

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/163/2025 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1.46 "Marienstraße"
hier: Abwägung, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				am 17.11.2025	
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

- I. Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
- II. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße ist mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats auszulegen. Die Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Aufgrund der zwischenzeitlich verstrichenen Zeit im Bauleitplanverfahren wird der Offenlagebeschluss erneut gefasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die für das Bauleitplanverfahren noch ausstehenden Rechnungsbeträge werden auf Grundlage der Beauftragungssumme auf ca. 8.000 € zzgl. Nebenkosten geschätzt. Die Verfahrenskosten in Höhe von ca. 35.000 € sind vollständig durch die Stadt Drensteinfurt zu zahlen. Die Gelder hierfür stehen im Budget 0901 zur Verfügung.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine unmittelbaren inklusiven Auswirkungen verbunden.

Klimarelevante Auswirkungen:

Bei Durchführung des Vorhabens werden Flächen erstmalig zur Versiegelung in Anspruch genommen. Eine Versiegelung wirkt sich dabei negativ auf verschiedene klimatische Belange aus. Gleichzeitig werden durch die einzelnen Bauvorhaben Bodenschichten sowie Lebensraum von Bodenorganismen nachhaltig verändert und gestört, zum Teil auch zerstört. Auf der anderen Seite dient das Vorhaben der Vorbereitung von Innenentwicklungsmaßnahmen, was einer Inanspruchnahme von (Bau-)Flächen im Außenbereich gemäß den Grundsätzen und Leitbildern der Raumordnung vorzuziehen ist.

Anlagen:

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Beschlossener Rahmenplan
- Anlage 3 - Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 4 - Entwurf der Begründung
- Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6 - Verkehrsuntersuchung
- Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 8 - Hydraulische Netzbetrachtung
- Anlage 9 - Stellungnahme 15) Bürger-ID 25578

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße“ beschlossen (vgl. Vorlage Nr. I/057/2021). Die Beschlüsse des städtebaulichen Rahmenplans und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sind durch den SBUA am 22.05.2023 gefasst worden (vgl. Vorlage Nr. I/058/2023). Auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans hat die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zwischenzeitlich stattgefunden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB sind in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023 parallel zueinander durchgeführt worden. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nachfolgend in die planerische Abwägung im Sinne des § 1(7) BauGB eingestellt. Im Anschluss hieran können der Entwurf des Bebauungsplans sowie die sich anschließende Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB beschlossen werden. Aufgrund der zwischenzeitlich verstrichenen Zeit im Bauleitplanverfahren und der sich unter Umständen in der Zwischenzeit veränderten Rahmenbedingungen soll der Offenlagebeschluss erneut gefasst werden.

I. Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.

Es sind insgesamt 20 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB eingegangen.

1) Bürger-ID 25583 am 04.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich formgerecht Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ ein:

Es gibt in Deutschland einen Hitzeschutzplan, also bitte auch in Drensteinfurt anwenden (Klimawandel etc.).

Wir besitzen sowohl eine schützenswerte Flora als auch Fauna, die beide wertvoll sind, wertvoller als alles Andere.

Das besagte Bebauungsplangebiet würde weiter versiegelt werden und das bei fehlenden Regenrückhaltebecken (Bei Starkregen gibt es jetzt schon Probleme).

Ein Bauausschutz sollte das Wohl der gesamten Stadt im Auge haben und nicht den Klima-

wandel vergessen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hitzeschutzplan für Gesundheit, der im Jahre 2023 durch das Bundesgesundheitsministerium (BGM) veröffentlicht wurde, stellt keine Anforderungen an die Planung von Baugebieten. Demgegenüber ist in 2024 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) eine Hitzeschutzstrategie erarbeitet und veröffentlicht worden, die auf bauliche und vor allem freiraumplanerische Themen Bezug nimmt. Die Strategie stellt etwa auf die Schaffung von Grün-/ Freiräumen ab, auch durch die Schaffung von Fassaden- und Dachbegrünungen, ebenso wie sie beispielsweise auf die Verschattung besonders hitzesensibler (Stadt-)Bereiche abzielt. Dabei steht die Strategie nicht im Gegensatz zum planerischen Grundsatz der Innenentwicklung. Viel mehr ergibt sich hieraus das Erfordernis, klimatische Aspekte bei der Planung und Nachverdichtung von Quartieren mitzuberücksichtigen. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sind daher entsprechende Festsetzungen wie die Verpflichtung von Dachbegrünungen bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bei Neubauvorhaben in den Bebauungsplan einbezogen worden. Hinsichtlich des Schutzguts Luft/ Klima wird im Entwurf der Begründung ausgeführt, dass die prognostische thermische Belastung im Quartier sowie das Mikroklima aufgrund der bereits existierenden (straßenbegleitenden) Bebauung nicht wesentlich verändert wird. Auch wenn mit der Durchführung des Planvorhabens eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet einhergeht ist zu berücksichtigen, dass die Nachverdichtungsmaßnahme samt die Erschließungsanlagen den Charakter der vorhandenen städtebaulichen Dichte des Plangebiets aufgreift. Dabei wird die maximal zulässige bauliche Versiegelung der einzelnen neu zu bildenden Grundstücken durch die für Wohngebiete übliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, also 40% der jeweiligen Grundstücksfläche, limitiert.

Hinsichtlich der Flora und Fauna wird im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, dass das Plangebiet keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit aufweist. Zudem ist die Fläche weitestgehend frei von Vegetation, es sind lediglich einzelne Bäume und Sträucher vorhanden. Da das Plangebiet theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel geeignet ist, ist für das Bauleitplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt worden. Dabei kommt der AFB zu dem Ergebnis, dass mit dem Bluthänfling und dem Star zwar zwei planungsrelevante Arten nachgewiesen werden können, beide Vogelarten jedoch als „sporadische (Nahrungs-) Gäste“ auftreten und die Verbotstatbestände des BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zum Schutze der Brutvogelfauna formuliert der AFB daher eine einzuhaltende Bauzeitenregelung. Wildfledermausarten sind im Plangebiet hingegen prinzipiell auszuschließen, wenngleich einzelne Individuen im jahreszeitlichen Verlauf an den Bestandsgebäuden oder älteren Bäumen auftreten können. Auch im Hinblick auf Fledermäuse werden die Verbotstatbestände des BNatSchG ausgeschlossen.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist hinsichtlich der Hochwassergefahr zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von bis zu 0,68 m vermerkt werden, weil das Gelände an dieser Stelle heute im Bestand einen Tiefpunkt bildet. 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. Daher wird ein Höhenbezugspunkt von 63,00 m ü. NHN für die Planung der baulichen Anlagen auf den neu zu bebauenden Grundstücken festgesetzt, welcher 0,70 m oberhalb des vorhandenen Höhenprofils des Bestandsgebiets liegt und damit knapp oberhalb der prognostizierten Wasserstände bei Starkregenereignissen liegt. Zudem verlangt bereits die Bauordnung NRW bei der Planung von baulichen Anlagen, dass die Erdgeschosshöhe oberhalb des jeweiligen Geländeniveaus zu liegen hat.

Durch die Veränderung des Geländeniveaus kommt es zu keiner Verschlechterung der umliegenden Bestandsgrundstücke, da sowohl der Bestand als auch der Bereich der neuen

Baugrundstücke an ein leistungsfähiges Regenentwässerungsnetz angeschlossen ist bzw. wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht, da die Planung sowohl den Klimawandel im Allgemeinen als auch den Hitzeschutz spezifisch berücksichtigt und prognostisch zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Belange führt.

2) Bürger-ID 25580 am 10.07.2023 (red. Anm.: am 12.07.2023 wurde die Stellungnahme um ein weiteres Schreiben ergänzt. Im Rahmen der Abwägung werden die beiden Stellungnahmen gemeinsam behandelt)

*„Sehr geehrte Frau Neumann,
sehr geehrter Herr Britten,*

zu der geplanten Bebauung „Marienstraße“ führten wir am 30.05.2023 persönlich ein gutes Gespräch mit Frau Neumann. Uns wurde freundlicherweise ein Auszug des Planes im Format DIN A3 übergeben.

Wir beide haben inzwischen das achtzigste Lebensjahr überschritten und leben seit 1968 / 1969 im Hause Marienstraße 22, also seit über 50 Jahren. Im Laufe der Jahrzehnte haben wir uns hier nach unseren Vorstellungen eingerichtet. Im hinteren Teil des Grundstückes wurden Bäume und Sträucher angepflanzt (zum Teil schon 1969) und eine Gartenlaube neu erstellt. Ferner nutzen wir den besagten Teilbereich als Nutzgarten nach Erstellung mehrerer großer Hochbeete aus Betonfertigteilen.

Die Angelegenheit der geplanten Hinterbebauung haben wir inzwischen mit unseren Erben, die hier später wohnen sollen, eingehend besprochen. Fazit nach reiflicher Überlegung: Wir beantragen hiermit, unser bebautes Grundstück aus dem geplanten Bebauungskonzept heraus zu nehmen; eine Hinterbebauung in unserem Garten kommt für uns insgesamt nicht infrage. Bitte also unser Grundstück wie bisher bestehen lassen.

Wir bitten um entsprechende Veranlassung und um kurze Bestätigung. Danke im voraus.

Mit freundlichen Grüßen“

Sowie

„Sehr geehrte Frau Neumann,

danke für die Bestätigung lt. Ihrem E-Mail 20.06.2023. Zunächst verweisen wir auf unser Schreiben vom 05.06.2023 und bitten um entsprechende Beachtung unseres Einspruches.

Ferner folgendes:

Die bereits jetzt bestehende verkehrsmäßige Erschließung im Bereich Marienstraße 16 —44 verläuft über die bisherige Stichstraße. Vor wenigen Jahren wurde das Haus Landsbergstr. 10 errichtet (10 App.) mit Tiefgarage — zusätzliche verkehrsmäßige Erschließung ebenfalls über die Marienstraße im genannten Bereich.

Bei der ersten Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes Ende Januar in der „Alten Post“ wurden drei Varianten vorgestellt — sämtlich mit einer vorgesehen Durchgangsstraße ab Haus Nr. 40a bis zur Landsbergstraße.

Nach einer Sitzung des Bauausschusses im Mai liegt uns nun des Bebauungskonzept E3 vor mit der eingezeichneten Wendeanlage.

Für uns als Anlieger der Marienstraße 22 und auch der übrigen Anlieger ab Haus 40a bedeutet diese Variante eine dritte —jetzt erhebliche zusätzliche verkehrsmäßige Belastung, also Hin- und Rückfahrt zu den geplanten 8 — 10 Wohnungen (evtl. mehr?) ausschließlich über die Marienstraße.

Diese nochmalige ausschließliche Belastung der Marienstraße durch den gesamten Verkehr empfinden wir als hochgradig ungerecht.

Es geht zunächst um die dauerhafte Belastung bei Verwirklichung der Bebauung wie derzeit vorgesehen. Ferner ist die unvermeidliche Belastung während der Bautätigkeit über Monate und Jahre ebenfalls erheblich.

Im übrigen können wir uns nicht vorstellen, dass alle Probleme bezüglich der Müllabfuhr hier hinreichend berücksichtigt wurden. Durch die hohe Verkehrsbelastung ist -Mr uns im übrigen

mit einer Wertminderung unseres bebauten Grundstückes zu rechnen.

Es ist aus unserer Sicht ebenfalls vorgegeben, dass die Variante mit der Wendeanlage dauerhaft zu erheblichen Problemen führt.

Wir beantragen hiermit bei einer der Varianten mit der Durchgangsstraße zu bleiben und bitten um Beachtung und Weiterleitung an die zuständigen Gremien.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Die planerische Erfassung des Grundstücks der Einwender wird beibehalten, da der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung des Quartiers auch für die Zukunft festsetzt. Hiervon unbenommen ist die Tatsache, dass der Bebauungsplan keinen Bau- oder Umsetzungs-zwang für die betroffenen Eigentümer entfaltet. Es wird also lediglich vorweggenommen, wie die bauliche Entwicklung des Grundstücks bei Stellung eines Bauantrags zukünftig zu gestalten ist. Eine Herausnahme einzelner Grundstücke aus einem Bauleitplanverfahren ergibt darüber hinaus insoweit keinen Sinn, als dass ein Bebauungsplan gebietsbezogene Lösungen finden sollte (städtebauliches Gesamtkonzept), um eine gewisse einheitliche städtebauliche Qualität innerhalb der Quartiere zu gewährleisten oder wenigstens planerisch vorzubereiten.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist die Entwurfsvariante mit einer Wendeanlage sowie einem Durchgangsweg für Fußgänger und Radfahrer zur Landsbergstraße durch den SBUA beschlossen worden. Um die Funktionsfähigkeit sowie die Auswirkungen dieser Verkehrsplanung insgesamt bewerten zu können, ist durch das Ingenieurbüro *nts Ingenieurgesellschaft mbH* eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Die im dortigen Kapitel 5 beschriebene Verkehrserzeugung durch das (Plan-)Vorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Schaffung von 20 weiteren Wohneinheiten im Plangebiet eine Verkehrszunahme von 80 Kfz/ Tag zu erwarten ist. Diese gliedert sich in jeweils 40 Kfz/ Tag für den Quell- und Zielverkehr auf. Für die verkehrliche Untersuchung sind im Vorhinein Verkehrsknotenpunkte definiert worden. Für den nahe dem Grundstück der Einwender gelegene Verkehrsknotenpunkt K2 wird eine Verkehrszunahme um 6 Kfz/h in der Morgenspitze (08:30 Uhr bis 09:30 Uhr) sowie um 7 Kfz/h in der Abendspitze (15:30 Uhr bis 16:30 Uhr) prognostiziert. Dies führt zu einer lediglich marginal zunehmenden Verkehrsbelastung. Die Variante mit Durchgangsstraße ist insbesondere deshalb nicht weitergeplant worden, um nicht einen zusätzlichen Verkehrsknotenpunkt an der Landsbergstraße zu erzeugen. Wie aus der durchgeführten Verkehrsuntersuchung hervorgeht, liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Landsbergstraße bei ca. 1.550 Kfz pro Tag (s. Anlage 6, S. 9). Im weiteren Verlauf wird die Landsbergstraße zur Josefstraße (Kreuzung Marienstraße) und nimmt hier sogar 1.900 Kfz pro Tag auf. Die „verlängerte“ Landsbergstraße stellt somit die zentrale Verbindungsachse von weiten Teilen der Bahnhofsstraße in Richtung der Schützenstraße dar. Um den bestehenden Verkehr auf der Landsbergstraße nicht durch eine weitere Kreuzungssituation für die planinduzierten 80 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag (vgl. Anlage

6, S. 14) zu hemmen, erscheint es hier günstiger den Verkehr innerhalb des Plangebiets auf den bereits bestehenden Kreuzungspunkt Marienstraße/ Landsbergstraße (bzw. Josefstraße) „zurückzuleiten“. Dieser ist mit einer DTV von lediglich 190 Kfz gering befahren, sodass die geplante Verkehrsführung zu keiner nennenswerten (Mehr-)Belastung oder Beeinträchtigung führt. Gleichzeitig wird der Verkehrsfluss zwischen der Bahnhofstraße im Norden und der Schützenstraße im Süden nicht nennenswert zusätzlich beeinträchtigt.

