisten Nr. A-085, KLARA-ID 70743). Hierzu erfolgt in der Planzeichnung eine nachrichtliche Übernahme. Baumaßnahmen, die sich auf die denkmalgeschützte Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals und seiner denkmalwerten Teile auswirken, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind 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:

Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

10.6 Belange des Bergbaus

Im Umfeld des Planbereichs ist in der Vergangenheit das Mineral „Strontianit“ abgebaut worden. Die Lagerstättenverhältnisse dieses Minerals und die exakten Ausdehnungen der auf diesen Lagerstätten umgegangenen Abbautätigkeiten sind hier nicht hinreichend genau bzw. nicht vollständig bekannt, sodass nicht dokumentierte Strontianitabbau im in Rede stehenden Planbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Es wird empfohlen, im Planbereich auf möglicherweise vorhandene Hinweise zu Strontianitlagerstätten sowie auf eventuell vorhandene altbergbauliche Hinweise zu achten. Bei Letzteren kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen sein. Bei Erdarbeiten oder dem Aushub von Baugruben sollte zudem auf die Beschaffenheit des

Untergrunds geachtet werden. Werden dabei mögliche Strontianitlagerstätten oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein anerkannter Sachverständiger eingeschaltet werden. Eine Abstimmung mit dem Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb wird empfohlen.

10.7 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de