

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/104/2026 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				am 30.06.2026	
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

- I. Beratung und Entscheidung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
- II. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße“ der Stadt Drensteinfurt wird gemäß der Anlagen 1 und 2 beschlossen. Der geänderte Entwurf ist erneut gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

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 – Entwurf der Plankarte (Stand: Juni 2026)
- Anlage 2 – Entwurf der Begründung (Stand: Juni 2026)
- Anlage 3 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: März 2025)
- Anlage 4 – Hydraulische Netzbetrachtung (Stand: Mai 2025)
- Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juli 2024)
- Anlage 6 – Verkehrsuntersuchung (Stand: Juni 2024)
- Anlage 7 – Beschlussvorlage Nr. I-163-2025

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung 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 Bebauungsplanentwurfs zwischenzeitlich stattgefunden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023 parallel zueinander durchgeführt worden. Über die Abwägung und den Entwurf ist im SBUA am 17.11.2025 beraten worden (vgl. Vorlage Nr. I/163/2025), das Ergebnis dieser Beratung war einstimmig

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 12.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 stattgefunden.

Übersicht über die bisherigen Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	17.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	03.07.2023 – 16.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	03.07.2023 – 16.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB	12.01.2026 – 13.02.2026
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	12.01.2026 – 13.02.2026

Auf die Vorlagen Nr. I/057/2021, I/058/2023 und I/163/2025 wird verwiesen.

I. Beratung und Entscheidung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Beratung und Entscheidung über die während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

I.I Beratung und Entscheidung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen:

Es sind insgesamt 20 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangen.

Hierzu werden auch die Stellungnahmen berücksichtigt, die außerhalb des Offenlagezeitraums, zwischen dem SBUA am 17.11.2025 und dem Beginn der Offenlage, eingegangen sind.

1) Bürger-ID 35604 am 12.01.2026

„Sehr geehrter Herr Britten, sehr geehrter Herr Hilje,

ich stelle den Antrag den B-Plan dahingehend zu ändern, das auch in Doppelhaushälften 2 Wohnungen zugelassen werden.

Begründung:

Die Begrenzung auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht mehr den heutigen Lebensverhältnissen. Junge Menschen zwischen Auszug aus den Elternhaus und Familienphase, sowie Paare jeden Alters benötigen Wohnungen in angemessener Größe. In der Familienphase wird von den meisten Menschen ein Haus bevorzugt. Der Zeitraum in dem Menschen nicht in der Familienphase leben ist im allgemeinen deutlich kürzer als die Phase vor und nach der Familienphase. Wir alle kennen die Baugebiete und auch nicht zuletzt den Planbereich wo ältere Menschen nach der Familienphase in ihren zu „großen Häusern“ leben und dies auch beklagen. Auch Paare haben es nicht leicht in Drensteinfurt eine passende Wohnung zu finden. Mit der Festschreibung auf eine Wohnung pro Doppelhaushälfte schreiben sie die Gegenwart in die Zukunft fort. Wenn heute eine Familie einzieht, haben sie in 20-25 Jahren den gleichen Zustand den wir heute beklagen. Mit der Möglichkeit mehr als eine Wohnung zuzulassen schaffen sie mehr Flexibilität für die Zukunft und haben schon heute die Möglichkeit nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch mehr dringend benötigte Wohnungen zu schaffen.

Ich bitte sie meinem Antrag zu folgen.

Freundliche Grüße“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur veränderten Wohnraumnachfrage sowie zur Notwendigkeit eines differenzierten Wohnungsangebots werden grundsätzlich nachvollzogen. Ziel der vorliegenden Planung ist es jedoch, im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei die vorhandenen städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen übermäßig zu belasten. Auch wenn das Umfeld teilweise durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist, wird im Plangebiet bewusst eine geringere Dichte der Wohneinheiten angestrebt.

Die Begrenzung auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte dient insbesondere dazu, das durch die Nachverdichtung ohnehin zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie den Stellplatzbedarf zu begrenzen und eine verträgliche Einfügung in das bestehende Umfeld sicherzustellen. Eine weitere Erhöhung der Wohneinheiten würde zu zusätzlichen Belastungen führen, die im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vermieden werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen ergibt sich nicht.

2) Bürger-ID 36001 am 26.01.2026 (red. Anm. Stellungnahme anonymisiert)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Frau X, Marienstraße 26, 48317 Drensteinfurt, und unter Bezugnahme auf die in Ablichtung beigefügte Vertretungsvollmacht erheben wir Anregungen und Einwendungen zu dem offengelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 Marienstraße der Stadt Drensteinfurt:

Im Einzelnen:

1.

Wir bezweifeln schon den Anlass und die Erforderlichkeit der Planung. Nach den in der Presse veröffentlichten Zahlen sind gegenwärtig 350 Baugrundstücke auf dem Gebiet der Stadt Drensteinfurt unbebaut. Selbst bei „vermehrt aufkommenden Bauvorüberlegungen“ ist die Entwicklung dieses Bereichs überflüssig.

Wir widersprechen im Übrigen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs, wenn es in Bezug auf das Grundstück unserer Mandantin heißt, dass dort bereits eine Nachverdichtung möglich wäre — was zutreffend ist — dies aber keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen würde.

Dies ist schlicht falsch.

Selbstverständlich könnte bereits jetzt der rückwärtige Bereich des Grundstücks unserer Mandantin nach § 34 BauGB bebaut werden mit einer Zufahrt von der Marienstraße aus.

2.

Das Grundstück unserer Mandantin ist weitgehend bebaut. Es besteht keine Absicht der Frau X die bisherige Bebauung aufzugeben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans würde aber einen Abriss der Bestandsgebäude voraussetzen, dies wird seitens der Frau X aber nicht gewünscht. Völlig zutreffend weist die Begründung darauf hin, dass die Gebäude Bestandsschutz genießen, eine Beseitigung dieser Gebäude ist von Frau X weder gewünscht noch beabsichtigt.

Eine Verwirklichung des Bebauungsplans ist deshalb auf absehbare Zeit ausgeschlossen.

3.

Für das Grundstück unserer Mandantin ergibt sich eine relativ große Fläche, die nicht bebaubar ist. Dies ist im Verhältnis zu den anderen Grundstücken im B-Plangebiet von großem Nachteil.

4.

Bei den im Internet veröffentlichten Aufstellungsunterlagen haben wir keinen Hinweis darauf gefunden, dass ein Umlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt werden soll. Wir gehen aber davon aus, dass die Stadt Drensteinfurt ein solches plant. Dies sollte im Rahmen der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden. Dies kann für unsere Mandantin zur Folge haben, dass sie einen erheblichen Teil ihres Grundstücks verliert und darüber hinaus mit hohen Kosten im Rahmen des Ausgleichs belastet wird.

Hierzu ist sie weder bereit noch in der Lage.

Aus diesem Grunde lehnt Frau X den vorgelegten Entwurf ab.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zwar gibt es im Stadtgebiet unbebaute Grundstücke, jedoch ist nur ein Teil hiervon tatsächlich kurzfristig bebaubar. Darüber hinaus ist die Stadt Drensteinfurt als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft, sodass ein erhöhter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall, da

durch die Planung eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums vorbereitet wird. Dies entspricht zugleich den Zielsetzungen des § 1a BauGB, wonach Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich zu vorzuziehen sind. Soweit auf eine mögliche Bebaubarkeit nach § 34 BauGB verwiesen wird, ist festzustellen, dass eine solche Einzelfallbeurteilung keine hinreichende Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer gesamträumlichen Steuerung bietet. Die planungsrechtliche Steuerung durch den Bebauungsplan ist daher erforderlich, um Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung verbindlich zu regeln. Ein städtebauliches Planungserfordernis ist somit gegeben. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 2.:

Der Bebauungsplan regelt die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Tatsache, dass ein Rückbau der Bestandsbebauung aktuell nicht beabsichtigt ist, schließt das Bebauungsplanverfahren nicht aus. Auch ist ein Rückbau der Bestandsgebäude zur Realisierung des Gesamtplans nicht erforderlich. Der Plan dient der planungsrechtlichen Steuerung und stellt sicher, dass zukünftige (Neu-)Bauvorhaben in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Drensteinfurt erfolgen. Ein grundsätzlicher Anpassungsbedarf der Festsetzungen ergibt sich daher nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist dennoch dahingehend angepasst worden, dass auch das vorhandene rückwärtige Wohnhaus mit entsprechenden Baurechten versehen und so ebenfalls planungsrechtlich im WA1 gesichert wurde.

Zu 3. und 4.:

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer vermeintlich ungleichen Verteilung bebaubarer und nicht bebaubarer Flächen werden zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücke erfolgt im nachgelagerten Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB. Ziel eines solchen Verfahrens ist es insbesondere, eine zweckmäßige Grundstücksstruktur zu schaffen und Nachteile für die Beteiligten, etwa durch nicht bebaubare Restflächen, zu vermeiden bzw. angemessen auszugleichen. Etwaige Auswirkungen auf Eigentumsverhältnisse oder finanzielle Belastungen sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu bewerten und auszugleichen. Die mit dem Umlegungsverfahren verbundenen Auswirkungen wurden im Rahmen der Abwägung und der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Ein weiterer Anpassungsbedarf der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich daher nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Ein Anpassungsbedarf ergibt sich jedoch lediglich dahingehend, dass gleichfalls das vorhandene rückwärtige Wohnhaus mit entsprechenden Baurechten versehen und so planungsrechtlich im WA1 gesichert wird.

3) Bürger-ID 35648 am 12.01.2026 (red. Anm. Stellungnahme anonymisiert)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben 05.06.2023 haben wir Einspruch gegen die geplante Hinterbebauung in

unserem Bereich Marienstraße 22 erhoben.

Aus gegebenem Anlass nochmals folgendes:

Bitte veranlassen Sie, dass unser Grundstück (Parzelle 1526) bei der geplanten Bebauung nicht berücksichtigt wird.

Wir wiederholen unsere Aussage, dass für uns wie auch für unsere Erben eine Bautätigkeit auf unserem Grundstück nicht stattfinden wird.