Bei der Prüfung der verkehrlichen Erschließung ist die Abfallentsorgung innerhalb des Quartiers selbstverständlich ebenfalls berücksichtigt worden. Dabei schafft die Wendeanlage erst die Möglichkeit, die Mülltonnen im inneren Plangebiet vernünftig entleeren zu können. Dies wäre bei einer Durchgangsstraße nicht unerheblich aufwendiger, da die Müllentsorgung in Drensteinfurt nicht durch Personen vorgenommen wird, sondern durch einen rechtsseitigen Greifer direkt auf das Müllfahrzeug aufgeladen wird. Bei Planung einer Durchgangsstraße hätte folglich entweder eine zentrale Fläche für die Müllentsorgung vorgehalten werden müssen, wobei hierfür auch eine entsprechende Fläche planerisch hätte bereitgestellt werden müssen oder die Müllabfuhr müsste das Gebiet bei einem Beidrichtungsverkehr doppelt anfahren, um sämtliche Müllgefäße zu entleeren.

Die Verkehrsvariante mit Wendehammer erscheint vor dem Hintergrund der geschilderten Konflikte daher am ehesten geeignet, eine sinnvolle verkehrliche Erschließungsfunktion zu erfüllen und zugleich eine effiziente Müllabholung zu ermöglichen.

Ob und inwieweit sich durch die geringe verkehrliche Belastung tatsächlich eine Wertminderung des vorhandenen bebauten Grundstücks ergibt, kann schlechterdings vorweggenommen werden; die Aussage der Einwender diesbezüglich erscheint zunächst rein spekulativ. Demgegenüber lässt sich jedoch festhalten, dass durch die Ausweisung neuer Baurechte auf dem heutigen Gartengrundstück faktisch eine Wertsteigerung erfolgt, denn hierdurch wird „Gartenland“ zu Wohnbauland aufgewertet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht. Insbesondere die prognostischen verkehrlichen Entwicklungen sind auf Grundlage der beschlossenen Rahmenplanung gutachterlich dargelegt worden und als marginal bewertet worden.

3) Bürger-ID 25585 und 5) Bürger-ID 25584 am 03.07.2023 (red. Anm. die Stellungnahmen sind im Wortlaut gleich und werden hier gemeinsam behandelt)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich formgerecht und fristwährend Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstrasse“ ein.

Eine ausführliche Begründung folgt zeitnah.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Inhaltliche Belange wurden nicht vorgetragen, eine angekündigte inhaltliche Begründung ist nicht erfolgt. Eine fachliche Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung war daher nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4) Bürger-ID 25639 und 6) Bürger-ID 25643 am 14.07.2023 (red. Anm. die Stellungnahmen sind im Wortlaut gleich und werden hier gemeinsam behandelt)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planverfahren 1.46 Marienstraße erhebe ich die folgenden Einwände.

- *Fehlendes Regenrückhaltebecken*

Bereits heute ist die Kanalisation den bei einem Starkregenereignis anfallenden Wassermassen offensichtlich nicht gewachsen. In der Vergangenheit ist daher bei solchen Ereignissen schon Wasser in den Keller unseres Hauses eingedrungen. Durch die im Baugebiet geplante

Versiegelung von Flächen wird es aufgrund der zusätzlichen Beanspruchung der Kanalisation sicher häufiger zu solchen Wassereintritten kommen. Hierdurch ist die Bausubstanz massiv gefährdet und es werden hohe Folgekosten entstehen. Daher muss im neuen Baugebiet zwingend ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, welches die zu erwartenden

Niederschlagsmengen bei (in Zukunft sicherlich häufiger auftretenden) Starkregenereignissen

komplett aufnehmen kann.

- *Klimaverschlechterung*

Über die hohe, tendenziell ansteigende Anzahl von Hitzetoten in Deutschland ist erst kürzlich in den Medien berichtet worden. Durch die neue, enge Bebauung ist ein deutlicher Temperaturanstieg im Baugebiet und der gesamten Innenstadt zu erwarten. In Zeiten des allgemeinen Klimawandel ist eine solche Temperaturerhöhung durch Rückbau von Grünflächen nicht zu tolerieren. Ein Rückbau von Grünflächen widerspricht außerdem auch den aktuellen EU-Verordnungen.

- *Erschließung über die Marienstraße*

Bei der Marienstraße handelt es sich um eine enge Anliegerstraße, die von sehr vielen Fußgängern und Radfahrern (insbesondere auch Schulkindern) auf dem Weg zum Bahnhof genutzt wird und auf der aufgrund der fehlenden Breite ein Begegnungsverkehr von KFZ nicht möglich ist. Zusätzlich kann die im aktuell veröffentlichten Rahmenplan vorgesehene Wendeanlage am Ende neuen Stichstraße mit deutlich unter 10m Durchmesser nicht in einem Zug durchfahren werden. Hierdurch kommt es bei den zu erwartenden Rangiermanövern zu einer erheblichen Gefährdung von Nutzern des anschließenden Fuß-/Radwegs. Daher ist die Marienstraße für die Erschließung des neuen Baugebiets völlig ungeeignet. Das neue Baugebiet muss daher, wie in den ersten Planungen vorgesehen, über die Landsbergstraße angebunden werden.

- *Verlauf der neuen Erschließungsstraße*

Die neue, laut aktueller Planung nicht durchgängige, Erschließungsstraße ist direkt angrenzend zu unserem Grundstück geplant. Hierdurch wird es zu einer unzumutbaren Belästigung durch Lärm und Abgasen kommen. Dies würde auch zu einem erheblichen Wertverlust unserer Immobilie führen. Da auf dem Grundstück der Telekom ist noch genügend Platz vorhanden ist, muss hier eine Alternative mit mehr Abstand zu unserem Grundstück vorgesehen werden.

- *Müllabfuhr*

Heute werden auf dem Grünstreifen im Bereich des Telekomgebäudes von den Anwohnern der hinteren Marienstraße (ab Hausnummer 39) und des Bahnhofsplatz die Mülltonnen zur Abfuhr aufgestellt. Da durch die vorgesehene neue Erschließungsstraße diese Möglichkeit entfällt, können die Tonnen dann nur direkt auf der schmalen Marienstraße abgestellt werden, was zu Verkehrsbehinderungen und Gefährdung von Fußgängern und Radfahren führt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zum fehlenden Regenrückhaltebecken:

Der Hinweis zur Entwässerung wurde geprüft. Für das Plangebiet stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, um ein zentrales Regenrückhaltebecken zu errichten. Gleichwohl ist zur Entwässerung des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA2) die Errichtung einer neuen, leistungsfähigen Kanalisation im Trennsystem vorgesehen. Diese neue Kanalisation wird nicht an die Marienstraße angeschlossen, sondern an die benachbarte Landsbergstraße. Auf diese Weise wird das bestehende Entwässerungssystem im Umfeld des Einwenders nicht zusätzlich belastet, im Gegenteil: Durch die Entwässerung über einen separaten Regenwasserkanal in die Landsbergstraße kann die vorhandene Kanalisation im Bereich der Marienstraße möglicherweise sogar entlastet werden. Die neue Niederschlagsentwässerung im Plangebiet wird so dimensioniert, dass sie auch bei Starkregenereignissen die anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann. Zur zusätzlichen Minderung der Abflussmengen im Plangebiet soll zudem planerisch eine verpflichtende Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt werden, die ebenfalls einen Beitrag zur Regenrückhaltung leisten.

Der Regenwasserkanal und das nachgelagerte Netz sind ausreichend leistungsfähig, die zusätzlich versiegelten Flächen aufzunehmen. Auch ein Rückstau in vorgelagerte Kanäle, wie etwa im Bereich der Marienstraße, kann ausgeschlossen werden.

Zur Klimaverschlechterung:

Die Nachverdichtung erfolgt dem gesetzlich verankerten Planungsgrundsatz der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Demzufolge sind vor einer Inanspruchnahme neuer (Grün-)Flächen im Außenbereich zunächst die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand zu prüfen und, sofern städtebaulich verträglich, umzusetzen. Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen Wohnquartiers mit bereits vorhandener Erschließung und entspricht somit den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung. Zur Begrenzung der Versiegelung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan auf den für Wohngebiete üblichen Wert von 0,4 festgelegt. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 40 % der Grundstücksfläche. Ferner werden klimawirksame Festsetzungen getroffen, z.B. die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, welche die Kleinklimaeffekte positiv beeinflusst und zur Reduktion von Wärmebelastungen beiträgt. Zusätzlich sind Baumpflanzungen vorgesehen, die pro angefangene 300 m² Privatgrundstück zu realisieren sind. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung und Verbesserung der grünen Infrastruktur und unterstützen das Mikroklima im Plangebiet. Wie im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wird sich die thermische Belastung im Quartier durch das Vorhaben aufgrund der bereits vorhandenen (straßenbegleitenden) Bebauung voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Zur Erschließung über die Marienstraße und den Verlauf der neuen Erschließungsstraße:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage der durch den SBUA beschlossenen Variante des Rahmenplans, die eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage sowie einem durchgehenden Fuß- und Radweg zur Landsbergstraße vorsieht. Die Marienstraße wird im Bereich der zukünftigen Einmündung der Stichstraße so ausgebaut, dass auch im Zuge der Nachverdichtung die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang ist die Prüfung der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ab der südwestlichen Kurve der Marienstraße vorgesehen. Die Ausgestaltung des geplanten Wendehammers am Ende der Stichstraße im Plangebiet erfüllt die Anforderungen an die Befahrbarkeit für Fahrzeuge vom PKW bis hin zu Müll- und Rettungsfahrzeugen. Zudem soll die verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen, was ebenso die Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer steigert und potentiell gefährliche Situationen entschärft. Die Detailplanung des Straßenquerschnitts und der Straßengestaltung erfolgt im Rahmen der späteren, nachgelagerten Straßenausbauplanung. Der Bebauungsplan trifft dazu keine bindenden Festsetzungen, sondern setzt lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen als solche fest. Gleichwohl ist eine festgesetzte Breite der Verkehrsfläche von 6,50 m für einen verkehrsberuhigten Bereich

nicht unüblich und wird beispielsweise in den (Neu-)Baugebieten „Kerkpatt – 2. Bauabschnitt“ und der „Blumenstraße“ ebenfalls so umgesetzt.

Die Aussage des Einwenders, wonach eine erhebliche Wertminderung seiner Immobilie zu befürchten sei, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht vollständig nachvollzogen werden. Sie ist in ihrer pauschalen Form spekulativ. Die verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros *nts* prognostiziert für das Gesamtvorhaben bei maximal 20 neuen Wohneinheiten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 80 Kfz-Fahrten/24h, jeweils hälftig aufgeteilt auf Quell- und Zielverkehre. Für die Anbindung des Plangebiets an die Marienstraße am Grundstück des Einwenders gelegenen Knotenpunkt K3 wird eine Belastung in den Spitzenstunden morgens mit 32 Kfz/h und abends mit 34 Kfz/h prognostiziert. Diese Werte liegen im Bereich einer marginalen zusätzlichen Verkehrsbelastung, die verkehrlich ohne weiteres aufgenommen werden kann.

Zur Müllabfuhr:

Die Aussage, dass die derzeit übliche Aufstellung der Mülltonnen auf dem Grünstreifen im Bereich des Telekomgebäudes künftig nicht mehr möglich sei, trifft zu. Durch die neue verkehrliche Erschließung entfällt dieser Grünstreifen und gleichzeitig die Möglichkeit der dortigen Aufstellung der Mülltonnen. Künftig ist vorgesehen, dass die Mülltonnen, wie im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, am Abholtag entlang der Marienstraße zur Leerung bereitgestellt werden. Dieses Vorgehen entspricht der Handhabung in vielen innerstädtischen Bereichen mit vergleichbarer Straßenbreite. Der Straßenquerschnitt der Marienstraße wird im Rahmen der Ausführungsplanung so gestaltet, dass die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden, auch an Abfuhrtagen, gewährleistet bleibt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

7) Bürger-ID 25579 am 10.07.2023

„unser letzter Kontakt ist schon etwas länger her.
Ich habe jetzt noch einen Änderungswunsch zum letzten Plan des Bauausschusses:

Grundsätzlich bin ich mit dem Rad- und Fußweg einverstanden, möchte aber einen Weg vorschlagen, der nur höchstens 2m Breite hat.
In den Feller Gärten neben Hausnr. 9 beträgt der gepflasterte Weg nur 1,40m und gegenüber dem Malteserstift neben Hammer Str. 3a sind es auch nur 2,20m.

Ich bitte um Überprüfung meines Vorschlages.

Mit freundlichem Gruß“

Stellungnahme der Verwaltung

Der geplante kombinierte Rad- und Fußweg erfüllt mehrere Funktionen. Neben der Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer dient er auch der Führung notwendiger unterirdischer Leitungen, insbesondere für die Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung der Neubauten (WA2) über die Landsbergstraße sowie für die benötigten Versorgungsleitungen. Aus technischer Sicht ist daher eine gewisse Mindestbreite erforderlich, um eine sichere und ordnungsgemäße Verlegung und Unterhaltung dieser Infrastruktur zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die geplante Breite des Weges auch aus verkehrlicher Sicht erforderlich. Der Weg wird als gemeinsamer Geh- und Radweg genutzt, sodass eine gewisse Mindestbreite von 2,50 m im Sinne der Verkehrssicherheit und des Begegnungsverkehrs zwingend erforderlich ist. Vergleiche mit anderen Wegen im Stadtgebiet sind nur eingeschränkt möglich, da die örtlichen Anforderungen jeweils unterschiedlich sind. Im konkreten Fall ergibt sich aus der kombinierten Nutzung (Rad-/Fußweg und Leitungsführung) die Erforderlichkeit der festgeleg-

ten Wegbreite. Eine Reduzierung ist daher aus fachlicher Sicht nicht vertretbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

8) Bürger-ID 25589 am 13.02.2023 (red. Anm. Stellungnahme anonymisiert)

(red. Anm.: am 10.07.2023 wurde die Stellungnahme um ein weiteres Schreiben ergänzt. Im Rahmen der Abwägung werden die beiden Stellungnahmen gemeinsam behandelt)

Stellungnahme vom 13.02.2023:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Neumann,*

herzlichen Dank für Ihre Einladung zur Anliegerversammlung am 24. Januar und Ihr Gesprächsangebot an die beteiligten Eigentümer; wir wissen das zu schätzen.

Wir teilen den Ansatz der Stadt, in dem fraglichen Bereich eine Hinterhofbebauung zu ermöglichen und werden und diesem nicht generell verweigern. Wir bitten jedoch darum, den Charakter unseres Wohngebietes, der -mit Ausnahme des unpassenden Baus von Herrn X- durch Ein- und Zweifamilienhäuser und eine offene Gestaltung geprägt ist, zu berücksichtigen und diese beizubehalten. Daher sprechen wir uns eindeutig für die Variante A aus.

Darüber hinaus haben wir folgenden Anmerkungen:

1. Im hinteren Teil unseres Grundstücks steht ein Gebäude, das derzeit zwar ohne Dach ist, was aber neu aufgesetzt und wie vorher als Unterstell- und Sportraum genutzt werden soll.

2. Die geplante Straßenführung ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll und insbesondere hinsichtlich der Einmündung in die eh schon stark befahrene Landsbergstraße sehr unfallträchtig. Die vorhandene Verkehrsinsel verschärft diese Situation noch. Wir sind daher dagegen, den Fahrzeugverkehr der neuen Wohnungen in die Landsbergstraße abzuleiten.

3. Nach unserem Wissen gibt es einen Vorschlag der Eigentümer X/X/X, der einen Wendehammer auf deren Gelände vorsieht. Diesem Vorschlag würden wir uns -wenn er tatsächlich so existiert- anschließen mit der Ergänzung, dass eine Stichstraße hinter unserem Schuppen bis zum Grundstück X geführt wird, damit auch dieses von hinten erschlossen ist.

4. Über diese Stichstraße sollte dann auch das geplante neue Haus auf unserem Grundstück (an Stelle des Schuppens) angebunden werden. So wie dieses jetzt geplant ist, liegt es genau an der Stelle, an der eine große Rotbuche steht (die von Ihrem Fenster wohl deutlich zu sehen ist). Sollte diese nicht gefällt werden dürfen, wird sich die derzeit geplante Lage des neuen Hauses wohl nicht realisieren lassen. Daher sollte das Baufenster für das neue Haus etwas weiter nach Südwesten verschoben und an dies Stichstraße angebunden werden.

5. In diesem Zusammenhang kann dann auch die Lage der vorgesehenen neuen Garage überarbeitet werden, die eher nördlich des Hauses angegliedert werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Quartierscharakters mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgegriffen. Die geplante Nachverdichtung erfolgt maßvoll und orientiert sich hinsichtlich Dichte und Maßstab an der vorhandenen baulichen Struktur.

Zu 1.:

Die geplante Wiederherstellung des Schuppens zur privaten Nutzung kann im Zuge einer baurechtlichen Prüfung bewertet werden. Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren bestehen nicht.

Zu 2. und 3.:

Die Sorge, der motorisierte Verkehr werde über die Landsbergstraße abgewickelt, kann zwischenzeitlich genommen werden. Wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt, erfolgt dieverkehrliche Erschließung ausschließlich über eine Stichstraße mit Wendehammer von der Marienstraße aus. Die Anbindung an die Landsbergstraße ist lediglich als Fuß- und Radweg vorgesehen. Das betreffende Grundstück kann über eine an den Wendehammer anschließende Stichstraße erschlossen werden.

Zu 4. und 5.:

Die Rotbuche ist im Entwurf nicht explizit geschützt, ihr Erhalt ist jedoch grundsätzlich wünschenswert. Sollte sie im Rahmen der Ausführung eines Bauvorhabens entfernt werden müssen, greift die städtische Baumschutzsatzung, nach der eine entsprechende Ersatzpflanzung verpflichtend ist. Die genaue Prüfung, ob die Rotbuche erhalten bleiben kann, ist Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Das angeführte Baufenster ist im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans bereits so weit wie möglich in Richtung der südwestlichen Grundstücksgrenze positioniert worden. Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen (i.d.R. 3 m zur Grundstücksgrenze) und der Grundstücksgeometrie ist eine weitergehende Verschiebung städtebaulich nicht darstellbar. Die Lage der Garage ist grundsätzlich flexibel planbar, solange die geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Garagen dürfen auch innerhalb der Abstandsflächen des Hauptgebäudes errichtet werden. Die Anordnung der Garage ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und liegt weitestgehend im Ermessen des Vorhabenträgers.

Sowie

Stellungnahme vom 10.07.2023:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Neumann,*

herzlichen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanentwurf. In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 12.02.2023 habe ich die folgenden Anmerkungen und bitte um entsprechende Berücksichtigung. Sollte dieses aus welchen Gründen auch immer nicht möglich sein, bitte ich um Ihre kurze Kontaktaufnahme.

Meine Anmerkungen sind:

1. Ich möchte die Sicherheit haben, dass auch das hintere Grundstück in meinem Eigentum bleibt, da dieses für meine Kinder vorgesehen ist (keine Umlegung). Zudem möchte ich dieses „neue“ Grundstück ein wenig kleiner planen und dafür mein bestehendes Grundstück etwas größer belassen; wir reden hier von einer Verlängerung um ca. 2 – 3 Meter.

2. Die jetzige Planung sieht keine Abgabe von meinem Grundstück für den Wendehammer vor. Dieses deckt sich mit meinem Wunsch. Abhängig von der Möglichkeit, die Rotbuche zu fällen, wird sich das Baufenster im hinteren Teil wahrscheinlich stark einschränken.

3. Anstatt der ursprünglich vorgesehenen Anliegerstraße soll nun ein Fuß- und Fahrradweg entstehen, was meiner Meinung nach eher eine „Verschlimmbesserung“ zu sein scheint und sich mir nicht erschließt, woher diese Argumentation stammt.

Es gibt für Fußgänger und Radfahrer sowohl die Marienstraße in ca. 150 Metern als auch den Landsbergplatz in ca. 50 Metern und dazwischen soll es jetzt noch einen weiteren Weg

geben, der nur marginale Bedeutung für wenige Anlieger hat, aber dazu führt, dass ein kompletter Grünstreifen entlang meines Grundstück entfernt werden muss, zusätzlicher Lärm neben der schon lärmintensiven Landsbergstraße entstehen wird, erhöhte Kosten für die Anlieger verrechnet werden müssen und auch die spätere Erhaltung, Pflege und Reinigung dieses Weges ständig Kosten verursachen wird. Das scheint mir weder sinnvoll noch wirtschaftlich; daher sollte überlegt werden, den Weg auch im Hinblick auf die Folgekosten dauerhaft entfallen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitt:

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Grundstückszuschnitte dienen der städtebaulichen Ordnung und stellen Vorschläge dar, wie eine zukünftige Grundstücksstruktur aussehen kann. Verbindliche Regelungen zu Eigentumsverhältnissen und endgültigen Flurstücksgrenzen erfolgen jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im nachgelagerten Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB. In diesem sich an die Bauleitplanung anschließenden wird unter Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer über die konkrete Verteilung von Flächen entschieden. Der Wunsch, bestimmte Flächen im eigenen Eigentum zu behalten oder abweichende Zuschnitte vorzunehmen, kann dort eingebracht und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben abgewogen werden. Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens ergeben sich diesbezüglich jedenfalls keine Änderungsbedarfe für die Planung.

Zu 2. Grundstücksanteil am Wendehammer:

Gemäß aktuellem Planungsstand wird das Grundstück der Einwenderin nicht für die Herstellung des Wendehammers in Anspruch genommen. Dies entspricht dem vorgebrachten Wunsch.

Zu 3. Geplante Fuß- und Radwegeverbindung:

Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Wendehammer und der Landsbergstraße ist nicht allein als Verkehrsweg für Anlieger zu verstehen, sondern übernimmt eine wesentliche Erschließungsfunktion im Plangebiet. Über diese Verbindung werden die Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Niederschlagsentwässerung im Trennsystem) sowie weitere Versorgungsleitungen geführt. Eine technische Anbindung des Baugebiets an das bestehende Netz ist entsprechend der hydraulischen Netzbetrachtung nur über die Landsbergstraße möglich, sodass die Herstellung dieses Weges aus erschließungstechnischer Sicht unabdingbar ist. Zudem erfüllt die geplante Wegeverbindung eine sinnvolle funktionale Ergänzung des bestehenden Wegenetzes für Fuß- und Radverkehr. Die entstehenden Erschließungs- und Unterhaltungskosten sind Bestandteil der üblichen kommunalen Infrastrukturentwicklung und im Rahmen der Planung vertretbar. Ein vollständiger Verzicht auf den Weg ist daher nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

9) Bürger-ID 25641 am 14.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich formgerecht und fristwährend Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ ein.

- 1. Ich habe Bedenken, dass Mehrfamilienhäuser mit Parkplätzen statt Einfamilienhäuser mit Garagen entstehen könnten.*

Dieses Areal ist zu klein, um große Bauprojekte zu realisieren.

Es dürfen nur Einfamilienhäuser mit Garagenstellplätzen gebaut werden.

2. *Ausserdem habe ich Bedenken, dass die alten Bäume weichen müssen und damit die Natur zerstört wird.
Der Baumbestand muß unbedingt erhalten bleiben.*

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.:

Die geäußerten Bedenken hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern können mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf genommen werden. Im Entwurf ist eindeutig festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte im Plangebiet zulässig sind. Die geplante städtebauliche Struktur greift so den Charakter der umliegenden Bestandsbebauung auf und stellt eine maßvolle, quartiersverträgliche Nachverdichtung dar. Größere Mehrfamilienhäuser sind angesichts der getroffenen Festsetzungen nicht möglich. Die konkrete Gestaltung und Anordnung der Stellplätze obliegen den jeweiligen Bauherren. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Vorgaben zur Art der Ausführung (z.B. Garage, Carport oder offener Stellplatz), da eine derartige Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist.

Zu 2.:

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen, soweit wie möglich, erhalten bleiben, allerdings kann ein vollständiger Erhalt des vorhandenen Baumbestands nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Inanspruchnahme von Baurechten oder die erforderliche technische Erschließung andernfalls nicht umsetzbar wären. Der Bebauungsplan begründet jedoch keinen Zwang zur baulichen Realisierung von Baurechten, sondern definiert lediglich die planungsrechtlichen Vorgaben, die im Falle einer zukünftigen Bebauung zu beachten sind. Der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand obliegt somit dem jeweiligen Eigentümer. Baumfällgenehmigungen stehen weiterhin unter präventivem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Drensteinfurt oder sind rechtsverbindlich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sollte eine Baumfällung erforderlich werden, ist hierfür eine Genehmigung einzuholen. Darüber hinaus sind in diesen Fällen entsprechend der städtischen Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich ist, unabhängig von Ersatzpflanzungen, pro angefangenen 300 m² (Privat-)Grundstücksfläche eine Baumpflanzung vorzunehmen, sodass auch künftig ein Mindestbestand von Bäumen im Plangebiet existieren wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

10) Bürger-ID 25592 am 10.07.2023

„Sehr geehrte Damen Herren,

hiermit lege ich formgerecht und fristwährend Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstrasse“ ein.

Ich habe Bedenken wegen der Flächenversiegelung des Baugebiets, das die Kanalisation durch zunehmenden Starkregen zusätzlich sehr stark belastet wird und ich durch den Rückstau Schaden nehme.

Dadurch ist ein Wertverlust der Immobilien dann vorprogrammiert. Auch habe ich Bedenken auf die zukünftigen Versicherungsmöglichkeiten gegen Starkregen. Es ist schon belegt wor-

den das dieses Gebiet hochwassergefährdet ist. Siehe Ahrtal oder Anwohner am Rhein.

In näherer Zukunft sehe ich heute schon wegen diesem Baugebiet sehr viele Folgekosten auf mich zukommen (Straßenreparaturkosten).

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine maßvolle Nachverdichtung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich damit an der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) üblichen Bebaubarkeit/ Versiegelungsmöglichkeit für (Allgemeine) Wohngebiete und trägt darüber hinaus dem Grundsatz der Innenentwicklung (§ 1a BauGB) Rechnung.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein neu geplantes Trennsystem, welches nicht an die Kanalisation im Bestandsgebiet, sondern an das Netz in der Landsbergstraße angebunden wird. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der geplanten Kanalisation wurde durch das Ingenieurbüro *Gnegel GmbH* im Rahmen einer hydraulischen Netzbetrachtung untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass die im Plangebiet vorgesehenen zusätzlichen Wohneinheiten nur zu einer unmerklichen hydraulischen Mehrbelastung führen. Da das Entwässerungssystem des neuen Baugebiets nicht an das der Marienstraße angeschlossen wird, ist ein Rückstau in Richtung des Grundstücks des Einwenders nicht zu erwarten. Die Ausgestaltung des neuen Kanalsystems wird zudem den Anforderungen aus Starkregenereignissen gerecht. Es bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes somit keine zusätzlichen Risiken für das Grundstück des Einwenders, die ursächlich mit dem Vorhaben in Verbindung gebracht werden könnten. Ein etwaiger Wertverlust der Immobilie lässt sich weder mit hinreichender Sicherheit prognostizieren noch ursächlich auf die mit der Planung einhergehenden Bebauung zurückführen. Die Einschätzung des Einwenders ist somit spekulativ.

Etwaige Straßenreparaturkosten infolge künftiger Belastungen fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit der Stadt und sind somit nicht durch die Anlieger zu bezahlen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

11) Bürger-ID 25590 am 10.07.2023

„Sehr geehrte Damen Herren,

hiermit lege ich formgerecht und fristwährend Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstrasse“ ein.

Ich habe Bedenken in Bezug auf die Aussage von Herrn Britten am ersten Veranstaltungsabend, das die Marienstraße für den Sackgassenverkehr nicht geeignet wäre aufgrund des hohen Begegnungsverkehrs. Der letzte Vorschlag des Bebauungsplanes bedeutet das aber. Das Verkehrsaufkommen besonders ab der Kurve oberhalb der Straße ist sehr unübersichtlich durch die Kurve. Ab hier ist ein hohes Fahrrad und Fußgängeraufkommen durch die Pendler und Schüler die zum Bahnhof wollen.

Außerdem habe ich Bedenken, das durch die hohen Immobilienpreise die Grundstücke finanziell in näherer Zukunft alle gar nicht bebaut werden. Die Kosten der neuen Straße bleibt an den Grundstückseigentümer hängen.

Auch sehe ich in näherer Zukunft wegen diesem Baugebiet sehr viele Folgekosten auf mich zukommen (Straßenreparaturen).