Unser Grundstück grenzt im hinteren Bereich an die Parzelle 643 (Familie X/X). Dort befindet sich das Hinterhaus, was auf der beigefügten Zeichnung mit „3a“ gekennzeichnet ist. Eine Bebauung auf unserer Seite dieses Bereiches wäre vollkommen unmöglich, solange das Haus Nr. 3a besteht.

Im übrigen sind die Parzellen Nr. 2146 + 2147 (Haus Nr. 18 + 20) ebenfalls nicht in dem „grünen Bereich“ lt. Anlage gelegen.

Nochmals bitten wird eindringlich darum, unser Grundstück bei den Planungen Nr. 1.46 nicht zu berücksichtigen. Bitte also unseren Antrag an die zuständigen Gremien weiterleiten. Nachfolgend bitte hierzu Bescheid, wofür wir im voraus danken.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bauleitpläne sind aufzustellen, sofern und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Damit sorgen Bauleitpläne in einem räumlich abgrenzbaren Gebiet auch für die Zukunft für einen verlässlichen städtebaulichen Ordnungsrahmen. Hierbei ist es unerheblich, ob von den aktuellen Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken konkrete Bauabsichten ausgehen. Ein Bebauungsplan begründet keinen Bauzwang, sondern schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche bauliche Entwicklung. Ob und wann von den Baurechten Gebrauch gemacht wird, bleibt den aktuellen sowie zukünftigen Eigentümern überlassen.

Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung der Landsbergstraße 3a, ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1526 grundsätzlich möglich, jedoch im bisherigen Entwurf tatsächlich nur in vergleichsweise eingeschränktem Umfang. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplanentwurf angepasst und die Baufelder in diesem Bereich um 3 m erweitert. Dadurch werden eine größere Flexibilität bei der Bebauung sowie eine optimierte Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht. Die angesprochenen Flurstücke 2146 und 2147 sind hingegen nicht in den entsprechenden Bereich einbezogen worden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine sinnvolle Erschließung dieser Grundstücke nicht gewährleistet werden kann.

Eine pauschale Herausnahme des Grundstücks 1526 aus dem Plangebiet würde hingegen den Zielen des Bebauungsplans zuwiderlaufen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das betroffene Baufenster wird um 3 m Tiefe erweitert, sodass eine angemessene Bebaubarkeit gewährleistet bleibt. Eine Herausnahme des Grundstücks 1526 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens wird abgelehnt.

4) Bürger-ID 36010 am 19.01.2026

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Anwohner der Marienstraße 44 erheben wir hiermit eine private Rüge gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33, soweit dieser den Bereich der Marienstraße betrifft. In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ für rechtswidrig halten. Bereits vor Einleitung eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO rügen wir hiermit form- und fristwährend erhebliche Abwägungs-, Verfahrens- und Organisationsmängel, die nach Aktenlage durch-

greifend sind. Diese Rügescrift dient der Wahrung materieller und prozessualer Rechte sowie der Möglichkeit, der Stadt eine rechtzeitige Korrektur zu eröffnen. Diese Rügescrift erfolgt ergänzend zu den bisherigen Einwendungen und Stellungnahmen und dient der Wahrung unserer Rechte sowie der Dokumentation fortbestehender rechtlicher und tatsächlicher Mängel.

I. Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)

1. Unterlassene Prüfung milderer Mittel

Die Planung beruht auf der Annahme einer städtebaulich gebotenen Nachverdichtung, ohne nachvollziehbar zu prüfen, ob mildere Mittel zur Verfügung stehen. Im Stadtgebiet bestehen zahlreiche planungsrechtlich gesicherte, bislang unbebaute Grundstücke („Baulücken“), deren Aktivierung weder zusätzliche Versiegelung noch Eingriffe in bestehende Grün- und Gartenstrukturen erfordert. Die Abwägungsunterlagen enthalten keine belastbare Begründung, weshalb diese Alternativen nicht vorrangig genutzt werden können. Dies stellt ein klassisches Abwägungsdefizit dar.

2. Fehlender objektiver Wohnraumbedarf

Ein konkreter, quantifizierter und aktueller Wohnraumbedarf wird nicht dargelegt. Die Planung stützt sich ersichtlich auf pauschale Annahmen, ohne eine nachvollziehbare Bedarfsanalyse vorzulegen. Ohne einen solchen Bedarf fehlt ein tragfähiger Gemeinwohlgrund für die mit der Planung verbundenen Eingriffe.

3. Klimaschutz und Erhalt bestehender Grünflächen

Die Überplanung bislang unversiegelter Gartenflächen führt zu einem Verlust von CO₂-Senken, Kaltluftentstehungsräumen sowie Versickerungs- und Retentionsflächen. Eine CO₂-Bilanz oder Klimafolgenabschätzung fehlt vollständig. Die besonderen lokalen Funktionen der betroffenen Grünflächen werden nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.

II. Verfahrens- und Organisationsmängel

1. Überlange Planungsdauer und Spekulationsanfälligkeit

Die ungewöhnlich lange Dauer des Planverfahrens eröffnet objektiv die Möglichkeit spekulativer Grundstücksdispositionen. Die Abwägung setzt sich nicht damit auseinander, ob Grundstücke während der Planungsphase gezielt erworben, veräußert oder geteilt wurden, um künftige Verwertungsoptionen zu sichern. Bauleitplanung darf jedoch nicht - sei es aktiv oder durch Untätigkeit - zur Absicherung privater Bodenspekulation beitragen.

2. Unterlassene Nutzung kommunaler Steuerungsinstrumente

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass die Gemeinde geprüft hätte, ob zur Sicherung öffentlicher städtebaulicher Interessen ein kommunales Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) in Betracht kommt. Ebenso fehlt eine nachvollziehbare Steuerung von Grundstücksteilungen nach §§ 19 ff. BauGB. Die Nichtnutzung dieser Instrumente ist abwägungserheblich und hätte dokumentiert werden müssen.

III. Eigenständiger Aufhebungsgrund: Unwirksamer Ausschluss eines befangenen Ratsmitglieds (§ 31 GO NRW)

Ein Ratsmitglied hat seine Befangenheit ausdrücklich klärt; ausweislich des Sitzungsprotokolls hielt sich dieses Mitglied während der Beratung jedoch weiterhin im Zuschauerraum in unmittelbarer Sicht- und Hörweite zu den übrigen Ratsmitgliedern auf. Dies stellt keinen wirksamen Ausschluss im Sinne des § 31 GO NRW dar. Der erforderliche vollständige und

räumlich wirksame Rückzug aus dem Beratungs- und Entscheidungsprozess ist damit unterblieben. Bereits der objektive Anschein einer fortgesetzten Einflussnahme auf die Willensbildung genügt nach ständiger Rechtsprechung, um einen beachtlichen Verfahrensfehler zu begründen.

Da der Vorgang im Sitzungsprotokoll selbst dokumentiert ist, handelt es sich um einen aktenkundigen Verstoß gegen § 31 GO NRW. Dieser Mangel betrifft unmittelbar die Rechtmäßigkeit der politischen Willensbildung und ist für sich genommen geeignet, den Satzungsbeschluss unwirksam zu machen.

IV. Beweisrügen (entscheidungserheblich)

Für den Fall einer gerichtlichen Überprüfung wird ergänzend die Erhebung folgender Beweise erforderlich sein:

- 1. Grundstücksveräußerungen im Plangebiet seit Einleitung des Planverfahrens,*
- 2. Grundstücksteilungen während der Planungsphase einschließlich Genehmigungsentscheidungen,*
- 3. Prüfung oder Nichtprüfung des kommunalen Vorkaufsrechts,*
- 4. Eigentumsverhältnisse von Rats- und Ausschussmitgliedern.*

Als Beweismittel kommen insbesondere Grundbuchauszüge, Teilungsgenehmigungen, notarielle Urkunden (anonymisiert), interne Aktenvermerke sowie Sitzungsprotokolle in Betracht.

V. Ergebnis und Hinweis

Bereits der unter Ziffer III dargestellte aktenkundige Verstoß gegen § 31 GO NRW stellt einen eigenständigen Aufhebungsgrund dar. In der Gesamtschau der weiteren Abwägungs- und Verfahrensmängel ist der Bebauungsplan Nr. I.46 „Marienstraße“ nicht geeignet, einer Normenkontrolle nach § 47 VWGO standzuhalten.

Wir behalten uns daher ausdrücklich vor, bei Ausbleiben einer rechtlichen Klärung oder Nachbesserung unverzüglich gerichtliche Schritte einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen!“

Stellungnahme der Verwaltung:

Obwohl nicht ersichtlich ist, ob sich die vorgebrachte Stellungnahme auf das Bebauungsverfahren 1.46 oder 1.33 bezieht, wird die Stellungnahme dem vorliegenden Verfahren zugeordnet.

Zur Prüfung milderer Mittel:

Das vorliegende Bebauungsverfahren verfolgt eine maßvolle Nachverdichtungsmaßnahme mit insgesamt 14 Bauplätzen. Derartige Nachverdichtungen sind städtebaulich eigenständige, kleine Maßnahmen und stellen keinen Ersatz für die vollständige Aktivierung sämtlicher Baulücken im Stadtgebiet dar.

In der Stadt Drensteinfurt sind aktuell zwar ca. 350 unbebaute Wohnbaugrundstücke vorhanden, hiervon sind jedoch nur ca. 174 baureif (vgl. Vorlage Nr. I/019/2026). Zahlreiche Grundstücke sind zu klein, zu schmal oder erschließungstechnisch ungeeignet, sodass die Nutzung bestehender Baulücken nicht in allen Fällen möglich und/ oder sinnvoll ist.

Die Aktivierung dieser Flächen ist regelmäßig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängig und kurzfristig nicht in allen Fällen realisierbar. Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche, die aufgrund ihrer Lage, Verfügbarkeit und Erschließbarkeit kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist.

Eine vollständige Deckung des Wohnraumbedarfs ausschließlich durch bereits versiegelte oder brachliegende Flächen ist derzeit nicht realistisch erreichbar.

Die Planung stellt damit kein Abwägungsdefizit dar, sondern berücksichtigt die gesetzlich vorgesehene Realisierbarkeit von Innenentwicklungsmaßnahmen.