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Zur verkehrlichen Erschließung über die Marienstraße/ Sackgassenregelung:

Es ist festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung des Baugebiets im vorliegenden Entwurf in Form einer Sackgasse mit Wendehammer erfolgt. Im Vorfeld wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Die nun gewählte Variante wurde als verträglichste Lösung ermittelt, da sie sowohl den Anforderungen an eine geordnete Erschließung als auch den Belangen der Anlieger gerecht wird. Eine verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros *nts Ingenieurgesellschaft mbH* hat die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung untersucht. Bei einer Anzahl von ca. 20 neuen Wohneinheiten ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von rund 80 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen, jeweils hälftig verteilt auf Quell- und Zielverkehre. Diese Zunahme ist nachweislich geringfügig und bleibt unterhalb der Schwelle einer wahrnehmbaren Mehrbelastung. Die Erschließung über die Marienstraße ist folglich unter verkehrlicher Betrachtung tragfähig. Nichtsdestotrotz wird der im Bereich der Kurve an der Marienstraße erhöhte Fuß- und Radverkehr als Hinweis aufgenommen. Es wird verkehrsrechtlich geprüft, ob zur weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit im betroffenen Abschnitt eine verkehrsberuhigte Maßnahme umgesetzt werden kann.

Zu Bedenken zu einer möglichen Nichtbebauung:

Die Sorge, dass aufgrund hoher Grundstückspreise oder Baukosten einzelne Grundstücke nicht kurzfristig bebaut werden, wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist zu betonen, dass mit dem Bebauungsplan lediglich planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Ein Bebauungsplan entfaltet per se keinen Bauzwang, sondern ermöglicht eine Bebauung innerhalb des festgesetzten Rahmens und verlässlicher baulicher Parameter. Die tatsächliche Umsetzung hängt vom Bauinteresse und den individuellen Möglichkeiten der jeweiligen Grundstückseigentümer ab. Gleichwohl kann aus Sicht der Verwaltung festgehalten werden, dass Bauplätze, insbesondere für Einfamilienhäuser, in Drensteinfurt in der Regel schnell bebaut werden. Baulücken auf einzelnen Grundstücken bilden eher die Ausnahme. Insbesondere Grundstücke für Einfamilienhäuser zu marktüblichen Preisen sind nach Kenntnis der Verwaltung bisher immer umgehend vermarktet worden.

Zu Kosten der Erschließung/ möglichen Folgekosten:

Fragen zur Finanzierung der Erschließungsanlagen sind zwar grundlegend nachvollziehbar, jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Festsetzungen im Bebauungsplan legen lediglich den städtebaulichen Rahmen für eine mögliche spätere Bebauung fest, ohne über die konkreten Modalitäten der Erschließung oder deren Finanzierung zu entscheiden. Die Herstellungskosten für die neu zu errichtende Straße können zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden, zur Durchführung der Planung wird jedoch lediglich eine moderate Straßenneubaumaßnahme notwendig. Außerdem kann der finanziellen Belastung bei Herstellung der neuen Straße entgegengehalten werden, dass mit der Planung eine Wertsteigerung der Grundstücke der Eigentümer erfolgt, indem heutiges Gartenland zu Bauland entwickelt wird. Diese Grundstückswertsteigerung wird die Einzelkosten für die Herstellung der neuen Verkehrsflächen prognostisch deutlich übersteigen. Hinsichtlich möglicher künftiger Straßenunterhaltungskosten ist zu betonen, dass diese Bestandteil der allgemeinen Straßenunterhaltung sind und im Rahmen der Planung der kommunalen Haushaltsmittel berücksichtigt werden. Eine ungewöhnlich hohe Folgekostenbelastung bzgl. Straßenreparaturen ist im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

12) Bürger-ID 25591 am 10.07.2023

„Sehr geehrte Damen Herren,

hiermit lege ich formgerecht und fristwährend Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstrasse“ ein.

Bedenken: Öffentliches Interesse, zur Enteignung der Grundstücke besteht überhaupt dazu ein Grund. Eine Nachverdichtung ist kein Grund. Der Wunsch auf bezahlbarem Wohnraum mit den hier geplanten Häusern wird nicht erfüllt.

Auch habe ich Bedenken wegen Hochwasser aufgrund der Flächenversiegelung des Baugebiets, wodurch die Kanalisation durch Starkregen zusätzlich sehr stark belastet wird.

Außerdem soll ja im Moment laut Medien eine Grünflächenerhaltung in den Innenstädten erhalten bleiben. Der befestigte Bahnhof oder die mit Steinen dekorierten Vorgärten sollen zurückgebaut werden. Darum ist meine Begründung vielleicht die Bebauung des Gebiets zu diesem Zeitpunkt zu früh wegen des Klimawandels.

Auch sehe ich in näherer Zukunft wegen diesem Baugebiet sehr viele Folgekosten auf mich zukommen (Straßenreparaturen).

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung stellt ein übergeordnetes öffentliches Interesse dar, insbesondere mit Blick auf die angespannte Wohnraumsituation in vielen Städten. So ist die Stadt Drensteinfurt durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB bestimmt worden. Dieses öffentliche Interesse an der Ausweisung von (Wohn-)Bauland ist von individuellen Interessen einzelner Eigentümer zu unterscheiden. Zudem erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans keine Enteignung. Die Schaffung von Planungsrecht begründet keinen Bau- oder Umsetzungszwang für die betroffenen Eigentümer und auch keine Enteignungstatbestände. Auch die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff. BauGB ist keine Enteignung, sondern dient der bodenrechtlichen Neuordnung, um die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtvorhabens zu ermöglichen. Der Bebauungsplanentwurf trifft ferner keine Vorgaben hinsichtlich spezifischer Wohnformen oder Preisbindungen. Er schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist. Eine gezielte Steuerung der Miet- oder Kaufpreise ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Die Entwässerung erfolgt über ein neu geplantes, ausreichend dimensioniertes Trennsystem, das nicht an die Marienstraße, sondern an die Kanalisation in der Landsbergstraße angeschlossen wird. Eine hydraulische Untersuchung des Ingenieurbüros *Gnegel GmbH* hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung nur eine sehr geringe Mehrbelastung entsteht. Rückstauereignisse im Bereich des Grundstücks des Einwenders sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. In der Begründung wird dargestellt, dass die thermische Belastung im Plangebiet durch die bereits vorhandene straßenbegleitende Bebauung nicht wesentlich verändert wird. Zur Kompensation der Versiegelung und zur Verbesserung des Mikroklimas wurden klimawirksame Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie u.a. die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Flach- und flachgeneigten Dächern, die Verpflichtung zur Pflanzung eines Baums pro 300 m² angefangenen privaten Grundstücksfläche sowie eine maßvolle GRZ von 0,4 zur Begrenzung der versiegelbaren Grundstücksflächen. Die Anmerkung, dass eine Bebauung des Plangebiets vor dem Hintergrund des

Klimawandels möglicherweise zu früh komme, wurde zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulicher und planerischer Sicht verfolgt das Vorhaben jedoch den gesetzlich verankerten Grundsatz der Innenentwicklung nach § 1a BauGB. Dieser fordert ausdrücklich eine vorrangige Nutzung innerörtlicher Potenziale zur Nachverdichtung und zur Schaffung von Wohnraum, bevor neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand ausgewiesen werden. Damit soll unter anderem der fortschreitende Flächenverbrauch eingedämmt und eine nachhaltige Siedlungsstruktur gefördert werden. Auch im Hinblick auf den Klimawandel wird die Innenentwicklung als vorrangiges Planungsziel betrachtet, da sie es erlaubt, bestehende Infrastrukturen effizient zu nutzen, Zersiedelung zu vermeiden und flächensparend Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt dabei die Erfordernisse eines klimabewussten Städtebaus, unter anderem durch eine Begrenzung der versiegelbaren Flächen sowie die Festsetzung von Dachbegrünungen und Pflanzgeboten.

Etwaige Straßenreparaturkosten infolge künftiger Belastungen fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit der Stadt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

13) Bürger-ID 25586 am 03.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich formgerecht und fristgerecht Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstrasse“ ein.

Eine ausführliche Begründung folgt zeitnah.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Inhaltliche Belange wurden nicht vorgetragen, eine ausführliche Begründung ist nicht erfolgt. Daher war eine fachliche Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

14) Bürger-ID 25582 am 03.07.2023 (red. Anm. Stellungnahme anonymisiert)

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Neumann,*

unter Bezugnahme auf die in Ablichtung beigefügte Vollmacht zeigen wir die Vertretung von Frau X, Marienstr. 26, 48317 Drensteinfurt an.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Marienstraße 26, dies ist bebaut u.a. mit einem Einfamilienhaus, das Frau X bewohnt.

Es liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 vor. In diesem Bebauungsplanentwurf ist der Bereich des Grundstückes, der von der Marienstraße ausgehend in nordöstlicher Richtung verläuft, nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht bebaubar.

Sämtliche Baufenster sind auf dem Grundstück des Nachbarn Haus Nr. 24 untergebracht. Wir rügen nachdrücklich die Tatsache, dass man die Flächen des Grundstücks unserer Mandantin ausgespart hat.

Es ist überhaupt nicht nachvollziehbar, dass man hier ausschließlich die Baufenster auf dem Nachbargrundstück angelegt hat und nicht im gesamten Plangebiet gleichmäßig verteilt hat.

Wir rügen ausdrücklich diese hier fehlende Abwägung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer untereinander sowie die Abwägung der privaten mit den öffentlichen Interessen.

Eine Erschließung der Grundstücke ist ohne weiteres möglich, indem parallel zu den beiden vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen eine dritte Erschließungsstraße erreicht wird, auf diese Weise könnte man auch die dazwischen liegenden Flächen baulich erschließen.

Ein Bebauungsplan, der diese Verteilung der Grundstücke hat, wird unsere Mandantin nicht klaglos hinnehmen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vollzug der Bebaubarkeit von Grundstücken setzt gemäß § 30 BauGB grundsätzlich deren gesicherte öffentliche Erschließung voraus. Die vorhandenen Eigentumsverhältnisse wurden berücksichtigt, waren jedoch nicht allein ausschlaggebend für die Festlegung der Bauflächen. Maßgeblich waren städtebauliche Kriterien wie eine effiziente und funktionsgerechte Erschließung sowie ein ausgewogenes städtebauliches Gesamtkonzept.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Erschließung so gewählt, dass eine möglichst effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht wird. Dies schließt die Notwendigkeit ein, eine übermäßige Versiegelung durch zusätzliche verkehrliche Infrastrukturen zu vermeiden. Eine dritte Stichstraße wäre unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Nutzungsdichte nicht zu rechtfertigen, würde zu einer Doppelererschließung einzelner Grundstücke führen und stünde dem Ziel einer maßvollen, städtebaulich verträglichen Nachverdichtung entgegen.

Die konkrete städtebauliche Ausformung der Erschließungsstruktur ist auch deshalb gewählt worden, weil das im Anschluss vorgesehene Umlegungsverfahren eine Neuordnung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Im Rahmen dieser Umlegung erfolgt eine an die Erschließung und die Baurechte orientierte Neuzuteilung der Grundstücke, um eine bauliche Nutzung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans zu gewährleisten. Durch das vorgesehen Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB kann die Parzellenstruktur neu und (wirtschaftlich) gerecht geordnet werden. Hierdurch wird auch für das Grundstück der Einwenderin eine bauliche Nutzbarkeit ermöglicht, die im heutigen Zustand nicht besteht.

Eine gleichmäßige Verteilung von Baufenstern auf Bestandsgrundstücke ohne Rücksicht auf Erschließbarkeit und städtebaulichen Zusammenhang ist planungsrechtlich unzulässig, da Bauflächen an der Erschließung auszurichten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB / § 30 BauGB). Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurde und wird im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte durchgeführt. Dabei wurde insbesondere auch die städtebauliche Struktur und das Ziel einer wirtschaftlich tragfähigen, erschließbaren Nachverdichtung berücksichtigt.

Die Planung schließt eine bauliche Nutzung auf dem Grundstück der Einwenderin gerade nicht aus, sondern schafft erst die Grundlage für eine ordnungsgemäße Erschließung und damit für eine rechtssichere Bebauung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

15) Bürger-ID 25578 am 10.07.2023 (red. Anm. zur Stellungnahme und Abwägungsgrundlage: Die vorliegende Stellungnahme wurde als ein umfangreiches PDF-Textdokument eingereicht, das sich in zwei Teile gliedert: Einem vorangestellten zusammenfassenden Abschnitt mit einer kompakten Darstellung der zentralen Anliegen des Einwenders sowie einem ausführlichen Hauptteil mit weitergehenden Erläuterungen und Abbildungen. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahme werden bereits in der vorangestellten Zusammenfassung inhaltlich abschließend dargelegt. Daher erfolgt die Abwägung im Wesentlichen auf Grundlage dieser zusammenfassenden Darstellung, um eine klare und strukturierte Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Belangen zu ermöglichen. Das nachfolgende, ausführlichere Textdokument mit zahlreichen Abbildungen und weiterführenden Ausführungen wurde bei der Prüfung einbezogen und zur inhaltlichen Ergänzung den jeweiligen Punkten zugeordnet. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit dieser Beschlussvorlage wird dieses jedoch nicht vollständig im Wortlaut in die Abwägungsvorlage aufgenommen, sondern als Anlage 9 der Beschlussvorlage beigelegt. Auf eine ergänzende Einsichtnahme der dort aufgeführten Belange durch die Verwaltung wird ausdrücklich hingewiesen. Zusätzliche Anmerkungen oder Bedenken, die ausschließlich im ausführlichen Teil enthalten und nicht bereits in der zusammenfassenden Darstellung aufgeführt sind, werden im Anschluss an die Hauptabstimmung separat benannt und abgewogen.)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meinen Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben in der Marienstraße in Drensteinfurt zum Ausdruck bringen. Dieser basiert auf umwelt-technische Gründe, da ich ernsthafte Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt habe. Im Folgenden möchte ich meine Bedenken im Detail erläutern:

1. Verschlechterung des lokalen Klimas Mikroklimas: Laut der veröffentlichten Klimaanalyse des LANUV wird der betroffene Bereich als "Vorstadtklima" klassifiziert, wobei bereits eine weniger günstige thermische Situation besteht. In den nahen gelegenen Gebieten mit höherer Bebauungsdichte wird ein "Stadtrand- sowie Stadtklima" festgestellt, das bereits als thermisch ungünstig eingestuft wird.

2. Überflutungsschutz und Starkregen: Es ist bereits bekannt, dass sich im betroffenen Bereich bei Starkregen Wasser ansammelt. Es ist also davon auszugehen, dass eine zusätzliche Versiegelung diese Situation verändern und sehr wahrscheinlich verschlimmern wird.

3. Grundwasserneubildung: Die geplante Versiegelung wird den Wasserhaushalt des Bodens beeinflussen und die Neubildung des Grundwassers verschlechtern.

4. Boden: Die ohnehin bereits schlechte Bodenfeuchte und das pflanzenverfügbare Wasser würden voraussichtlich weiter verschlechtert werden.

5. Menschliche Gesundheit: Es bestehen ernsthafte Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschlechterung der aktuellen Wärmebelastung. Dies hat negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, wie zum Beispiel:

- Erhöhtes Risiko von Hitzestress, was insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen wie ältere Menschen und Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen gefährden könnte.*
- Mögliche Zunahme von Atemwegserkrankungen aufgrund der schlechteren Luftqualität in stark versiegelten Gebieten.*

6. Abfuhr der Mülltonnen: Eine weitere Bebauung würde die Situation der Mülltonnenabfuhr weiter erschweren und potenziell zu logistischen Problemen führen.

7. Artenschutz: Die geplante Bebauung würde zu einem Verlust von Grünflächen und Gärten führen, die als Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen. Dies könnte zu einem Rückgang der Artenvielfalt und zum Verlust von Lebensräumen führen.

8. Fehlende Stellplätze: Es bestehen Bedenken hinsichtlich der bereits bestehenden knappen Parkplatzsituation in der Umgebung. Eine zusätzliche Bebauung ohne ausreichende Stellplätze würde dieses Problem weiter verschärfen.

Ich bitte Sie daher, meine Bedenken im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sorgfältig zu prüfen und alternative Lösungen in Betracht zu ziehen, die die genannten Umweltbedenken berücksichtigen.

*Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen“*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Verschlechterung des lokalen Klimas/ Mikroklimas:

Die Hinweise zur klimatischen Vorbelastung des Plangebiets wurden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass sich das Gebiet gemäß der Klimaanalyse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) im Bereich eines sogenannten „Vorstadtklimas“ befindet. Im direkten Umfeld liegen bereits stärker belastete klimatische Zonen vor, sodass grundsätzlich ein sensibler planerischer Umgang mit dem Standort anzustreben ist. Im Rahmen der Planaufstellung wurden diese Aspekte eingehend berücksichtigt. Ziel ist es, etwaige Auswirkungen auf das lokale Mikroklima zu minimieren und die stadtklimatische Qualität zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält daher eine Reihe konkreter Festsetzungen, die zur Reduzierung von Hitzeentwicklung und zur Verbesserung mikroklimatischer Bedingungen beitragen sollen. Dazu gehören unter anderem die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf maximal 40 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,4), sodass ein wesentlicher Anteil der Flächen weiterhin als gärtnerisch nutzbarer Freiraum verbleibt. Zusätzlich ist bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung festgesetzt, die nachweislich zur Verbesserung der Verdunstungsleistung sowie zur Abkühlung der Umgebung beiträgt. Darüber hinaus wird über Pflanzgebote für standortgerechte Bäume auf den privaten Grundstücksflächen sowie über den Erhalt vorhandener Bäume, soweit möglich, ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers und zur Klimaregulation geleistet. Die Fällung einzelner Bäume unterliegt der städtischen Baumschutzsatzung und ist mit einer verpflichtenden Ersatzpflanzung verbunden. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan ist in Kapitel 9.1 zum Schutzgut Luft/Klima dargelegt, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld, insbesondere der straßenbegleitenden Bebauung und vorhandenen Versiegelung, keine signifikante Änderung der thermischen Belastung im Quartier zu erwarten ist. Auch das lokale Mikroklima wird durch die geplante Nachverdichtung voraussichtlich nicht wesentlich beeinflusst.

Zu 2.: Überflutungsschutz und Starkregen:

Die Hinweise auf bestehende Probleme bei Starkregenereignissen sowie die Sorge vor einer möglichen Verschärfung der Überflutungssituation durch zusätzliche Versiegelung wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung geprüft. Für das Plangebiet ist der Ausbau einer neuen, leistungsfähigen Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem vorgesehen. Diese neue Entwässerungsinfrastruktur wird nicht an das bestehende Netz in der Marienstraße angeschlossen, sondern eigenständig über die Landsbergstraße abgeführt. Dadurch wird das bestehende Kanalnetz im Bereich der Marienstraße nicht zusätzlich belastet, sondern kann potenziell sogar etwas entlastet werden. Die neue Regenwasserkanalisation wird so dimensioniert, dass die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen sowie außergewöhnliche Starkregenereignisse kontrolliert und sicher abgeführt werden können. Ergänzend sind die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive

Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten. Zu diesem Zweck wird ein Höhenbezugspunkt von 63,00 m über NHN festgesetzt. Dieser liegt 0,70 m oberhalb des vorhandenen Geländehöhenprofils im angrenzenden Bestandsgebiet und damit oberhalb der in der Starkregen Gefahrenkarte prognostizierten maximalen Wasserstände. Unabhängig davon schreibt die Bauordnung NRW bereits vor, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen die Erdgeschossfußbodenhöhe grundsätzlich oberhalb des bestehenden Geländeniveaus zu liegen hat.

Zudem enthält der Bebauungsplan verbindliche Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses. Dazu zählen die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern und die Begrenzung der versiegelbaren Flächen durch eine GRZ von 0,4. Bestehende Vegetationsflächen sollen, soweit städtebaulich möglich, erhalten bleiben. Ein separates Regenrückhaltebecken kann aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Plangebiet zwar nicht vorgesehen werden, jedoch stellen die genannten Festsetzungen in Kombination mit einer leistungsfähigen neuen Kanalisation sicher, dass das Planvorhaben bei dessen Umsetzung keine nachteilige Veränderung der Überflutungssituation bewirkt.

Zu 3.: Grundwasserneubildung:

Die Sorge hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Sie betrifft jedoch nicht ausschließlich dieses Vorhaben, sondern stellt eine gesamtstädtische Herausforderung im Kontext von Siedlungsentwicklung dar. Gerade deshalb verfolgt die Stadt das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, wie es auch im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) vorgesehen ist. Statt bislang unversiegelte Freiflächen am Stadtrand neu zu erschließen, wird vorhandenes Siedlungspotenzial maßvoll im Innenbereich genutzt. Auf diese Weise wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und wertvolle unversiegelte Böden mit hoher Infiltrationsleistung im Außenbereich bleiben erhalten. Im gesamtstädtischen Vergleich trägt eine kompakte Innenentwicklung somit eher zum Schutz grundwasserrelevanter Flächen am Siedlungsrand bei. In der kleinteiligen Betrachtung des Baugebiets ist es jedoch richtig, dass das Grundwasserneubildungspotential durch die Planung verschlechtert wird. Da die Gesamtmaßnahme jedoch überschaubar bleibt und eine zusätzliche Bebauung von maximal 14 zusätzlichen Wohnhäusern vorsieht, überwiegen hier die Belange der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum.

Zu 4. Boden:

Eine gewisse Veränderung der Bodenverhältnisse durch Versiegelung ist bei jeder baulichen Maßnahme grundsätzlich gegeben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine maßvolle Innenentwicklung, bei der die zulässige Versiegelung durch eine GRZ von 0,4 begrenzt wird. Ein erheblicher Teil der Flächen bleibt somit unversiegelt und ist weiterhin begrünt nutzbar. Entsprechend der beigefügten Karten (siehe Anlage 9, S. 18 ff.) zum pflanzenverfügbaren Wasser und zur Bodenfeuchte bestehen keine signifikanten Unterschiede zwischen den unbebauten Grünflächen im Plangebiet und der bestehenden innerstädtischen Bebauung im Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass auch eine zusätzliche Bebauung die dargestellte Situation nicht maßgeblich verändern wird und somit die Auswirkungen auf die lokale Bodenfeuchte und das pflanzenverfügbare Wasser als moderat einzuschätzen sind.

Zu 5. Menschliche Gesundheit:

Die Thematik des Hitzeschutzes findet bereits Berücksichtigung in übergeordneten politischen Strategien: So wurde im Jahr 2024 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) eine Hitzeschutzstrategie veröffentlicht, die insbesondere freiraumplanerische Maßnahmen zur Reduktion von Hitzebelastungen in Stadtgebieten beinhaltet. Zu den Maßnahmen zur Reduktion von Hitzebelastungen in Stadtgebieten zählen jedoch ebenfalls die Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die gezielte Verschattung von Stadtbereichen. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Empfehlungen grundlegend auf. So enthält der Plan verbindliche Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern, wodurch die Versickerungsfähigkeit gestärkt

und die Wärmebelastung lokal gemindert werden kann. Darüber hinaus ist hinsichtlich des Schutzguts Luft/Klima zu beachten, dass die prognostische thermische Belastung sowie das lokale Mikroklima im Plangebiet, aufgrund der bereits vorhandenen, straßenbegleitenden Bebauung, durch das geplante Nachverdichtungsvorhaben nur unwesentlich verändert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Mikroklima und auf die menschliche Gesundheit insgesamt als gering einzustufen sind. Eine signifikante Beeinträchtigung ist daher aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Auch eine relevante Verschlechterung der Luftqualität infolge des Vorhabens, die über die Bauphase der einzelnen Gebäude hinausgeht, ist nicht zu erwarten. Zumal insbesondere der innenliegende Teil des Plangebiets keine bekannte Bedeutung für die Frischluftversorgung des Quartiers besitzt.

Zu 6. Abfuhr der Mülltonnen:

Die Befürchtung, dass es im Zuge der geplanten Bebauung zu Problemen bei der Abfallentsorgung kommen könnte, wurde geprüft. Die Erschließung des Quartiers ist so konzipiert, dass die Müllabfuhr auch nach Umsetzung des Bebauungsplans uneingeschränkt möglich ist. Konkret ist im Rahmen der Erschließung eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen, die unter anderem den Anforderungen der Müllentsorgung Rechnung trägt. Die Wendeanlage gewährleistet, dass Entsorgungsfahrzeuge das Quartier sicher befahren, rangieren und wieder verlassen können, ohne auf privaten Flächen wenden zu müssen. Die Belange der Abfallentsorgung wurden damit im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt.

Zu 7. Artenschutz:

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung umfassend geprüft und dokumentiert. Für eine fachliche Bewertung im Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Im Rahmen des AFBs wurden mit dem Bluthänfling und dem Star zwei planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Beide Arten treten jedoch lediglich als sporadische Nahrungs- oder Durchzugsgäste auf. Dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht vorhanden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Zum Schutz möglicherweise vorkommender Brutvögel wird im Bebauungsplan eine verbindliche Bauzeitenregelung festgesetzt. Für Fledermäuse ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Auch hier werden die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt. Ergänzend enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Grundstückseinfriedungen für wildlebende Kleintiere. Vorgesehen sind unter anderem Mindestbodenabstände von 15 cm oder durchlässige Zaunelemente, um die Durchwanderbarkeit der Fläche für Kleintiere zu erhalten. Zudem weist das Plangebiet entsprechend der des Entwurfs der Begründung in Kapitel 9.1 keine Biotoptypen mittlerer oder hoher Wertigkeit auf. Es handelt sich überwiegend um Freiflächen mit Abpflanzungen von Sträuchern und vereinzelt Baumbestand. Lebensraumstrukturen mit besonderer ökologischer Funktion sind objektiv betrachtet nicht vorhanden. Insgesamt ergibt sich aus der ökologischen Bewertung kein artenschutzrechtlicher Hinderungsgrund für die Umsetzung der Planung. Die Belange des Artenschutzes wurden über das erforderliche Maß hinaus berücksichtigt und mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) abgesichert.

Zu 8. Fehlende Stellplätze:

Die vorgebrachten Bedenken zur Stellplatzsituation wurden im Rahmen der Planung aufgegriffen und berücksichtigt. Für jede neu entstehende Wohneinheit ist gemäß der Stellplatzverordnung NRW ein Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Diese Verpflichtung ist bauordnungsrechtlich verbindlich und Voraussetzung für Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben. Ergänzend sieht die nachgelagerte Straßenausbauplanung die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze entlang der neuen Erschließungsstraße vor. Diese dienen der Entlastung des Wohnumfelds und decken insbesondere den Bedarf für Besucherfahrzeuge ab. Die planerische Ausgestaltung des Quartiers orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und schafft eine angemessene Versorgung mit Stellplätzen, sodass keine unzumutbare Zusatzbelastung für den ruhenden Verkehr im Bestand zu erwarten ist.

Darüber hinaus begründet die Nachverdichtungsplanung keinen enormen planerisch kalkulierbaren Mehrbedarf an Parkplätzen im Baugebiet.

Abwägung weiterer Absätze aus Anlage 9, die nicht aus der Zusammenfassung hervorgehen:

S. 4:

„Aufgrund der Situation der steigenden Zinsen und der Streichung der Neubauförderung im Februar 2022, sehe ich hier viele erschlossene Baugebiete, die eine sehr zögerliche Bebauung zeigen. Nach Aussagen ortsansässiger Bürger und Anwohner in meiner Straße bzw. im Karree der Marienstraße, sind daher viele Bauplätze wieder frei zum Verkauf.

In den geplanten Neubaugebieten, in denen die Verdichtung bereits geplant beziehungsweise zu großen Zügen fortgeschritten ist, ist eine Entsiegelung also demnach auszuschließen. Daher kann ich nicht nachvollziehen, wie man auf die Überlegung kommt, unseren schönen Stadtkern innerstädtisch weiter Massiv zu verdichten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Diese Aussage kann aus Sicht der Verwaltung im Jahr 2025 nicht bestätigt werden. Die Erfahrungen bei den jüngsten Baugebietsentwicklungen zeigen, dass die Nachfrage nach Bauplätzen das tatsächliche Angebot deutlich übersteigt. Zudem werden verkaufte Grundstücke, sofern das jeweilige Baugebiet zur Bebauung freigegeben wurde, zeitnah bebaut. Die Nachfrage nach Bauland in der Stadt Drensteinfurt ist in jedem Falle anhaltend hoch. Wie weiter oben geschildert, besteht der planerische Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans dienen überdies der ökologischen Kompensation des planerischen Eingriffs.

S.4

„Ich frage mich daher was passiert im Bereich des Verkehrswesens, wenn nun im Karree nun eine Dopplung der Anwohner stattfindet. Schon heute ist die Situation der Verkehrsführung an der Unterführung der Bahnstrecke oft sehr kritisch. Auch der Autoverkehr hier im Karree beziehungsweise an der Marienstraße ist zu Zeiten der Rush Hour oft sehr kritisch und wir Anwohner nehmen gegenseitig sehr viel Rücksicht in Bezug auf die Befahrung unserer Grundstücke.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Verkehrsaufkommen im Quartier wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein externes Verkehrsgutachten (Ingenieurbüro *nts Ingenieurgesellschaft mbH*) detailliert untersucht. Dabei ist die Unterführung der Bahnstrecke nicht Teil des Geltungsbereichs und wird vom Bebauungsplanverfahren nicht tangiert, zumal die Unterführung selbst nicht mit motorisierten Fahrzeugen befahren werden darf. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei realistischer Ausnutzung der planungsrechtlich zulässigen Wohnbauflächen mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von etwa 80 Kfz/Tag zu rechnen ist. Diese gliedert sich in jeweils 40 Kfz/ Tag für den Quell- und Zielverkehr auf. Diese Verkehrszunahme liegt im Bereich einer geringen Zusatzbelastung, die aus verkehrsplanerischer Sicht als zumutbar bewertet wird und keine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur erwarten lässt. Ergänzend wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro *AKUS* durchgeführt. Diese bewertet die zu erwartende Lärmentwicklung durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr. Die Untersuchung ergibt, dass sich an den bestehenden Wohngebäuden Pegelsteigerungen von maximal 0,9 dB(A) tagsüber und 0,5 dB(A) nachts ergeben. Diese Veränderungen liegen unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsgrenze und sind somit nicht als relevante Lärmbelastung einzustufen. Insgesamt zeigen die vorliegenden Fachgutachten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsbewegungen geringfügig sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Verkehrsaufkommen oder das Lärmniveau im Quartier zu erwarten sind.