Nach § 1a BauGB werden Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich befürwortet. Andere vorhandene unbebaute Grundstücke stellen keine zwingende Alternative zum Bebauungsplan dar, sondern sind allenfalls ergänzende Möglichkeiten, die den Planungszweck des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs jedoch nicht infrage stellen.

Zum Wohnungsbedarf:

Der Einwand eines fehlenden Wohnraumbedarfs wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Drensteinfurt geht jedoch auf Grundlage aktueller wohnungsmarktbezogener Analysen weiterhin von einem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum aus. Dieser ergibt sich nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung, sondern insbesondere auch aus veränderten Haushaltsstrukturen (zunehmende Zahl kleinerer Haushalte), einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in integrierten Lagen sowie qualitativen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Hinzu kommt, dass die Stadt Drensteinfurt von der Landesregierung NRW als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt per Rechtsverordnung bestimmt worden ist. Bereits eine kleine Nachverdichtungsmaßnahme mit 14 Bauplätzen trägt insoweit den gemeindlichen Grundsätzen zur vorausschauenden Schaffung von Wohnraum nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB Rechnung. Die Planung stützt sich dabei auf die konkrete städtebauliche Notwendigkeit zur maßvollen Nachverdichtung in Ortszentrumsnähe.

Zum Klimaschutz und Erhalt bestehender Grünflächen:

Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen führt zu Veränderungen der bestehenden Freiraumfunktionen, insbesondere hinsichtlich der lokalen klimatischen Ausgleichswirkungen (Kaltluftentstehung, Verdunstung) sowie der Bodenfunktionen (Versickerung, Retention). Diese Auswirkungen wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung und der Begründung ermittelt, bewertet und abgewogen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den betroffenen Flächen nicht um besonders hochwertige oder überörtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsräume handelt. Eine wesentliche Funktion für die Kaltluftversorgung größerer Siedlungsbereiche besteht nicht. Gleichwohl tragen die Flächen zur Verbesserung des kleinräumigen Mikroklimas bei.

Dem gegenüber steht das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen haben. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum in integrierter Lage und trägt damit zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle bei.

Die klimatischen Auswirkungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Dachbegrünung, Begrenzung der Versiegelung etc.) minimiert.

Insgesamt wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ein erhebliches Gewicht beigemessen, sie führen jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung nicht dazu, von der Planung abzusehen.

Zur Planungsdauer und Spekulationsanfälligkeit:

Der Einwander kritisiert, dass die lange Dauer des Planverfahrens Spekulationsmöglichkeiten eröffne. Die Überwachung privater Grundstücksgeschäfte ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Bauleitplanung dient der Vorbereitung geordneter städtebaulicher Entwicklungen und nicht der Regulierung individueller Kauf-, Verkaufs- oder Teilungsvorgänge. Eine überlange Planungsdauer begründet daher keinen Verfahrensfehler oder Abwägungsmangel.

Zur Nutzung kommunaler Steuerungsinstrumente:

Der Einwander bemängelt, dass die Gemeinde keine Prüfung zur Anwendung eines kommunalen Vorkaufsrechts (§§ 24 ff. BauGB) sowie keine Steuerung von Grundstücksteilungen (§§ 19 ff. BauGB) vorgenommen habe. Bei jeder Grundstücksbeurkundung wird die Kommune durch den beurkundenden Notar angehört und hat dann über die Ausübung eines etwaig bestehenden kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB zu entscheiden. Hierzu bedarf

es jedoch zunächst eines Grundstückskaufgeschäfts, sodass der Anwendungsbereich des § 24 BauGB überhaupt eröffnet wird. Die Entscheidung über den Einsatz solcher Instrumente ist jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Nichtnutzung des Instruments des Vorkaufsrechts, sofern dessen Anwendungsbereich eröffnet gewesen wäre, kann somit auch kein Abwägungsdefizit im Rahmen des Bebauungsplans darstellen.

Zum Ausschluss eines befangenen Ratsmitglieds (§ 31 GO NRW):

Die Einwendung betrifft die Frage der Befangenheit eines Ratsmitglieds und den daraus resultierenden Ausschluss gemäß § 31 GO NRW. Gemäß § 31 Abs. 4 GO NRW darf ein Ratsmitglied, das seine Befangenheit erklärt hat, während einer öffentlichen Sitzung im für Zuhörer bestimmten Teil des Sitzungssaales anwesend sein. Dies war im vorliegenden Fall gegeben und kann auch über die Niederschrift zur damaligen Sitzung transparent nachvollzogen werden. Damit liegt ein wirksamer Ausschluss des für befangen erklärten Ratsmitglieds vor und es besteht kein Verfahrensfehler.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Anregungen wird nicht gefolgt.

5) Bürger-ID 36000 am 20.01.2026 (red. Anm. Stellungnahme anonymisiert)

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

namens und im Auftrag der Frau X, Landsbergplatz 8, 48317 Drensteinfurt und unter Bezugnahme auf die beigefügte verschriftliche Vertretungsvollmacht zeigen wir die Vertretung der Frau X an.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Landsbergplatz 8 in 48317 Drensteinfurt, Flurstück 3061 sowie Flurstück 3060.

Das Flurstück 3061 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, das in die Denkmalliste der Stadt Drensteinfurt eingetragen ist.

Zu dem Bebauungsplanentwurf erheben wir namens und im Auftrag der Frau X folgende Einwände und Bedenken:

Der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin mit zwei weiteren Gebäuden über das Bestandgebäude hinaus wird nachdrücklich widersprochen.

Auf diese Weise würde bereits hinter der Terrasse des Bestandsgebäudes das Grundstück Landsbergstraße 8 enden. Damit ist der denkmalrechtliche Ensembleschutz des Gebäudes Landsbergplatz 8 nicht mehr gegeben.

Die Bebauung mit einem Baufenster, das in dem veröffentlichten Lageplan die Hausnummer 14 trägt, würde wesentlich zu nah an dem Bestandsgebäude stehen.

Das würde eine Beeinträchtigung des Denkmalwertes ergeben, welche so nicht hingenommen werden kann.

Hier wird eine Verdichtung herbeigeführt, die zu einer Grundflächenzahl von 0,3 führt, für einen eher ländlich geprägten Bereich eines allgemeinen Wohngebietes stellt dies eine unnötige Verdichtung dar, die weder städtebaulich erwünscht noch sinnvoll ist.

Schließlich wenden wir uns namens und im Auftrag unserer Mandantin gegen den vorgese-

henen Rad- und Fußweg, der zwischen den Wohnhäusern mit den Hausnummern 13/14 sowie 5 vorgesehen ist.

Dieser Fußweg ist zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich, unsere Mandantin ist auch nicht bereit, dafür freiwillig Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Dieser Fußweg erschließt kein Grundstück des B-Plangebietes, es stellt eine reine Wegeverbindung dar, die aber an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Von der Marienstraße können Radfahrer und Fußgänger die Landsbergstraße über die Marienstraße oder den Landsbergplatz jederzeit erreichen, die Versiegelung der Gartenflächen in diesem Bereich ist hierfür nicht erforderlich, diesem widerspricht Frau X mit Nachdruck.

Eine Ausweisung eines Baufeldes auf dem Flurstück 3060 ist unproblematisch, die Bebauung dieses Grundstücks ist bereits jetzt nach § 34 BauGB möglich. Hierfür bedarf es diesen Bebauungsplan nicht.

Dem Baufenster in dem als „Var. A2“ gekennzeichneten Bereich auf dem Grundstück unserer Mandantin mit der Hausnummer 14 wird aus den vorgenannten Gründen widersprochen.

Wir regen an, im Rahmen des B.-Planverfahrens eine denkmalfachliche Stellungnahme des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe hierzu einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Denkmalschutz und zur Lage der Baufelder:

Die Belange des Denkmalschutzes werden grundsätzlich berücksichtigt. Die konkrete Beurteilung, ob und in welchem Umfang ein Denkmal durch ein Vorhaben beeinträchtigt wird, erfolgt schlussendlich jedoch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Unteren Denkmalbehörde. Eine denkmalrechtliche Stellungnahme des LWL wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits eingeholt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Bebauung im näheren Umfeld eines Denkmals die Untere Denkmalbehörde im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist und die denkmalrechtliche Zulässigkeit vorhabenbezogen zu prüfen hat. Eine abschließende Einzelfallbewertung möglicher Beeinträchtigungen könne auf Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen. Der Bebauungsplan regelt insoweit die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung, ohne die denkmalrechtliche Prüfung im Einzelfall vorwegzunehmen.

Gleichwohl wurde im Rahmen der Abwägung die Lage der Baufelder erneut überprüft. Dabei wurden unter anderem die Belange des Denkmalschutzes sowie die Auswirkungen der Planung auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Landsbergplatz 8 berücksichtigt. Das rückwärtige Baufeld soll weiterhin bestehen bleiben, jedoch durch Verlagerung der Erschließungsstraße um ca. 2,5 m in südliche Richtung abgerückt werden, sodass eine künftige Bebauung einen größeren Abstand zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude Landsbergplatz 8 einhält. Hierdurch wird den Belangen des Umgebungsschutzes sowie einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und entspricht damit gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Entsprechend wird mit der vorliegenden Planung eine GRZ von 0,4 durch (WA) festgesetzt. Auch in vergleichbaren Planungen sowie in unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB werden regelmäßig entsprechende Maßstäbe zugrunde gelegt.

Die Einschätzung, dass eine GRZ von 0,3 in diesem Bereich städtebaulich nicht erwünscht oder sinnvoll sei, wird seitens der Verwaltung nicht geteilt. Vielmehr entspricht die vorgesehene Dichte (GRZ 0,4) einer zeitgemäßen und flächensparenden Innenentwicklung und ist damit städtebaulich gerechtfertigt.

Zum Rad- und Fußweg:

Es ist zutreffend, dass der ursprünglich vorgesehene Rad- und Fußweg für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets städtebaulich nicht zwingend erforderlich war, da er keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke übernimmt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Abwägung der Entwurf des Bebauungsplans dahingehend angepasst, dass auf die Festsetzung des Rad- und Fußwegs verzichtet wird. Stattdessen wird in diesem Bereich eine GFL-Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung sowie sämtliche Versorgungsleitungen können damit weiterhin innerhalb dieser Fläche gesichert werden. Gleichzeitig ergeben sich hierdurch verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für die angrenzenden Baugrundstücke. Das Bau- feld auf dem Flurstück 3060 wird in diesem Zuge um 2 m in südöstliche Richtung verschoben, wodurch sich der Abstand zum Baudenkmal Landsbergplatz 8 entsprechend vergrößert. Darüber hinaus wird das Bau- feld entlang der Landsbergstraße um 1 m näher, entsprechend der Flucht der südlichen Bestandsgebäude, an die Landsbergstraße gerückt. Hierdurch wird die räumliche Situation zugunsten des Bestandsgebäudes weiter verbessert und zugleich eine städtebaulich stringente Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Landsbergstraße erreicht.

Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich Flurstück 3060:

Es ist zutreffend, dass eine Bebauung des Flurstücks 3060 grundsätzlich auch auf Grundlage von § 34 BauGB bereits heute geschehen könnte. Der Bebauungsplan wird jedoch nicht ausschließlich für dieses einzelne Grundstück aufgestellt, sondern für ein größeres Plangebiet. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gebiet sicherzustellen und ein stimmiges Gesamtbild zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden überdies konkrete qualitative Rahmenbedingungen definiert, die über die Regelungen des § 34 BauGB hinausgehen und zu einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung beitragen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das südliche rückwärtige Bau- feld des Landsbergplatz 8 wird um ca. 2,5 m in südliche Richtung verschoben, um den Abstand zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude Landsbergplatz 8 zu vergrößern. Dadurch wird die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche sowie des Wende- hammers leicht angepasst. Zudem entfällt der ursprünglich vorgesehene Fuß- und Radweg, stattdessen wird eine GFL-Fläche festgesetzt und das Bau- feld auf dem Flurstück 3060 entsprechend angepasst.

6) Bürger-ID 35991 am 09.12.2025, Bürger-ID 35993 am 11.12.2025 sowie Bürger-ID 36006 am 19.01.2026

Aufgrund der textlichen und inhaltlichen Übereinstimmung dieser eingegangenen Stellungnahmen, werden diese nur einmal aufgeführt und als eine Stellungnahme der Verwaltung geprüft und abgewogen.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungs- planes Nr. 1.46 „Marienstraße“ ,verabschiedet vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 17.11.2025.

Ich lehne die geplante Bebauung in der derzeitigen Form ab, da sie die Lebensqualität, das städtische Mikroklima sowie die ökologische Funktion dieses innerstädtischen Grünraums nachhaltig beeinträchtigt.

1. Erhalt der grünen Oase – Lebensqualität und Stadtklima

Das Plangebiet stellt derzeit eine der letzten grünen Rückzugsflächen im Innenstadtbereich dar. Diese Fläche hat eine nachweisbare klimatische Ausgleichsfunktion, da sie zur Abküh-

lung der Umgebung, zur Luftreinigung und zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die geplante zusätzliche Versiegelung zerstört diese natürliche Pufferzone und trägt zu einem ****lokalen Temperaturanstieg („urban heat island effect“)** ****** bei – insbesondere in den zunehmend heißen Sommermonaten. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der bundesweiten Ver-

pflichtungen zum Hitzeschutz und zur Klimaanpassung (§ 1a Abs. 5 BauGB) ist die Vernichtung innerstädtischer Grünräume nicht mehr zeitgemäß.

Ich fordere daher, das Plangebiet in seiner grünen und durchlässigen Struktur zu erhalten und stattdessen klimawirksame Maßnahmen zu fördern – etwa Baumpflanzungen, Entsiegelung bestehender Flächen und die Entwicklung einer „grünen Oase“ als Naherholungs- und Klimaschutzfläche.

2. CO₂-Belastung durch Bau- und Folgemaßnahmen

Die geplanten Bauvorhaben verursachen erhebliche bauliche Emissionen, insbesondere durch:

- CO₂-intensive Baustoffe (Beton, Asphalt, Dämmstoffe),
- Baumaschinen, Transporte und Energieverbrauch während der Bauphase,
- langfristige CO₂-Emissionen durch Heizung, Verkehr und Flächenversiegelung. Diese grauen Emissionen werden in der Regel nicht in der Bauleitplanung bilanziert, obwohl sie nachweislich stark zur Klimabelastung beitragen. Gerade vor dem Hintergrund der kommunalen Klimaziele und Klimaneutralitätsverpflichtungen ist eine solche Planung kontraproduktiv. Es widerspricht dem Klimaschutzgebot des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, wonach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen ist.

Ich rege daher an, den Bebauungsplan zu überarbeiten, um:

- keine zusätzlichen Bauflächen zu versiegeln,
- stattdessen die CO₂-Bindungsleistung des Bestandsgrüns zu sichern und auszubauen,
- und die Fläche als ökologische Ausgleichs- und Klimaschutzfläche festzusetzen.

3. Gesundheits- und Lebensqualität der Bevölkerung

Grünräume in der Innenstadt haben eine nachweislich gesundheitsfördernde Wirkung: Sie reduzieren Hitzebelastungen, bieten Schatten, fördern Erholung, verbessern die Luftqualität und dienen als sozialer Begegnungsraum. Gerade in Zeiten zunehmender Hitzewellen (siehe Hitzeschutzplan des Bundesgesundheitsministeriums, 2023) ist der Erhalt solcher Flächen eine Frage der öffentlichen Daseinsvorsorge und damit ein zwingend zu berücksichtigender Belang der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ich fordere die Stadt auf, diese Aspekte im Rahmen der Abwägung stärker zu gewichten und die Planung zu überarbeiten.

4. Der eintretende Wertverlust von Grundstücken und Häusern durch die geplante Nachverdichtung wurde weder berücksichtigt noch eine eventuelle Entschädigung der Besitzer abgewägt.

5. formelle Fehler des Planfeststellungsverfahrens:

a) Die Stadt Drensteinfurt begründet die erneute Offenlage damit, dass "zwischenzeitlich Zeit verstrichen sei" und sich "Rahmenbedingung verändert haben könnten". Wenn neue oder veränderte Rahmenbedingungen vorliegen (z. B. Klima, Atemschutz, Verkehr), muss die auch Umweltprüfung aktualisiert werden. In der Beschlussvorlage wird kein neuer Umweltbericht oder ergänzender Umweltbeitrag erwähnt - nur auf ältere Fachberichte (Artenschutz, Schall, Hydraulik) verwiesen. Das ist rechtswidrig, da § 2 Abs. 4. BauGB verlangt, dass die Umweltprüfung aktuell sein muss.

b) die "frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit" fand nur vom 3. bis 16. Juli 2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung eine angemessene Frist haben. Bei einem komplexen innerstädtischen Vorhaben (mit Schall, Verkehr Artenschutz, Klima) ist

diese Zeit unangemessen.

c) die Stadt Drensteinfurt muss alle relevanten privaten und öffentlichen Belange vollständig ermitteln und gerecht gegeneinander abwägen. Wenn die Stadt Drensteinfurt es pauschal mit „kein Änderungsbedarf“ abtut, ist dies ein Abwägungsfehler.

d) auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen (§ 13 a BauGB) müssen Klimaschutz, Hitzebelastung und Entwässerung konkret geprüft werden. Eine Pauschale Berufung auf „Innenentwicklung“ rechtfertigt keine Vernachlässigung ökologische Belange.

e) die Stadt Drensteinfurt muss auch die Gesundheit der Bevölkerung und die Lebensqualität auf städtebauliche Belange berücksichtigen. Fehlende Prüfung der Hitzebelastung, Luftqualität oder Erholungsfunktion führen zur Aufhebung des Beschlusses.

f) in der vorliegenden Beschlussvorlage heißt es nur, die „Behörden seien beteiligt worden“. Es wird nicht aufgelistet, welche Träger öffentlicher Belange beteiligt waren, ob die Stellungnahmen fristgerecht eingingen oder welche berücksichtigt wurden. Das ist ein Transparenzmangel und Dokumentationsfehler.

g) der Feststellungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach verändert (z. B. verkehrliche Variante, Wegführung, Regenwasseranschluss). Nur der Offenlagebeschluss wurde erneut gefasst, dass ist rechtlich nicht zu rechtfertigen.

h) die Verwaltung der Stadt Drensteinfurt weist nahezu alle Bürger-Einwendungen mit der Floskel zurück:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderung Bedarf ergibt sich hieraus nicht“. Das deutet auf keine echte Abwägung hin, sondern auf eine formelhaft, pauschale Zurückweisung.

i) die Stadt Drensteinfurt erkennt selbst an, dass das Vorhaben:

„Flächen erstmalig zur Versiegelung in Anspruch nimmt“ und das „unten eine Versiegelung sich negativ auf klimatische Belange auswirkt“. Aber die Stadt Drensteinfurt zieht daraus keine planerischen Konsequenzen (keine Reduzierung keine Ausgleichsmaßnahmen). Die Begründung, die Versiegelung sei "wegen Innenentwicklung vertretbar“, ist nach aktueller Rechtsprechung unzureichend.

j) der Atemschutzbericht reduziert den Lebensraumverlust mit dem Hinweis, dass die nachgewiesenen Vogelarten „ nur sporadische Gäste“ seien. Aber es fehlt eine ökologische Gesamtbewertung (Bodenorganismen, Insekten, Baumhabitats). Das verstößt gegen § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

k) seit 2022 verpflichtet § 1 Abs. 6 Nr.7f BauGB die Stadt Drensteinfurt, auch die „Belange des Klimaschutzes“ (Energieeffizienz, CO2 Minderung) zu berücksichtigen. Der Plan enthält keine CO2 Bewertung, weder für die Bauphase noch Betriebsphase. Das ist ein Unterlassen eines gesetzlich relevanten Belanges.

l) die Vorlage gibt selbst zu:

„Das Gelände bildet ein Tiefpunkt..... Wasserstände bis zu 0,68 m bei Extremregen“. Die geplante Anhebung um 0,7 m und der Anschluss an die Landsbergstraße können zu einer Verlagerung von Überflutungslasten auf Nachbargrundstücke führen. Dazu fehlt eine nachvollziehbare hydraulische Simulation oder Versicherungsbilanz. Beim Fehlen nachvollziehbarer Nachweise zum Überflutungsschutz, ist der Plan abwägungsfehlerhaft.