S. 4 f.

„Das kürzlich veröffentlichte Klimaschutzkonzept der Stadt Drensteinfurt habe ich sehr interessiert studiert und mich sehr über die Ansätze gefreut. Jedoch bin ich verwundert über die gegensätzliche Planung der Bebauung hier im Karree. Alle im Konzept aufgeführten Zahlen Daten und Fakten sprechen deutlich gegen die Bebauung dieses Karrees. Es ist hier die Rede von der Entwicklung des Bahnhofplatzes und auch der Entsiegelung des Landsbergplatzes. Da frage ich mich ernsthaft, wieso plant man bei solchen Empfehlungen, die auf wissenschaftlichen Hintergründen fundamentieren eine Planung der innerstädtischen Bebauung an der Marienstraße überhaupt. Da stelle ich mir ernsthaft die Frage, ob das extern beauftragte Klimaschutzkonzept nur zum äußeren Erscheinungsbild der Stadt Drensteinfurt beitragen soll oder ob es ein ernsthaft gemeinter Planungsansatz, der unser aller Zukunft sein soll.

Des Weiteren geht aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Drensteinfurt sehr interessante Ergebnisse hervor. Beispiel ist in der Stadt Drensteinfurt über die letzten Jahrzehnte kaum eine Abwanderung beziehungsweise ein Zuwachs der Bürger zu erkennen. Also auch hier klar keine Notwendigkeit einer weiteren innerstädtischen Verdichtung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kritik an der geplanten Bebauung im Karree vor dem Hintergrund des Klimaschutzkonzepts der Stadt Drensteinfurt greift den wichtigen Aspekt der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Stadtentwicklung auf. Grundsätzlich schließen sich Klimaschutz und Bauleitplanung jedoch nicht aus, im Gegenteil: Das Instrument des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, klimarelevante Festsetzungen verbindlich zu regeln und somit den Beitrag des Baugebiets zum Klimaschutz aktiv zu steuern. So sind z.B. Vorgaben zur Dachbegrünung oder zur Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen Bestandteil des Bebauungsplans. Eine zentrale Aufgabe der Gemeinde besteht darin, ausreichend Bauland bereitzustellen, um den Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung zu decken. Das kommunale Klimaschutzkonzept kann und darf dabei nicht als Begründung für einen Stopp der Baulandentwicklung dienen. Vielmehr ist die Entwicklung von Bauland im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und maßvollen Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen ein wesentlicher Planungsgrundsatz, der im Baugesetzbuch verankert ist (§ 1a BauGB). Die Nachverdichtung hilft, Flächenverbrauch und Siedlungserweiterung zu begrenzen und trägt so mittelbar zum Klimaschutz bei. Auch die dargestellten demografischen Entwicklungen sind differenziert zu betrachten. Selbst bei einer moderat wachsenden Bevölkerungszahl besteht weiterhin ein Bedarf an geeignetem Wohnraum. Nicht zuletzt wurde die Stadt Drensteinfurt durch Rechtsverordnung der Landesregierung NRW als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Die Planung im vorliegenden Bebauungsplan verfolgt somit das Ziel einer klimabewussten, flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. Sie steht nicht im Widerspruch zum Klimaschutzkonzept, sondern kann durch gezielte Festsetzungen, wie z.B. Dachbegrünungen, einen konkreten Beitrag zur Umsetzung der dort formulierten Ziele leisten.

S. 5

„Bei intensiven Unterhaltungen mit Anwohnern des Karrees an der Marienstraße ist aufgefallen, dass es hier einige Gebäude gibt, die bereits vor vielen Jahren für eine weitere Wohneinheit unter dem Steildach vorgesehen, jedoch bis heute nicht ausgebaut wurden. Bevor man also eine weitere Verdichtung zulassen sollte, beziehungsweise darf, sollte man doch erstmal schon bestehende Bodenverdichtung beziehungsweise den Fußabdruck der Gebäude ausschöpfen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung, zunächst bestehende Potenziale innerhalb der vorhandenen Wohngebäude, insbesondere nicht ausgebauter Dachgeschosse, auszuschöpfen, bevor weitere Verdichtungen zugelassen werden, greift einen nachvollziehbaren Gedanken auf. Allerdings liegt es im Ermessen der jeweiligen Eigentümer, ob und in welchem Umfang sie vorhandene bauliche Möglichkeiten auf ihren Grundstücken tatsächlich nutzen. Es besteht ohne Weiteres keine rechtliche Grundlage, eine solche Nutzung verbindlich einzufordern oder zur Voraussetzung

weiterer Planungen zu machen. Theoretisch könnte die Stadt jedoch über das Besondere Städtebaurecht gemäß § 176 BauGB ein Baugebot im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans festlegen. Hierzu besteht jedoch keine Veranlassung, zumal ein Baugebot auch wirtschaftlich zumutbar sein müsste. In vielen Fällen dürfte die bisherige Nichtnutzung vorhandener Ausbaupotenziale im Übrigen darauf zurückzuführen sein, dass die Gebäude mehrheitlich von den Eigentümern selbst oder deren Angehörigen bewohnt werden und daher kein unmittelbarer Bedarf für eine zusätzliche Wohneinheit gesehen wird. Ungeachtet dessen besteht in der Stadt Drensteinfurt weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich nicht allein durch mögliche Ausbauten im Bestand decken lässt. Dies zeigt sich auch darin, dass die Stadt durch Rechtsverordnung der Landesregierung NRW zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt wurde. Die Planung weiterer Wohnbauflächen, insbesondere im Rahmen einer maßvollen Innenentwicklung, ist daher ein erforderlicher und gerechtfertigter Schritt, um dem Wohnraumbedarf nachhaltig zu begegnen.

S.5

„Die bisherige Bekanntmachung des Gebäudeenergiegesetzes schreiben eine kommunale Planung eines Fernwärmenetzes vor. All diese Themen finden hier wenig bzw. keine Berücksichtigung. Ich möchte Sie daher bitten, sich anderen Städten in Deutschland endlich anzuschließen um ernsthaft die beschlossenen Klimaschutzziele, wie in ihrem angeforderten Klimaschutzkonzept, umzusetzen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorliegende Stellungnahme stammt aus dem Jahr 2022. Zwischenzeitlich liegt eine kommunale Wärmeplanung (KWP) vor, die die aktuelle Situation und Möglichkeiten der Wärmeversorgung im Stadtgebiet bewertet. Insbesondere im Bestand gestaltet sich die Umsetzung eines Wärmenetzes schwierig, da viele Bestandsgebäude bereits über bestehende Heizungsanlagen verfügen und eine Umstellung darüber hinaus nur in Verbindung mit einem Netzbetreiber realisierbar ist. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wurde das Plangebiet nicht als Fokusgebiet für den Aufbau eines Nahwärmenetzes ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind für die Wärmeversorgung im Plangebiet dezentrale Einzellösungen, wie beispielsweise der Einsatz von Wärmepumpen, anzustreben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

16) Bürger-ID 25593 am 10.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zu dem geplanten Bebauungsplan (1.46) für das Wohnquartier „Marienstraße“, in dem wir seit vielen Jahren leben, zukommen lassen. Wir sind der Meinung, dass es nicht von Vorteil wäre, die bestehenden Gärten in Baugrundstücke zu verwandeln, und möchten Ihnen dafür einige Gründe nennen:

- 1. Die Gärten sind ein wichtiger ökologischer Faktor für die Stadt. Sie bieten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere, die sonst in der urbanen Umgebung kaum eine Chance hätten. Zu nennen wären unter anderen Igel, Fledermäuse, Eichhörnchen, Grün- und Buntspechte aber auch schützenswerte Insekten wie Erdhummeln, Hornissen und diverse Bienenarten, die wir hier beobachten können, ebenso wie eine kleine Molchpopulation, die unseren Gartenteich bevölkert. (siehe (2) u. (3))*

Die Gärten tragen zudem auch zur Luftreinigung und zum Klimaschutz bei, indem sie Kohlendioxid binden und Sauerstoff produzieren. Sie sind daher eine grüne Lunge für die Bewohner des Quartiers, die sich dort erholen und entspannen können.

2. *Die Nachverdichtung hat negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima.*

Durch die, mit der zusätzliche Bebauung einhergehende weitere Versiegelung der Landschaft, wird mehr Regenwasser in das Kanalnetz abgeleitet, was zu einer Überlastung und einem erhöhten Hochwasserrisiko führen kann. Ein Regenrückhaltebecken zur Minderung dieser Gefahr, ist in der aktuellen Planung nicht erkennbar.

Gravierender, weil andauernder, kommt hinzu, dass die Versiegelung der Böden die natürliche Versickerung und Verdunstung des Wassers verhindert, was dauerhaft zu einer Erwärmung und Austrocknung des Mikroklimas beiträgt.

Die Gärten hingegen speichern Wasser und sorgen so für eine Kühlung und Befeuchtung der Luft, was das Mikroklima nachhaltig verbessert. (siehe (1))

3. *Die geplante Nachverdichtung ist auch aus sozialer Sicht problematisch.*

Die bestehenden Gärten sind ein wichtiger Teil der Identität und des Zusammenhalts des Quartiers. Sie sind ein Ort der Begegnung und des Austauschs zwischen den Generationen, die dort gemeinsam gärtnern, spielen oder feiern.

Die Gärten sind auch ein Zeugnis der Geschichte und der Kultur des Areals, die durch eine Neuverteilung der Grundstücke verloren gehen würde. Viele der älteren Besitzer sind zudem an ihre Gärten emotional gebunden und würden sich schwertun, sie aufzugeben.

4. *Auch verkehrstechnisch ist die Nachverdichtung nicht sinnvoll.*

Das neue Baugebiet würde durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden, was zu einer erhöhten Verkehr- und Lärmbelästigung auf der Marienstraße führen würde.

Die Stichstraße würde auch eine Gefahrenquelle für Kinder und Fußgänger darstellen, die sich in dem bisher ruhigen Wohnquartier frei bewegen konnten.

Zudem würde sich der Parkdruck erhöhen, da nicht genügend Stellplätze für die neuen Bewohner und ihre Besucher geschaffen werden könnten.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, den geplanten Bebauungsplan zu überdenken und stattdessen einen Bebauungsplan zur Abstimmung zu bringen, der den Erhalt der bestehenden Gärten zum Inhalt hat.

Wir sind überzeugt, dass dies sowohl für die Umwelt als auch für die Lebensqualität der Menschen im Quartier von Vorteil wäre.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. und 2.:

Die Belange von Natur- und Artenschutz sowie mikroklimatische Aspekte wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplannentwurfes ein. Zur Einschätzung potenzieller Auswirkungen auf die Tierwelt wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Bluthänfling und dem Star zwar zwei planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden konnten, diese jedoch lediglich als sporadische (Nahrungs-)Gäste auftreten. Erhebliche Beeinträchtigungen oder ein Verlust von Fortpflanzungs- und Lebens-

stätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Brutvögel ist eine verbindliche Bauzeitenregelung vorgesehen. Für Fledermäuse bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken; auch hier werden die gesetzlichen Verbotstatbestände nicht ausgelöst. Der Bebauungsplan enthält ergänzend Festsetzungen, um die Durchlässigkeit von Grundstückseinfriedungen für wildlebende Kleintiere sicherzustellen. So sind z. B. Bodenfreiheit von mindestens 15 cm oder durchlässige Spalten in Zäunen vorgesehen, um die ökologische Durchwanderbarkeit der Fläche zu gewährleisten. Grundsätzlich sollen vorhandene Bäume, soweit städtebaulich möglich, zudem erhalten werden. Für unvermeidbare Fällungen greift die städtische Baumschutzsatzung, die entsprechende Ersatzpflanzungen vorschreibt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche verbindlich vor. Die geplante Nachverdichtung erfolgt im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) und berücksichtigt dabei auch klimatische Aspekte. Zur Minderung möglicher negativer Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt wird eine Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern festgesetzt. Diese Maßnahme verbessert die Verdunstungsleistung, wirkt temperaturnivellierend und leistet einen wertvollen Beitrag zur Regenrückhaltung. Zudem wird die maximal zulässige Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt, was für ein Allgemeines Wohngebiet ein üblicher Wert ist. Somit verbleibt auf jedem Grundstück ein erheblicher Anteil unversiegelter Fläche, wodurch weiterhin natürliche Verdunstung und Regenwasserversickerung möglich sind. Dabei orientiert sich die städtebauliche Dichte am Charakter des umliegenden Bestandsquartiers.

Ein zentrales Regenrückhaltebecken ist im vorliegenden Fall aus flächenbedingten Gründen nicht realisierbar. Die Entwässerung des Neubaugebiets erfolgt jedoch über eine neu zu errichtende, ausreichend dimensionierte Kanalisation im Trennsystem. Diese wird nicht an die Marienstraße, sondern an die Landsbergstraße angeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass das bestehende Entwässerungsnetz im Umfeld der Einwander keine zusätzliche Belastung erfährt.

Eine nennenswerte negative Veränderung des lokalen Mikroklimas ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Zu 3.:

Die Bedeutung bestehender sozialer Strukturen und gewachsener nachbarschaftlicher Beziehungen wird im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich anerkannt. Ziel des Bebauungsplans ist es jedoch nicht, diese Strukturen zu verdrängen, sondern durch eine maßvolle bauliche Ergänzung den langfristigen Erhalt eines lebendigen und vielfältigen Wohnquartiers zu sichern. Die städtebauliche Nachverdichtung erfolgt unter Beachtung der vorhandenen Quartiersstruktur und soll sich in Maßstab und Charakter harmonisch in das bestehende Umfeld einfügen. Eine Neuordnung der Grundstücke erfolgt ausschließlich im Rahmen eines späteren Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch. Dieses sieht vor, dass dabei auf berechnete Interessen der Eigentümer Rücksicht zu nehmen ist. Ein unmittelbarer Bau- oder Nutzungszwang entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Eigentümer sind also nicht verpflichtet, ihre Gärten oder Grundstücke für eine Bebauung aufzugeben. Vielmehr definiert der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer künftig eine Bebauung erfolgen kann, etwa im Fall eines Eigentümerwechsels. Die emotionale Bindung an bestehende Gärten sowie deren zusätzliche Nutzungen im Sinne sozialer Treffpunkte sind nachvollziehbar. Gleichwohl ist die planerische Zielsetzung, zusätzliche Wohnnutzung im Innenbereich zu ermöglichen, insbesondere angesichts des allgemeinen Wohnraumbedarfs und des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a BauGB), priorisiert zu berücksichtigen.