6. Alternativvorschlag

Statt einer Bebauung sollte die Stadt

- die Biodiversitätsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Blühflächen, Entsiegelung) erweitern,

• und sie als Beispiel für klimaangepasste Stadtentwicklung nutzen.

Dies wäre ein deutliches Zeichen für verantwortungsvolle Stadtplanung im Sinne des Gemeinwohls.

Ich bitte, meine Einwendung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und die Planung in der jetzigen Form nicht weiterzuverfolgen.

Ich bitte zudem um eine schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Erhalt der grünen Oase – Lebensqualität und Stadtklima und 3. Gesundheits- und Lebensqualität der Bevölkerung:

Der Einwender führt aus, dass durch die geplante Bebauung eine innerstädtische Grünfläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren gehe und hierdurch negative Auswirkungen auf das Stadtklima sowie die Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung zu erwarten seien. Die Belange des Klimaschutzes, des Stadtklimas sowie der Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung mit insgesamt 14 Bauplätzen vor und entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung, der nach § 1a BauGB ausdrücklich im Gesetzestext verankert ist.

Die klimatischen Auswirkungen wurden im Rahmen der Planaufstellung geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet gemäß der Klimaanalyse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW im Bereich eines sogenannten „Vorstadtklimas“ befindet und bereits durch angrenzende Bebauung vorgeprägt ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die geplante Nachverdichtung keine wesentliche Veränderung des lokalen Mikroklimas bewirkt. Eine signifikante Beeinträchtigung der thermischen Situation oder der Luftqualität ist aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung klimatischer Belange enthält der Bebauungsplan zudem konkrete Festsetzungen, die zur Minderung von Hitzeeffekten und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der Versiegelung auf 40 % der Grundstücksfläche, die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Pflanzgebote für standortgerechte Bäume auf den privaten Grundstücken. Ergänzend unterliegen Baumfällungen der städtischen Baumschutzsatzung und sind mit Ersatzpflanzungen auszugleichen. Auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Grünflächen ist festzustellen, dass die Nachverdichtung in einem räumlich begrenzten und verhältnismäßigen Umfang erfolgt und weiterhin ausreichend Freiflächen im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind. Eine relevante Verschlechterung der Erholungsfunktion oder der klimatischen Ausgleichsfunktion ist daher nicht zu erwarten. Die Hinweise auf bundesweite Strategien zur Klimaanpassung, insbesondere zur Reduktion von Hitzebelastungen, werden berücksichtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wie z.B. der Dachbegrünung und Begrenzung der Versiegelung entsprechen diesen Zielsetzungen und tragen zu einer klimaangepassten Entwicklung bei. Der Bebauungsplan greift diese Ansätze auf, etwa durch verbindliche Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Flach- und flachgeneigten Dächern, wodurch sowohl die Verdunstungsleistung als auch die lokale Kühlung verbessert werden.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegenüber dem Interesse am vollständigen Erhalt der bestehenden Grünfläche. Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und in die Freiraumstruktur sind verhältnismäßig und städtebaulich gerechtfertigt (vgl. Kapitel 9.1 der Begründung). Der Forderung, das Plangebiet vollständig als Grün- und Klimaschutzfläche zu erhalten, wird daher nicht gefolgt.

Zu 2. CO₂-Belastung durch Bau- und Folgemaßnahmen:

Der Einwender führt aus, dass durch die geplanten Bauvorhaben erhebliche CO₂-

Emissionen entstehen und diese im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausreichend berücksichtigt würden. Eine konkrete Bilanzierung zukünftiger baulicher Emissionen ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und überdies auch nicht möglich, da der Verwaltung hierzu Informationen über private Bauvorhaben sowie deren Art der Ausführung naturgemäß nicht bekannt sein können. Klimarelevante Aspekte werden im Rahmen der Planung dennoch berücksichtigt, insbesondere durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Dachbegrünung und Durchgrünung der Grundstücke. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung klimatischer Auswirkungen bei.

Die angeregte Überarbeitung des Bebauungsplans mit dem Ziel, auf zusätzliche Versiegelung vollständig zu verzichten und die Fläche als ökologische Ausgleichs- und Klimaschutzfläche festzusetzen, steht dem planerischen Ziel der Wohnraumschaffung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entgegen und wird daher abgelehnt.

Zu 4. Werteverlust:

Der Einwender äußert die Befürchtung, dass durch die geplante Nachverdichtung eine Wertminderung der Grundstücke eintreten könnte. Ob und in welchem Umfang sich durch die Nachverdichtung tatsächlich eine Wertveränderung ergibt, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beurteilt werden. Dies ist spekulativ und hängt von zahlreichen individuellen Faktoren ab. Gleichzeitig führt die Ausweisung neuer Baurechte auf bislang nicht bebaubare Flächen in der Regel zu einer funktionalen und wirtschaftlichen Aufwertung, da vormals als Gartenland genutzte Flächen zu bebaubarem Wohnbauland werden. Der Bebauungsplan begründet zudem keinen Bau- oder Umsetzungszwang für die Eigentümer; er schafft lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche zukünftige Bebauung. Zeitpunkt und Umfang einer tatsächlichen Umsetzung liegen im Ermessen der jeweiligen Eigentümer.

Zu 5. Formelle Fehler des Planfeststellungsverfahrens:

Es handelt sich im vorliegenden Verfahren nicht um ein Planfeststellungsverfahren, sondern um ein Bebauungsplanverfahren.

Zu 5a):

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann in einem solchen Verfahren aufgrund der geringen städtebaulichen Wirkung auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dies war und ist auch für den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ der Fall, worauf sowohl im Aufstellungsbeschluss als auch in der entsprechenden Bekanntmachung vom 09.06.2021 hingewiesen wurde. Dennoch sind in Kapitel 9.1 der Begründung die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ausführlich dargestellt und beurteilt. Die Gutachten zum Artenschutz, Schall, Verkehr und Hydraulik sind weiterhin aktuell und fachlich aussagekräftig. Eine aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange ist daher weder erforderlich noch vorgesehen. Die durchgeführte Prüfung ist ausreichend, fachlich fundiert und entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

Zu 5b)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte im vorliegenden Verfahren vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023. Eine 14-tägige Frist ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als angemessen zu bewerten, da diese Phase lediglich der ersten Information und Beteiligung dient und noch nicht die öffentliche Auslegung der vollständigen Unterlagen umfasst. Die Einwendung ist daher unbegründet und die gesetzlichen Vorgaben zur frühzeitigen Beteiligung wurden eingehalten.

Zu 5c):

Der Einwender rügt einen Abwägungsfehler und führt aus, dass Einwendungen pauschal mit „kein Änderungsbedarf“ zurückgewiesen worden seien. Diese Einwendung bezieht sich of-

fenbar auf die in der Beschlussvorlage (I/163/2025) enthaltenen Beschlussvorschläge. Den Beschlussvorschlägen sind jedoch ausführliche Stellungnahmen aus Sicht der Verwaltung vorangestellt, in denen die relevanten Belange entsprechend geprüft und bewertet werden. Die Beschlussvorschläge selbst sind kurzgefasst und stellen lediglich das Ergebnis der zuvor erfolgten planerischen Abwägung dar. Ein Abwägungsdefizit oder -fehler liegt daher nicht vor.

Zu 5d) und 5e):

Die entsprechenden Belange des Klimaschutzes, der Umwelt sowie der Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung werden im Verfahren berücksichtigt und sind in der Begründung in Kapitel 9.1. aufgeführt. Hinsichtlich der Entwässerung ist festzustellen, dass diese gesichert ist. Die entsprechenden Nachweise wurden im Rahmen der hydraulischen Netzbeurteilung durch das Ingenieurbüro Gnegel erbracht.

Zu 5f):

Dies ist nicht zutreffend. Die Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der Beschlussvorlage I/163/2025 aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden sind in ebendieser Beschlussvorlage dargestellt, geprüft und mit einer Stellungnahme der Verwaltung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen worden. Die Dokumentation des Beteiligungsverfahrens ist Bestandteil der Vorlage und über das Ratsinformationssystem der Stadt Drensteinfurt nachvollziehbar. Ein Transparenz- oder Dokumentationsmangel liegt nicht vor.

Zu 5g):

Zunächst ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Verfahren um eine Bebauungsplanverfahren und nicht um ein Planfeststellungsverfahren handelt. Anpassungen und Änderungen im Laufe des Bauleitplanverfahrens sind üblich und Bestandteil des planerischen Prozesses. Veränderung in Bebauungsplanentwürfen erfolgen insbesondere auf Grundlage fachlicher Erkenntnisse, Eingaben aus der Öffentlichkeit bzw. von Trägern öffentlicher Belange sowie aufgrund politischer Entscheidungen. Ein erneuter Beschluss ist nur dann erforderlich, wenn sich durch Änderungen an Planinhalten wesentliche inhaltliche Auswirkungen ergeben, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig machen. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall, wenngleich zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme die erneute Offenlage noch nicht vorweggenommen werden konnte.

Zu 5h):

Der Einwender führt aus, dass Öffentlichkeitsstimmungen pauschal und formelhaft zurückgewiesen worden seien. Die Beschlussvorschläge basieren auf ausführlichen Abwägungstexten, die Bestandteil der Beschlussvorlage I/163/2025 sind und im Ratsinformationssystem der Stadt Drensteinfurt öffentlich einsehbar sind. In diesen werden die eingegangenen Stimmungen differenziert geprüft und bewertet. Die knappe Formulierung der Beschlussvorschläge stellt lediglich das Ergebnis dieser planerischen Abwägung dar. Soweit sich aus den geprüften Stimmungen kein Änderungsbedarf ergibt, ist diese Formulierung sachgerecht und üblich. Eine formelhafte oder pauschale Zurückweisung liegt daher nicht vor.

Zu 5i):

Die Planung trägt dem bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung. Die Stadt Drensteinfurt ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung NRW als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden. Dies kann über Anlage 1 der Baulandmobilisierungsverordnung NRW nachvollzogen werden. Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan das Ziel einer flächensparenden, bedarfsgerechten und städtebaulich sinnvollen Entwicklung. Die Entwicklung von Bauland im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und einer maßvollen Nachverdichtung ist ein zentraler Planungsgrundsatz des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB). Durch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen werden insbesondere der Flächenverbrauch und die Siedlungserweiterung begrenzt und demgegenüber deutlich klima-

schädlicheren Flächenneuanspruchnahmen entgegengewirkt. Ausgleichsmaßnahmen sind im vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Kraft Gesetz nicht erforderlich.

Zu 5j):

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht geprüft und berücksichtigt. Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vor, der die wesentlichen planungsrelevanten Arten erfasst. Im Plangebiet wurden der Bluthänfling und der Star nachgewiesen, die jedoch lediglich sporadisch als Nahrungs- oder Durchzugsgäste auftreten. Dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind gemäß AFB nicht vorhanden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Zum Schutz möglicherweise vorkommender Brutvögel enthält der Bebauungsplan eine verbindliche Bauzeitenregelung. Ebenso weist das Plangebiet gemäß der Bewertung der Umweltbelange in Kapitel 9.1 der Begründung keine Biotoptypen mittlerer oder hoher Wertigkeit auf, sondern besteht überwiegend aus Freiflächen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand. Lebensraumstrukturen mit besonderer ökologischer Funktion sind objektiv betrachtet nicht vorhanden. Eine weitergehende ökologische Gesamtbewertung ist im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB weder erforderlich noch vorgesehen. Zudem geben die Ergebnisse des AFB ebenfalls keinen Anlass hierzu.

Zu 5k):

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zu berücksichtigen. Diese sogenannten Schutzgüter sind im Rahmen der Planbegründung zu beschreiben und in die Abwägung einzustellen. Eine ausdrückliche Verpflichtung zur Erstellung einer quantifizierten CO₂-Bilanz lässt sich weder aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB noch aus § 1a (5) BauGB ableiten. Die Anforderungen des Baugesetzbuches bestehen vielmehr in einer sachgerechten Ermittlung und Bewertung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Schutzgüterbetrachtung in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. insbesondere Kapitel 9.1) untersucht und dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen zwar zu einer gewissen Veränderung der mikroklimatischen Situation führen können, jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Die grundsätzliche thermische Einordnung des Plangebiets als bereits siedlungsgeprägter Raum mit eingeschränkter klimatischer Ausgleichsfunktion bleibt bestehen. Die Funktionen der betroffenen Flächen für Kaltluftentstehung, Verdunstung und kleinklimatische Ausgleichsprozesse wurden dabei berücksichtigt. Eine besondere überörtliche oder gesamtstädtische Bedeutung dieser Flächen für den Klimahaushalt wurde nicht festgestellt. Zur Minderung klimatischer Auswirkungen enthält der Bebauungsplan zudem verbindliche Festsetzungen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen wie die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Hauptgebäuden sowie bei Nebenanlagen und Garagen, die Begrenzung der Versiegelung sowie weitere grünordnerische Festsetzungen. Diese tragen zur Reduzierung von Wärmeinseleffekten, zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und zur Förderung der Verdunstung bei.

Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des Klimaschutzes ein erhebliches Gewicht beigemessen. Dem gegenüber stehen jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung, insbesondere die Schaffung von Wohnraum in integrierter Lage sowie die Umsetzung des Grundsatzes der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB. Durch die Nutzung innerörtlicher Flächen kann eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit regelmäßig deutlich höheren klimatischen und ökologischen Funktionen vermieden werden. Eine weitergehende Quantifizierung der CO₂-Auswirkungen würde im vorliegenden Fall keinen zusätzlichen entscheidungserheblichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen, da die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen bereits qualitativ und – soweit erforderlich – auch

vergleichend bewertet wurden.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ordnungsgemäß ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt wurden. Von einer fehlenden oder unzureichenden Klimaschutzabwägung kann daher nicht ausgegangen werden.

Zu 5l):

Die Entwässerungssituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß berücksichtigt. Dabei wurde im Rahmen einer hydraulischen Netzbetrachtung durch das Ingenieurbüro Gnegel nachgewiesen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets grundsätzlich sichergestellt werden kann. Eine unzulässige Verlagerung von Überflutungslasten auf benachbarte Grundstücke ist nicht zu erwarten. Die konkrete Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt nachgelagert zum Bebauungsplan. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist die bisherige Prüfung ausreichend, um den Anforderungen an die Abwägung nach § 1 BauGB zu genügen. Es liegt daher kein Abwägungsfehler vor.

Zu Alternativvorschlag:

Der Einwender schlägt vor, die Fläche nicht zu bebauen, sondern als Biodiversitäts- oder Klimaschutzfläche zu entwickeln. Die Anregung wird grundsätzlich für die weitere Stadtplanung und -entwicklung zur Kenntnis genommen, auf Bauleitplanverfahren mit ökologischer Zielsetzung wie der Renaturierung eines Teilabschnitts des Erlebachs, wie dem BP Nr. 1.28 „Beckkamp“ - 1. Änderung und Erweiterung wird exemplarisch verwiesen. Ziel des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist jedoch die Schaffung einer moderaten baulichen Nachverdichtung in einem ohnehin baulich geprägten, innenstadtnahen Bereich in der Stadt Drensteinfurt.

Die vorgebrachten Einwendungen werden wie vom Einwender gewünscht, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und in die Abwägung einbezogen. Über das Ergebnis der Prüfung der Einwendungen wird eine schriftliche Mitteilung nach Maßgabe des § 3 (2) S.6 BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

7) Bürger-ID 35996 am 9.12.2025, **Bürger-ID 35999** am 19.01.2026 sowie **Bürger-ID 35997**
Die Stellungnahmen sind inhaltlich und sprachlich identisch. In **Bürger-ID 35995** am 12.12.2026 ist der Aufbau und Inhalt identisch, allerdings in der Formulierung leicht abweichend. Eine gemeinsame Abwägung ist trotzdem sinnvoll.

Bürger-ID 35996, Bürger-ID 35999 und Bürger-ID 35997:

„Sehr geehrter Herr Britten,

hiermit lege ich – form- und fristgerecht – Widerspruch gegen den von Ihnen am 17.11.2025 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße“ ein.

Mein Widerspruch stützt sich auf eine Reihe erheblicher rechtlicher Mängel im Planungsverfahren sowie auf Verstöße gegen zwingende Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Die angefochtene Planung ist daher rechtswidrig und muss aufgehoben werden.

I. Schwerwiegende Verfahrens- und Abwägungsfehler

Das Planfeststellungsverfahren weist folgende fundamentale Fehler auf, die den Beschluss nichtig machen:

1. Fehlende aktuelle Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB):

Die Stadt beruft sich für eine erneute Offenlage auf veränderte Rahmenbedingungen (Klima, Verkehr etc.).

Dennoch wurde offenbar keine aktualisierte Umweltprüfung durchgeführt, sondern lediglich auf veraltete Fachberichte verwiesen. Dies verstößt gegen die zwingende Vorgabe des § 2

Abs. 4 BauGB und macht das gesamte Verfahren fehlerhaft.

2. Unangemessene Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit für ein derart komplexes Vorhaben fand lediglich in einer 14-tägigen Frist (03.-16.07.2023) statt. Bei der Vielzahl der zu prüfenden Belange (Klima, Artenschutz, Schall, Verkehr, Hydrologie) ist diese Frist unangemessen kurz und verletzt das Gebot einer wirksamen Bürgerbeteiligung.

3. Pauschale und unvollständige Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

a) Die Stadt hat es unterlassen, alle relevanten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Die pauschale Abweisung von Bürger-Stellungnahmen mit der Standard-

floskel „wird zur Kenntnis genommen; kein Änderungsbedarf“ belegt eine formelhafte Zurückweisung ohne individuelle und substantielle Prüfung.

b) Die Gesundheit der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist als städtebaulicher Belang unzureichend gewürdigt. Konkrete Prüfungen zu Hitzebelastung, Luftqualität und dem Verlust der Erholungsfunktion fehlen.

c) Der Belang des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) ist unterlassen worden. Weder die grauen Emissionen der Bauphase noch die betriebsbedingten CO₂-Emissionen wurden bilanziert oder in die Abwägung gestellt. Dies stellt das Unterlassen eines gesetzlich zwingend zu berücksichtigenden Belanges dar.

4. Mangelnde Transparenz und Dokumentation:

Aus der Beschlussvorlage geht nicht hervor, welche Träger öffentlicher Belange konkret beteiligt wurden, ob deren Stellungnahmen fristgerecht eingingen oder wie sie gewürdigt wurden. Dieser Dokumentationsmangel verstößt gegen Grundsätze eines geordneten Planungsverfahrens.

II. Materiell-rechtliche Verstöße gegen das BauGB

Die Planung verstößt inhaltlich gegen folgende gesetzliche Vorgaben:

1. Verstoß gegen das Klimaschutzgebot (§ 1a BauGB):

Die Stadt räumt selbst ein, dass das Vorhaben Flächen „erstmalig zur Versiegelung in Anspruch nimmt“ und sich dies „negativ auf klimatische Belange auswirkt“. Gleichwohl zieht sie daraus keine planerischen Konsequenzen (Reduzierung, Ausgleich). Die bloße Berufung auf „Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) kann die Vernachlässigung des Klimaschutzgebotes (§ 1a Abs. 2 und 5 BauGB) nicht rechtfertigen. Die Zerstörung einer innerstädtischen Grünfläche mit nachweislicher klimatischer Ausgleichsfunktion ist mit den Zielen der Klimaanpassung unvereinbar.

2. Unzureichende Prüfung ökologischer Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Der vorgelegte Artenschutzbericht ist unvollständig. Die Reduzierung des Lebensraumverlustes mit dem Argument, betroffene Arten seien „nur sporadische Gäste“, ersetzt keine ökologische Gesamtbewertung (Bodenorganismen, Insekten, Baumhabitate). Dies stellt einen Abwägungsfehler zu Lasten des Naturschutzes dar.

3. Ungeklärte Gefahren durch Überflutung:

Die Planungsunterlagen konstatieren, dass das Gelände einen Tiefpunkt bildet und bei Extremregen hohe Wasserstände auftreten. Die geplante Geländeüberhöhung um 0,7 m und der veränderte Wasserabfluss können zu Verlagerungen von Überflutungslasten auf Nachbargrundstücke führen. Hierfür fehlt eine nachvollziehbare hydraulische Simulation. Das Unterlassen dieser Prüfung ist grob abwägungsfehlerhaft.