Zu 4.:

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde durch das Ingenieurbüro *nts Ingenieurgesellschaft mbH* eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt

zu dem Ergebnis, dass bei der voraussichtlichen Realisierung von bis zu 20 Wohneinheiten eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rund 80 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten ist. Diese gliedert sich zu gleichen Teilen in Quell- und Zielverkehre (jeweils etwa 40 Kfz/Tag). Diese Zunahme liegt unterhalb der Schwelle einer spürbaren Mehrbelastung und wird daher als verkehrlich unkritisch bewertet. Ergänzend wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro AKUS durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch den planinduzierten KFZ-Verkehr an der bestehenden Wohnbebauung Pegelsteigerungen von bis zu 0,9 dB(A) tagsüber und 0,5 dB(A) nachts ergeben. Diese Veränderungen liegen unterhalb der menschlichen Wahrnehmbarkeitsgrenze und sind daher nicht als relevante Lärmbelastung zu werten.

Die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer entspricht der verkehrlichen Erschließungsplanung für Wohngebiete vergleichbarer Größe. Die Gestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit aller Nutzergruppen und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Zur weiteren Verbesserung der Situation wird zudem geprüft, ob ab der Kurve an Marienstraße Hausnr. 34 bis zur Einmündung der geplanten Stichstraße ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann. Dies würde eine besonders sichere Ausgestaltung für zu Fußgänger, Kinder und Radfahrer gewährleisten. Hinsichtlich des angesprochenen Parkdrucks ist anzumerken, dass die konkrete Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze nicht im Bebauungsplan selbst geregelt wird, sondern im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Dabei ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Stellplatzverordnung NRW zu beachten, welche für Wohnnutzungen verbindliche Stellplatznachweise vorschreibt. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen hinsichtlich der Parkplatzsituation im Quartier insofern keine planungsrechtlichen Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

17) Bürger-ID 25656 am 17.07.2023

„Sehr geehrter Herr Britten, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 1.46 Marienstraße habe ich folgende Einwände:

1. Die Bebauung wird zu Baumfällungen, Beseitigung von Hecken, Büschen und Grünflächen sowie zu weiterer Versiegelung führen. Angesichts der Klimaerwärmung sind zusammenhängende Grüninseln in der Stadt notwendiger denn je. Hier soll eine große Fläche, die mitten in der Stadt Kühle spendet, zerstückelt und überbaut werden. Damit werden auch Lebewesen und Boden zerstört.

2. Die Zerstörung des Grüns und die Versiegelung von Flächen wird auch ganz konkret für meine Wohnung in der Marienstraße 28 negative Auswirkungen in Form von größerer Wärmeentwicklung und damit weniger Lebensqualität haben und so außerdem zu einer Wertminderung führen.

Bitte bestätigen Sie den Eingang meiner Stellungnahme und halten Sie mich über das weitere Verfahren auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der maßvollen Innenentwicklung und damit eine flächensparende Nachverdichtung im Bestand. Dies entspricht dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind innerörtliche Flächenpotenziale vorrangig zu nutzen, bevor neue Siedlungsflächen im Außen-

bereich erschlossen werden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist die Sicherung innerstädtischer Grünflächen ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung. Im vorliegenden Fall befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets weiterhin Grünbereiche, insbesondere nördlich und südlich angrenzend, die auch künftig als klimatische Ausgleichsflächen dienen können. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen getroffen, um negative Begleiterscheinungen durch die mit der Nachverdichtung einhergehende zusätzliche Versiegelung zu minimieren. So enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, verbessern die Verdunstungsleistung, bieten Retentionspotenzial für Niederschläge und tragen zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation bei. Darüber hinaus wird die Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangenen 300 m² privater Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich verpflichtend festgesetzt. Bestehende Bäume sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Sofern aus städtebaulichen oder technischen Gründen dennoch einzelne Fällungen erforderlich werden, greift die kommunale Baumschutzsatzung, welche entsprechende Ersatzpflanzungen vorsieht.

Die Nachverdichtung erfolgt mit Augenmaß und orientiert sich an der städtebaulichen Struktur des umliegenden Quartiers. Die zulässige bauliche Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf den neu zu bildenden Grundstücken maximal 40 % der Fläche überbaut werden dürfen, was für allgemeine Wohngebiete eine übliche und verträgliche Dichte darstellt. Hinsichtlich der angesprochenen Auswirkungen auf das Mikroklima wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass die prognostische thermische Belastung sowie das lokale Mikroklima aufgrund der bereits bestehenden, straßenbegleitenden Bebauung nicht wesentlich verändert werden. Vielmehr ergibt sich aus der aktuellen klimatischen Entwicklung das planerische Erfordernis, klimatische Aspekte bei der Innenentwicklung frühzeitig zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, so wie es im vorliegenden Entwurf erfolgt ist.

Zu der geäußerten Befürchtung einer möglichen Wertminderung angrenzender Grundstücke ist festzuhalten, dass dies im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beurteilt werden kann. Ob und inwieweit sich durch die Nachverdichtung tatsächlich eine Wertminderung ergibt, ist spekulativ und hängt von einer Vielzahl individueller Faktoren ab. Demgegenüber ist zu konstatieren, dass durch die Ausweisung neuer Baurechte auf bislang un bebauten Flächen regelmäßig eine funktionale und wirtschaftliche Aufwertung erfolgt. So wird vormals als Gartenland genutzte Fläche zu bebaubarem Wohnbauland, was grundsätzlich eine Wertsteigerung von Grundstücksflächen darstellt. Zudem entfaltet der Bebauungsplan keinen Bau- oder Umsetzungszwang für betroffene Eigentümer, vielmehr wird lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Bebauung geschaffen. Wann und in welchem Umfang diese erfolgt, liegt im Ermessen der jeweiligen Eigentümer. Im Rahmen des anschließenden Umlegungsverfahrens ist darüber hinaus sichergestellt, dass ein gerechter Ausgleich zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

18) Bürger-ID 25581 am 27.06.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

am 22.05.2023 wurde für die geplante Hinterland-Bebauung zwischen Marienstraße, Landsbergplatz und Landsbergstraße die Variante Sackgasse mit Wendehammer beschlossen (Variante C).

Unter folgenden Voraussetzungen würde ich die neue Planung mittragen:

- dass der westlich gelegene Fuß- und Radweg meinem Grundstück zugeschlagen wird, wie

besprochen

- wünschenswert wäre ein durchgängiges Baufenster in L-Form, um eine möglichst variable Bebauung auf meinen Grundstücken zu ermöglichen

- da sinnvollerweise im Innenstadtbereich eine verdichtete Bauweise gewünscht ist, sollte auch mir der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden

- damit eine zu massive Bebauung verhindert wird, sollte dies durch sinnvolle Vorgaben wie z.B. der Grundflächenzahl, die Begrenzung der Firsthöhe, Vorschriften der notwendigen Stellplätze geregelt werden

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Wie dem Entwurf des Bebauungsplans zu entnehmen ist, ist im westlichen Bereich des Grundstücks kein Fuß- und Radweg zum Landsbergplatz vorgesehen. Die ursprünglich diskutierte Wegeverbindung entfällt. Stattdessen wird vom geplanten Wendehammer aus, ein neuer Fuß- und Radweg in Richtung Landsbergstraße hergestellt, der zugleich als Trasse für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Neubaugebiets dient. Der Wunsch nach einer flexiblen Bebauung wird bereits im Planentwurf berücksichtigt. Die Festsetzungen sehen im fraglichen Bereich ein durchgehendes Baufenster in L-Form vor, das eine variable Bebauung ermöglicht. Insofern wird der Anregung entsprochen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen eine maßvolle Nachverdichtung vor, die sich am Charakter des Bestandsquartiers orientiert. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Entwicklung, die die vorhandene Bebauungsstruktur respektiert und insbesondere im Übergang zu angrenzenden Privatgärten keine städtebaulichen Brüche entstehen lässt. Vor diesem Hintergrund werden Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit pro Hälfte als zulässige Bauformen vorgesehen. Eine weitergehende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet nicht zulässig. Der Planentwurf verfolgt damit das Ziel, die städtebauliche Verträglichkeit des Quartiers zu wahren.

Dem Anliegen, eine übermäßige bauliche Dichte zu vermeiden, wird durch verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen Rechnung getragen. Die zulässige GRZ ist mit 0,4 begrenzt und entspricht damit dem für Wohngebiete üblichen Rahmen. Zudem werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierbei gelten die Vorgaben der Stellplatzverordnung NRW. Aussagen zur konkreten Stellplatzanzahl werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung getroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

19) Bürger-ID 25646 am 14.07.2023 (red. Anm. Stellungnahme anonymisiert)

„Sehr geehrte Damen und Herren.

Wir, Frau und Herr X, sehen folgende Probleme beim Ausbau der Gärten „Marienstraße „Nr. 1.46.

In Stichpunkten angegeben:

- Versiegelung der Fläche
- Vorhandene Kanalisation ausreichend ?
(entstehende Kosten, wer übernimmt diese ?)
- Alter Baumbestand muss gefällt werden
- Fledermäuse, Eichhörnchen, sehr viele Singvögel und Kleinstlebewesen verlieren ihre gewohnte Umgebung. (Nistmöglichkeiten)
- Der Autoverkehr wird drastisch zunehmen

- Die Lautstärke in den Gärten, Balkonen oder Terrassen wird zunehmen (durch Mehr bzw. Einfamilienhäuser)

Wir bitten sie diese Punkte zu prüfen und in ihrer Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Versiegelung der Fläche:

Grundsätzlich gilt gemäß § 1a BauGB der Grundsatz der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich. Die geplante Nachverdichtung erfolgt maßvoll und orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur. Zudem sind im Bebauungsplan Festsetzungen wie Dachbegrünungen und eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) enthalten, um die negativen Begleiterscheinungen durch Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Durch diese Maßnahmen wird ein Ausgleich für die versiegelungsbedingten Auswirkungen angestrebt.

Zur Kanalisation:

Für die Neubebauung wird eine ausreichend dimensionierte Kanalisation neu errichtet, die nicht an die bestehende Kanalisation in der Marienstraße angeschlossen wird, sondern an die Kanalisation in der Landsbergstraße. Entsprechend der hydraulischen Netzbetrachtung führt dies zu keiner Überlastung des bestehenden Kanalsystems. Die Kosten für den Ausbau und Anschluss der Kanalisation werden im Rahmen der üblichen Erschließungskosten auf die Bauherren durch die Kanalanschlussbeiträge umgelegt.

Zum Baumbestand:

Es wird grundsätzlich angestrebt, möglichst viele vorhandene Bäume im Plangebiet zu erhalten. Wo Baumfällungen im Zuge der baulichen Umsetzung von Vorhaben unumgänglich sind, greift die städtische Baumschutzsatzung, die entsprechende Ersatzpflanzungen vorsieht. Zusätzlich ist im Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Baum pro angefangenen 300 m² privater Grundstücksfläche festgesetzt, um den Grünflächenanteil nachhaltig zu sichern und auszugleichen.

Zur Beeinträchtigung von Tieren (Fledermäuse, Eichhörnchen, Singvögel, Kleinstlebewesen):

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Schäden oder der Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen lassen sich nennenswerte Störungen planungsrelevanter Arten weitgehend vermeiden. Somit werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände nicht erfüllt, und eine erhebliche Beeinträchtigung relevanter Arten ist ausgeschlossen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Maßnahmen vor, die das ungehinderte Überqueren der Grundstücksflächen durch wildlebende Kleintiere wie Igel ermöglichen. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen wird durch eine Mindestbodenfreiheit von 15 cm oder ausreichend große Spalten gewährleistet.

Zur Zunahme des Autoverkehrs:

Um die verkehrliche Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung sowie die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens insgesamt bewerten zu können, wurde durch das Ingenieurbüro *nts Ingenieurgesellschaft mbH* eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die im dortigen Kapitel 5 beschriebene Verkehrserzeugung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Schaffung von bis zu 20 neuen Wohneinheiten im Plangebiet eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rund 80 Kfz-Bewegungen pro Tag zu erwarten ist. Diese verteilt sich gleichmäßig auf Quell- und Zielverkehre mit je etwa 40 Kfz/Tag. Damit ist lediglich von einer marginalen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen, die unterhalb der Schwelle einer spürbaren Mehrbelastung liegt. Die geplante Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage stellt zudem eine klare und verkehrlich verträgliche Struktur für das Quartier sicher.

Zur Zunahme des Lärms:

Mit der vorgesehenen Wohnbebauung kann es, wie bei jeder Nachverdichtung, zu einer gewissen Zunahme der allgemeinen Umgebungsgeräusche kommen, etwa durch alltägliche Wohnnutzung oder Fahrzeugbewegungen. Durch die begrenzte Anzahl geplanter Wohneinheiten sowie die festgesetzte, eher niedriggeschossige Bebauung wird eine übermäßige Belastung der angrenzenden Gärten, Balkone und Terrassen vermieden. Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz einzuhalten, deren Einhaltung im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Aus dem Vorhaben ergeben sich keine Lärmimmissionen, die eine Überschreitung der maßgeblichen Schwellenwerte befürchten lassen. Eine relevante Erhöhung des Umgebungslärmpegels ist daher nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

20) Bürger-ID 25587 am 07.07.2023

*„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grawunder,
sehr geehrte Damen und Herren,*

gegen den am 21.06.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Bei einem sehr Starken Regen wird die am Bahnhof befindliche Unterführung geflutet, so dass die Feuerwehr kommen muss zum Abpumpen (das ist schon oft vorgekommen).

Bis dahin Staut sich das Wasser, der Kanal, direkt vor unserem Grundstück läuft über, das ist dann das Zeichen für unsere Familie, in den Keller zu gehen.

Am Fenster kann man dann beobachten wie das Wasser in der Drainage ansteigt, und aussieht wie ein Aquarium, wenn es vollgelaufen ist kommt das Wasser durch den Rahmen, und somit in meinen Keller.

Wenn diesem Bebauungsplan Sattgegeben wird, befürchte ich das die Kanäle diese Wassermassen nicht bewältigen können, und noch eher an ihre Grenzen stoßen.