III. Weitere nicht ordnungsgemäß abgewogene Belange

Darüber hinaus wurde der eintretende Wertverlust der angrenzenden Grundstücke und Immobilien durch die geplante Nachverdichtung weder hinreichend untersucht noch im Rahmen der Abwägung entschädigungsrechtlich gewürdigt.

IV. Fazit und Antrag

Aufgrund der dargelegten, schwerwiegenden Verfahrensfehler, Abwägungsdefizite und materiell-rechtlichen

Verstöße gegen das BauGB ist der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ vom 17.11.2025

rechtswidrig.

Ich beantrage daher,

- 1. den angefochtenen Beschluss aufzuheben,*
- 2. das Planverfahren unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben (insbesondere Durchführung einer aktuellen Umweltprüfung, ordnungsgemäße Abwägung aller Belange, insbesondere Klimaschutz und Gesundheit)*

neu aufzurollen,

- 3. mir das Ergebnis der Prüfung dieses Widerspruchs schriftlich mitzuteilen.*

4.

Sollte der Widerspruch nicht abhelfen, behalte ich mir ausdrücklich vor, Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen“

sowie

Bürger-ID 35995:

„Sehr geehrter Herr Britten,

hiermit lege ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den am 17.11.2025 gefassten Beschluss über den Bebauungsplan Ni. 1.46 „Marienstraße“ ein.

Der Widerspruch stützt sich auf erhebliche Verfahrensfehler, Abwägungsdefizite und materiell-rechtliche Verstöße gegen zwingende Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Die Planung ist daher rechtswidrig und aufzuheben.

1. Wesentliche Verfahrens- und Abwägungsfehler

1.a. Fehlende aktuelle Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Obwohl die Verwaltung im Rahmen der erneuten Offenlage auf veränderte Rahmenbedingungen (Klima, Verkehr usw.) verweist, wurde keine aktualisierte Umweltprüfung durchgeführt. Stattdessen wird auf veraltete Gutachten zurückgegriffen. Dies verstößt gegen § 2 Abs. 4 BauGB und macht das Verfahren bereits für sich genommen rechtsfehlerhaft.

1.b. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte lediglich innerhalb einer 14-tägigen Frist (03.-16.07.2023). Angesichts der Vielzahl komplexer Belange - Klima, Artenschutz, Lärm, Verkehr, Hydrologie - ist diese Frist evident unangemessen kurz und dem Gebot einer wirklichen Bürgerbeteiligung nicht ausreichend.

1.c. Unvollständige und pauschale Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Stadt hat wesentliche private und öffentliche Belange nicht vollständig ermittelt und nicht - sachgerecht gegeneinander abgewogen. Die standardisierte Zurückweisung von Stellungnahmen („zur Kenntnis genommen; kein Änderungsbedarf“) belegt eine formelhafte und damit rechtswidrige Abwägung.

- Der Belang der Gesundheit der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde nicht hinreichend berücksichtigt. Insbesondere fehlen Untersuchungen zu Hitzebelastung, Luftqualität und zur wegfallenden Erholungsfunktion der Fläche.

- Die Belange des Klima- und Ressourcenschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) wurden nicht ermittelt.

Weder graue Emissionen der Bauphase noch betriebsbedingte CO₂-Emissionen sind bilanziert worden. Dies stellt ein erhebliches Abwägungsdefizit dar.

1.d. Mangelnde Transparenz und Dokumentation

Aus der Beschlussvorlage ergibt sich nicht, welche Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, ob Stellungnahmen rechtzeitig eingegangen sind oder wie diese gewürdigt wurden. Ein solcher Dokumentationsmangel verstößt gegen die Grundsätze geordneter Planung.

2. Materiell-rechtliche Verstöße gegen das BauGB

1.a. Verstoß gegen das Klimaschutzgebot (§ 1a BauGB)

Die Stadt räumt selbst ein, dass erstmals weitere stadtnahe Grünflächen versiegelt werden und sich dies nachteilig auf das Stadtklima auswirkt. Dennoch werden keine planerischen Konsequenzen (Reduktion, Ausgleich, Alternativen) gezogen. Die Berufung auf § 13a BauGB („Innenentwicklung“) rechtfertigt die Vernachlässigung des Klimaschutzgebotes (§ 1a Abs. 2 und 5 BauGB) nicht. Die Zerstörung einer innerstädtischen Grünfläche mit belegter klimatischer Ausgleichsfunktion widerspricht den Zielen der Klimaanpassung.

1.b. Unzureichende Berücksichtigung ökologischer Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Artenschutzbericht ist lückenhaft. Die pauschale Bewertung, betroffene Arten seien „nur sporadische Gäste“, ersetzt keine vollständige ökologische Prüfung (Bodenfauna, Insekten, Baumhabitats). Dies stellt einen Abwägungsmangel zulasten des Naturschutzes dar.

1.c. Ungeklärte Überflutungsgefahren

Das Plangebiet bildet einen natürlichen Tiefpunkt; bei Starkregenereignissen treten hohe Wasserstände auf. Eine Geländeaufhöhung um 0,7 m sowie der geänderte Abfluss können Überflutungslasten auf Nachbargrundstücke verlagern. Eine hydraulische Simulation fehlt vollständig. Dieses Unterlassen ist als gravierender Abwägungsfehler zu werten.

3. Weitere nicht berücksichtigte Belange

Wertverluste angrenzender Grundstücke durch die geplante Nachverdichtung wurden nicht untersucht und nicht entschädigungsrechtlich gewürdigt. Auch hierin liegt ein Abwägungsdefizit.

4. Fazit und Antrag

Aufgrund der dargestellten Verfahrensfehler, Abwägungsdefizite und materiell-rechtlichen Verstöße ist der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ vom 17.11.2025 rechtswidrig.

Ich beantrage daher:

- 1. den angefochtenen Beschluss aufzuheben,*
- 2. das Verfahren unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben — insbesondere Durchführung einer aktuellen Umweltprüfung sowie ordnungsgemäßer Abwägung sämtlicher Belange (insbesondere Klima- und Gesundheitsschutz) — neu einzuleiten,*
- 3. mir das Ergebnis der Prüfung dieses Widerspruchs schriftlich mitzuteilen.*

Für den Fall, dass dem Widerspruch nicht abgeholfen wird, behalte ich mir ausdrücklich vor rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB:

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann in einem solchen Verfahren aufgrund der geringen städtebaulichen Wirkung auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dies war und ist auch für den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ der Fall, wo-

rauf sowohl im Aufstellungsbeschluss als auch in der entsprechenden Bekanntmachung vom 09.06.2021 hingewiesen wurde. Dennoch sind in Kapitel 9.1 der Begründung die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ausführlich dargestellt und beurteilt. Die Gutachten zum Artenschutz, Schall, Verkehr und Hydraulik sind weiterhin aktuell und fachlich aussagekräftig. Eine aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange ist daher weder erforderlich noch vorgesehen. Die durchgeführte Prüfung ist ausreichend, fachlich fundiert und entspricht den gesetzlichen Vorgaben

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte im vorliegenden Verfahren vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023. Eine 14-tägige Frist ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als angemessen zu bewerten, da diese Phase lediglich der ersten Information und Beteiligung dient und noch nicht die öffentliche Auslegung der vollständigen Unterlagen umfasst. Die Einwendung ist daher unbegründet und die gesetzlichen Vorgaben zur frühzeitigen Beteiligung wurden eingehalten.

Zur „pauschalen und unvollständigen Abwägung“:

Der Einwender rügt einen Abwägungsfehler und führt aus, dass Einwendungen pauschal mit „kein Änderungsbedarf“ zurückgewiesen worden seien. Diese Einwendung bezieht sich offenbar auf die in der Beschlussvorlage (I/163/2025) enthaltenen Beschlussvorschläge. Den Beschlussvorschlägen sind jedoch ausführliche Stellungnahmen aus Sicht der Verwaltung vorangestellt, in denen die relevanten Belange entsprechend geprüft und bewertet werden. Die Beschlussvorschläge selbst sind wie üblich kurz gefasst und stellen lediglich das Ergebnis der zuvor erfolgten planerischen Abwägung dar. Ein Abwägungsdefizit oder -fehler liegt daher nicht vor.

Zur Gesundheit der Bevölkerung:

Die entsprechenden Belange des Klimaschutzes, der Umwelt sowie der Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung werden im Verfahren berücksichtigt und sind in der Begründung in Kapitel 9.1. aufgeführt. Dementsprechend wurden die klimatischen Auswirkungen im Rahmen der Planaufstellung geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet gemäß der Klimaanalyse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW im Bereich eines sogenannten „Vorstadtklimas“ befindet und bereits durch angrenzende Bebauung vorgeprägt ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die geplante Nachverdichtung keine wesentliche Veränderung des lokalen Mikroklimas bewirkt. Eine signifikante Beeinträchtigung der thermischen Situation oder der Luftqualität ist aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung gesundheitlicher Belange infolge klimatischer Auswirkungen enthält der Bebauungsplan zudem konkrete Festsetzungen, die zur Minderung von Hitzeeffekten und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der Versiegelung auf 40 % der Grundstücksfläche, die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Pflanzgebote für standortgerechte Bäume auf den privaten Grundstücken. Ergänzend unterliegen Baumfällungen der städtischen Baumschutzsatzung und sind mit Ersatzpflanzungen verbunden.

Auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Grünflächen ist festzustellen, dass die Nachverdichtung in einem räumlich begrenzten und verhältnismäßigen Umfang erfolgt und weiterhin ausreichend Freiflächen im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind. Eine relevante Verschlechterung der Erholungsfunktion oder der klimatischen Ausgleichsfunktion ist daher nicht zu erwarten.

Zur mangelnden Transparenz und Dokumentation hinsichtlich der Beteiligung der Behörden:

Die Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der Beschlussvorlage I/163/2025 aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden sind in ebendieser Beschlussvorlage dargestellt, geprüft und mit einer Stellungnahme der Verwaltung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen worden. Die Dokumentation des Beteili-

gungsverfahrens ist Bestandteil der Vorlage und über das Ratsinformationssystem der Stadt Drensteinfurt nachvollziehbar. Ein Transparenz- oder Dokumentationsmangel liegt nicht vor.