2. Wenn diesem Bebauungsplan Stattgegeben wird, befürchte ich mehr Verkehrsaufkommen hinter unserem Grundstück und wesentlich mehr Lärm. (es gibt Leute die einen lauten Job haben, und froh sind, wenn sie mal Ruhe haben)

Am Haus Marienstrasse 34 in der Kurve sehe ich eine erhöhte Unfallgefahr, durch endgegenkommende Fahrzeuge.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.:

Im Rahmen der Planung wurde die Entwässerungssituation eingehend betrachtet. Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist die Errichtung eines neuen, leistungsfähigen Kanalnetzes im Trennsystem vorgesehen. Diese neue Kanalisation wird nicht an das bestehende Entwässerungssystem der Marienstraße angeschlossen, sondern an das Kanalsystem der benachbarten Landsbergstraße. Eine zusätzliche hydraulische Belastung des vorhandenen Systems im Bereich des Einwenders ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr könnte durch die Entwässerung über die Landsbergstraße eine gewisse Entlastung der bestehenden Infrastruktur erfolgen. Hinweise zur Überlastung der bestehenden Kanalisation sind dem *Sachgebiet 2.3 Tiefbau, Umwelt und Abwasser* der Stadt Drensteinfurt zu melden. Die neu geplante Kanalisation wird gemäß den geltenden technischen Regelwerken dimensioniert, so-

dass die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen, auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen, sicher aufgenommen und abgeführt werden können. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern vor. Diese Maßnahme trägt zusätzlich zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und verringert den oberflächlichen Abfluss.

Zu 2.:

Zur Bewertung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrsauswirkungen wurde durch das Ingenieurbüro *nts Ingenieurgesellschaft mbH* eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer prognostizierten Ausnutzung des Bebauungsplans mit 20 zusätzlichen Wohneinheiten eine zusätzliche Verkehrsbelastung von etwa 80 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten ist. Diese verteilt sich hälftig auf Quell- und Zielverkehre. Vor diesem Hintergrund ist lediglich von einer geringen und verkehrsverträglichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen, die keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz erwarten lässt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro AKUS durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben zusätzlich erzeugte Kfz-Verkehr zu Pegelsteigerungen von maximal 0,9 dB(A) am Tag und 0,5 dB(A) in der Nacht an der bestehenden Wohnbebauung führt. Diese Werte liegen unterhalb der Schwelle der menschlichen Hörwahrnehmung und stellen somit keine relevante Lärmbelastung dar.

Die vom Einwender angesprochene Kurvensituation an der Marienstraße 34 wurde zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der geplanten Erschließung wird geprüft, ob ab der Kurve in Richtung des neuen Erschließungsstichs ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann. Ziel ist es, die Verkehrssicherheit im Übergangsbereich zwischen Bestands- und Neubaugebiet zu verbessern und potenzielle Gefährdungen aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere auch von Fußgängern und Radfahrern, zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

I.II. Beratung und Entscheidung über die während der Beteiligung der Behörden gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB eingegangenen Anregungen:

Es sind 50 Behörden beteiligt worden. Insgesamt sind 30 Stellungnahmen eingegangen.

Folgende 20 Behörden haben Anregungen ohne abwägungsrelevanten Inhalt geltend gemacht:

1. Bezirksregierung Münster – Dezernat 25 (Verkehr)
2. Bezirksregierung Münster – Dezernat 26 (Luftverkehr)
3. Bezirksregierung Münster – Dezernat 33 (ländliche Entwicklung, Bodenordnung)
4. Bezirksregierung Münster – Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)
5. Bischöfliches Generalvikariat Münster
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Evangelisch Kirche von Westfalen
8. Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e.V.
9. Handwerkskammer Münster
10. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster
11. Kreispolizeibehörde Warendorf
12. Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland
13. Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland
14. Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf
15. MN Glasfaser GmbH

16. RAG Aktiengesellschaft
17. Stadt Ahlen
18. Stadt Drensteinfurt - Kampfmittelbelange
19. Stadt Münster
20. Stadt Sendenhorst

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Mit abwägungsrelevantem Inhalt sind folgende zehn Stellungnahmen eingegangen:

1) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie am 03.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“.

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des vorgenannten Bergwerksfeldes ist die RAG AG (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).

*Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der o.g. RAG AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in /Vorhabensträger*in und in diesem Falle der RAG AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.*

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings ist im Umfeld des Planbereichs 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. Ich empfehle, den Geologischen Dienst NRW - Landesbetrieb (De-Greiff-Straße 195 in 47803 Krefeld) zu beteiligen und um Stellungnahme zu den Münsterländer Strontianitgängen zu bitten.

Des Weiteren 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 wer-

den. 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.

Die Bezirksregierung Amsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit anerkannten Sachverständigen gemäß § 36 GewO bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr bzw. im Geschäftskreis „Markscheidewesen/Bergschadenkunde“ tätig sind. Diese Liste finden Sie unter der URL: <https://www.bra.nrw.de/-429> im rechten Bereich der Webseite unter „Downloads“.

Hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der notwendigen Umweltprüfung werden aus dem Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde von NRW keine Hinweise und Anregungen geäußert.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird grundsätzlich gefolgt, die RAG Aktiengesellschaft ist als Feldeseigentümerin jedoch bereits an der Planung beteiligt worden und hat keine weitergehenden Hinweise oder Anregungen mitgeteilt. An der Planung ergeben sich insoweit aus bergbaurechtlicher Sicht keine Änderungsbedarfe.

2) Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagebezogener Umweltschutz) am 13.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

das Dezernat 54 -Wasserwirtschaft- der Bezirksregierung Münster hat die vorgelegten Unterlagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die zu vertretenden Belange sind durch das Vorhaben betroffen.

Das Sachgebiet 54.2 -Wasserentnahmen, -schutzgebiete, -versorgung, Grundwasser- äußert keine Bedenken, gibt jedoch folgenden Hinweis:

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

Auskunft erteilt: Frau Hänsch, Tel.: 0251 / 411 – 3483

Das Sachgebiet 54.4 -Kommunale Abwasserbeseitigung- nimmt wie folgt Stellung:

Gegen das Verfahren werden Bedenken erhoben.

Es werden zur kommunalen Abwasserbeseitigung Schmutzwasser keine Ausführungen getätigt. Weiter besitzt die Kommune kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept. Die Entwässerung ist nicht gesichert.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Anregung des Sachgebiets 54.2:

Die Anregung führte zu einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall werden explizit ausgeschlossen.

Zu den Bedenken des Sachgebiets 54.4:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lag in der Tat kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept vor, dieses ist zwischenzeitlich jedoch von der BRMS genehmigt und durch

den Betriebsausschuss und den Rat der Stadt Drensteinfurt genehmigt worden. Hinsichtlich der Entsorgung des prognostisch anfallenden Schmutzwassers führt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aus, dass dessen Entsorgung durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gewährleistet ist. Somit ist die Entwässerung im Hinblick auf die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind bereits in der Planung berücksichtigt worden, ein zusätzlicher Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

3) Deutsche Glasfaser Holding GmbH am 05.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im angefragtem Bereich:

Landsbergstraße 3A, 48317 Warendorf

befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Ausführung von späteren (Bau-)Vorhaben ist auf die Belange der Deutschen Glasfaser Holding GmbH Rücksicht zu nehmen.

4) **Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen** am 11.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW abgerufen werden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- *Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung*

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Schutzgut Boden

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan werden die im Plangebiet anstehenden Böden benannt. Gemäß Tabelle 1 zur vom GDI angeführten *Karte der schutzwürdigen Böden* sind die im Plangebiet anstehenden Böden hinsichtlich ihres Schutzwürdigkeitsgrades als nicht schutzwürdig zu klassifizieren. Eine weitergehende Beschreibung oder Bewertung erübrigt sich insofern. Eine Eingriffsbilanzierung ist verfahrensmäßig insoweit entbehrlich, als dass es sich bei dem Bauleitplanverfahren um ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt.

Zur Verwendung von Mutterboden:

Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben zu Mutterboden wird grundsätzlich zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbelang ergibt sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Belangen des Bodenschutzes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Innenentwicklung gebührend Rechnung getragen, Änderungsbedarfe an der Planung ergeben sich diesbezüglich nicht.

5) Kreis Warendorf – der Landrat am 13.07.2023

„Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen (A) keine Bedenken:

1. Die abwassertechnische Erschließung ist grundsätzlich gegeben. Inwieweit die bestehende Kanalisation die zusätzlich anfallenden Abflussmengen des Erschließungsvorhabens kompensieren kann ist durch den Abwasserbetrieb zu prüfen. Innerhalb der zu beantragenden Kanalnetzanzeige sind die entsprechenden Regeln der Technik einzuhalten bzw. nachzuweisen (A).

2. Es ist seitens des Abwasserbetriebs nachzuweisen ob sich die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in die Werse (Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser bis zum 31.08.2030 geregelt) aufgrund der Erschließung verändert.

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Ich bitte in der Begründung zu bestätigen, dass auch dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vorliegen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung/im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht.

Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Artenschutzprüfung) im weiteren Verfahren noch zu ergänzen sind. Zur Durchführung und Dokumentation der Artenschutzprüfung sind gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu verwenden.

Insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung von Dachbegrünungen ist eine Festsetzung von Flachdächern mit einer Festsetzung von Dachbegrünung zu begrüßen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Belangen der Unteren Wasserbehörde

Die vorgebrachten Auflagen zur abwassertechnischen Erschließung werden, wie in der Stellungnahme bereits vorweggenommen, nachfolgend zum Bauleitplanverfahren im Rahmen der Kanalnetzanzeige nachgewiesen. Die anerkannten Regeln der Technik werden dabei selbstverständlich eingehalten und nachgewiesen. Der Nachweis über die verträgliche Einleitungsmenge des Niederschlagswassers wird in diesem Kontext mitberücksichtigt.

Zu den Belangen der Unteren Bodenschutzbehörde

Die gewünschte Bestätigung findet sich in Kapitel 10.4 der Begründung im Einleitungssatz. Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Zu den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lagen in der Tat noch keine Aussagen zum Artenschutz vor. Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei, sodass die abschließende Prüfung der Unteren im Rahmen der Offenlage nun stattfinden kann.

Verpflichtende Dachbegrünungen für flach geneigte Dächer und Flachdächer sind nunmehr unter C.12 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Belange sind bereits in den Bebauungsplanentwurf überführt worden, sodass sich keine weiteren Anpassungsbedarfe ergeben. Die abwassertechnischen Ausführungen knüpfen zeitlich erst nach dem Bauleitplanverfahren an und können insoweit noch keine inhaltliche Berücksichtigung finden.

6) Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND am 14.07.2023

„Sehr geehrte Frau Neumann,

im Namen und mit Vollmacht des BUND Landesverbandes Nordrhein-Westfalen e. V. und des NABU Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Warendorf nehme ich im Rahmen der Beteiligung wie folgt Stellung:

Auf der Basis des vorgelegten städtebaulichen Rahmenplanes, d. h. ohne B-Plan-Entwurf und Begründung kann ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine abschließende Stellungnahme abgeben.

Jedoch gehe ich davon aus, dass im weiteren Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht erstellt und eine ASP-VP - ggfls. daraus resultierend eine ASP - vorgenommen wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lagen, wie vorgebracht, noch keine Aussagen zum Artenschutz vor. Für den Bebauungsplanentwurf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der im Rahmen der Offenlage selbstverständlich mitveröffentlicht wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt nun vor, weiterer Aussagen oder Konkretisierungen zum Thema Artenschutz bedarf es an dieser Stelle nicht.

7) LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster am 05.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) und dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Palaeontologie@lwl.org), unverzüglich zu melden (§16 DSchG NRW). Wir bitten daher, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. 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).

2. 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.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgebrachten Hinweise sind in der Plankarte des Bebauungsplans unter *E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt* festgehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise befinden sich im Bebauungsplanentwurf, weitere diesbezügliche Ergänzungen sind nicht erforderlich.

8) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen am 12.07.2023

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Neumann,*

vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung. Mit dem eingeleiteten Planverfahren verfolgt die Stadt Drensteinfurt das Ziel, die Nachverdichtung des Quartiers innerhalb des Karrees Landsbergplatz/Landsbergstraße/Marienstraße konzeptionell zu steuern.

Für das weitere Verfahren weise ich darauf hin, dass die aus Backsteinmauerwerk bestehende Grundstückseinfassung des Baudenkmals Landsbergplatz 8, die sich auch straßenseitig entlang des Flurstücks 3060 zieht, ebenfalls denkmalwert und als solches in der Denkmaleintragung aufgeführt ist.

Die vorgelegten Rahmenplanvarianten sehen eine Neubebauung für das Flurstück 3060 vor. Zudem soll ein Fuß und Radweg zwischen der zentralen Wendeanlage des Quartiers und der Landsbergstraße entstehen.

Baumaßnahmen werden vssl. mit einem Teilverlust der denkmalwerten Einfriedung einhergehen, weswegen der Umgang mit der Backsteinmauer schon frühzeitig in der Planung beachtet werden sollte und im Falle konkreter Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt abgestimmt werden muss.

Die Beseitigung, Veränderung oder Verbringung des Denkmals - bzw. der denkmalwerten Einfriedung - bedürfen gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedürfen auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken. Wir regen an, diesen Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung.

Wir regen an, dass für die an das Baudenkmal südlich und östlich angrenzenden Baufelder der Bau von Einfamilienhäusern festgesetzt wird, deren maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe die Firsthöhe des Baudenkmals jeweils unterschreiten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplanentwurf enthält grundsätzliche Aussagen dazu, wie mit dem Fund von archäologischen Fundstätten umzugehen ist. Anforderungen an die Veränderung von Baudenkmalern sind hingegen auf Ebene der Vorhabenzulassung zu klären. Eine explizite Erwähnung in den Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Zudem verweist der Entwurf der Begründung des Bebauungsplans auf das eingetragene Baudenkmal

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Belangen des Denkmalschutzes wird mit den vorhandenen Unterlagen gebührend Rechnung getragen.

9) Vodafone GmbH – deutschlandweit am 10.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt. Bei der späteren Umsetzung von (Bau-)Vorhaben ist auf die Leitungen der Vodafone GmbH Rücksicht zu nehmen.

10) Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster am 07.07.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1-kV-,

Straßenbeleuchtungskabel befinden. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass wir innerhalb des Bebauungsplanes einen

Standort für eine Trafostation mit einer Grundfläche von ca. 23 m².

Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht

vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir

Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG“, für das 30kV-Netz als Eigentümerin und für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt. Bei der späteren Umsetzung von (Bau-)Vorhaben ist auf die Leitungen der Westnetz GmbH Rücksicht zu nehmen. Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens und der mögliche Trafo-Aufstellort nicht überschneiden, bedarf es keiner Anpassung der Planungsunterlagen hierfür.

II. Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße“ und erneuter Beschluss zur Offenlage

Nach der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen können nun der Entwurf des Bebauungsplans und die Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB beschlossen werden.

Beteiligte Fachbereiche:

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

Drensteinfurt, 05.11.2025

gez.

Christoph Britten

Allgemeiner Vertreter