Zum „Verstoß gegen das Klimaschutzgebot“:

Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen und die damit einhergehenden klimatischen Auswirkungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Wie in der Begründung (Kapitel 9.1) dargelegt, sind diese Auswirkungen jedoch nicht signifikant. Die Planung dient der Deckung eines bestehenden Wohnraumbedarfs. Zudem ist die Stadt Drensteinfurt als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt per Rechtsverordnung bestimmt worden, sodass der Schaffung von Wohnraum ein besonderes Gewicht zukommt. Eine Flächenversiegelung ist hierbei grundsätzlich unvermeidbar, wird aber mit der vorliegenden Planung auf ein Minimum begrenzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Innenentwicklung aufgestellt. Ziel ist eine flächensparende, bedarfsgerechte Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs nach § 1a BauGB. Diese ist gegenüber einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auch unter Klimaschutzgesichtspunkten vorzuziehen. Die Belange des Klimaschutzes gemäß § 1a BauGB wurden entsprechend berücksichtigt. Zudem werden klimarelevante Belange über die planungsrechtlichen Festsetzungen gesteuert, etwa durch die Begrenzung der Versiegelung, die Festlegung von Dachbegrünungen und die Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte Bäume. Ausgleichsmaßnahmen sind im vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Im Ergebnis wird der Eingriff in die Grünfläche im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen.

Zur „unzureichenden Prüfung ökologischer Belange“:

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht geprüft und berücksichtigt. Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vor, der die wesentlichen planungsrelevanten Arten erfasst. Im Plangebiet wurden der Bluthänfling und der Star nachgewiesen, die jedoch lediglich sporadisch als Nahrungs- oder Durchzugsgäste auftreten. Dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht vorhanden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gemäß AFB ausgeschlossen werden können. Zum Schutz möglicherweise vorkommender Brutvögel enthält der Bebauungsplan eine verbindliche Bauzeitenregelung. Ebenso weist das Plangebiet, nach der Bewertung der Umweltbelange in Kapitel 9.1 der Begründung, keine Biotoptypen mittlerer oder hoher Wertigkeit auf, sondern besteht überwiegend aus Freiflächen mit Sträuchern und vereinzeltem Baumbestand. Lebensraumstrukturen mit besonderer ökologischer Funktion sind objektiv betrachtet nicht vorhanden. Eine weitergehende ökologische Gesamtbewertung ist im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB weder erforderlich noch vorgesehen.

Zu „ungeklärten Gefahren durch Überflutung“:

Die Themenkomplexe Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gebührend und detailliert gutachterlich untersucht worden. Hierzu wurde beispielsweise auch eine hydraulische Netzbetrachtung samt Erläuterungsbericht angefertigt. Im Ergebnis wird gutachterlich dargelegt, dass sich die Entwässerungssituation im Plangebiet nicht verschlechtert, sondern durch verschiedene Maßnahmen sogar leicht verbessert. Beispielsweise soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans für die benötigte Erschließungsfläche ein weiterer Kanal im Trennsystem gebaut werden, welcher die Bestandskanalisation entlastet. Der vorgebrachten Bedenken werden daher durch die gutachterlichen Ergebnisse nicht bestätigt.

Zum Wertverlust:

Der Einwender äußert die Befürchtung, dass durch die geplante Nachverdichtung eine Wertminderung der Grundstücke eintreten könnte. Ob und in welchem Umfang sich durch die Nachverdichtung tatsächlich eine Wertveränderung ergibt, kann im Rahmen der Bauleit-

planung nicht abschließend beurteilt werden. Dies ist spekulativ und hängt von zahlreichen individuellen Faktoren ab. Gleichzeitig führt die Ausweisung neuer Baurechte auf bislang nicht bebaubare Flächen in der Regel zu einer funktionalen und wirtschaftlichen Aufwertung, da vormals als Gartenland genutzte Flächen zu bebaubarem Wohnbauland werden. Der Bebauungsplan begründet zudem keinen Bau- oder Umsetzungszwang für die Eigentümer; er schafft lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche zukünftige Bebauung. Zeitpunkt und Umfang einer tatsächlichen Umsetzung liegen im Ermessen der jeweiligen Eigentümer.

Zum Fazit und Antrag:

Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan an Verfahrensfehlern, Abwägungsdefiziten oder materiell-rechtlichen Mängeln leidet, wird seitens der Verwaltung nicht geteilt. Das Bauleitplanverfahren wurde unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Die berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere auch Klima- und Umweltaspekte, wurden ordnungsgemäß geprüft und berücksichtigt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist rechtlich zulässig. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Eine Umweltprüfung war daher gesetzlich nicht erforderlich. Ein Anlass das Verfahren neu einzuleiten, besteht nicht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

8) Bürger-ID 36007 am 20.01.2026

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich umfassende und formelle Rüge gegen das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“.

Der Bebauungsplan leidet an einer Vielzahl selbstständig tragender materieller, formeller und struktureller Rechtsmängel, die ihn in der vorliegenden Fassung rechtswidrig und angreifbar bis aufhebungsreif machen. Die Defizite betreffen sowohl zwingende öffentliche Belange als auch schwerwiegende individuelle Eigentumsinteressen und lassen eine sachgerechte, ergebnisoffene Abwägung nicht erkennen.

I. Fehlende planerische Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Nach § 1 Abs. 3 BauGB dürfen Bebauungspläne nur aufgestellt werden, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung erforderlich sind.

Im Stadtgebiet Drensteinfurt stehen nachweislich rund 350 erschlossene, baureife Grundstücke zur Verfügung. Ein objektiver Mangel an Wohnbauflächen liegt damit nicht vor. Die Bebauung einer innerstädtischen, ökologisch wirksamen Grünfläche ist städtebaulich nicht notwendig, sondern eine freiwillige planerische Entscheidung.

Die behauptete Rechtfertigung durch Wohnraumbedarf ist nicht tragfähig. Der Bebauungsplan verstößt bereits dem Grunde nach gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

II. Verstoß gegen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung Münsterland (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Regionalplanung Münsterland verfolgt verbindlich u. a.:

- *Flächensparen und Reduzierung von Neuversiegelung*
- *Erhalt klimarelevanter innerstädtischer Grünstrukturen*
- *Schutz von Retentions- und Ausgleichsräumen*
- *Vorrang der Innenentwicklung unter Schonung ökologisch wirksamer Flächen*

Der Bebauungsplan Marienstraße steht hierzu in offenem Widerspruch, ohne dass eine for-

*melle Zielabweichung oder eine nachvollziehbare Begründung dokumentiert wurde,
Das Anpassungsgebot ist verletzt.
Der Plan ist raumordnungsrechtlich fehlerhaft.*

III. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge unzureichend (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet fungiert nachweislich als natürliche Senke sowie als Rückhalte- und Versickerungsraum bei Starkregenereignissen.

Es fehlt:

- eine fachlich belastbare Starkregen- und Überflutungsanalyse,*
- eine transparente Darstellung der Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung,*
- eine Bewertung möglicher Gefahren für angrenzende Grundstücke.*

Vorliegende Unterlagen sind nicht durchgehend prüffähig, Verantwortlichkeiten und Methodik bleiben unklar.

Hochwasserschutz ist ein zwingender Abwägungsbelang.

Die Behandlung stellt mindestens ein Abwägungsdefizit, in der Gesamtschau einen Abwägungsausfall dar.

IV. Fehlende Klimaschutzabwägung und CO2-Bilanz (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Trotz erheblicher zusätzlicher Versiegelung wurde keine belastbare CO2-Bilanz erstellt.

Es fehlen insbesondere:

- Quantifizierung der CO2-Emissionen durch Bau, Bodenversiegelung und Folgewirkungen,*
- Bewertung des Verlusts von CO2-Speicherleistung durch Baum- und Vegetationsverlust,*
- Berücksichtigung der klimatischen Kühl- und Ausgleichsfunktion der Fläche,*
- Abgleich mit kommunalen und regionalen Klimaschutzzielen.*

Klimaschutz ist verbindlicher Abwägungsbelang.

Die Planung ist insoweit materiell rechtswidrig.

V. Missachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt

Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige, teils alte Bäume, die der städtischen Baumschutzsatzung unterfallen.

Es fehlt:

- eine vollständige Baumbestandsaufnahme,*
- eine rechtliche Prüfung der Fällgenehmigungsfähigkeit,*
- eine nachvollziehbare Abwägung zwischen Baumerhalt und Bebauung,*
- ein schlüssiges Ausgleichs- oder Ersatzkonzept.*

Der Bebauungsplan unterläuft kommunales Satzungsrecht.

VI. Unzulässige Eingriffe in Privateigentum durch Straßenführung

Die geplante Straßenführung führt bei einzelnen Grundstücken zu:

- Flächenverlusten,*
- Grundstücksteilungen oder funktionalen Zerschneidungen,*
- Einschränkungen der Nutzbarkeit und Wertminderungen.*

Diese individuellen Betroffenheiten wurden nicht vollständig ermittelt, nicht transparent dargestellt und nicht abgewogen.

Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB, das Gebot der Konfliktbewältigung sowie Art. 14 GG.

VII. Strukturelle Verfahrensmängel und faktische Entwertung der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung beschränkte sich in weiten Teilen auf eine formale Anhörung, ohne dass:

- eingegangene Hinweise erkennbar inhaltlich geprüft,*
- Alternativen ernsthaft untersucht,*
- Abwägungsentscheidungen transparent begründet wurden.*

Dies begründet den Eindruck einer Scheinbeteiligung.

VIII. Problematische zeitliche Entwicklung und mögliche Vorprägung durch Investoreninteressen

Die lange Dauer des Planungsverfahrens wirft erhebliche Fragen auf. Über Jahre hinweg entsteht der objektiv nachvollziehbare Eindruck, dass sich während dieser Phase private Akteure möglicherweise frühzeitig Flächen oder Kaufoptionen gesichert haben könnten.

Unabhängig von einer konkreten Nachweisbarkeit ist festzuhalten:

- Bauleitplanung muss strikt am Allgemeinwohl ausgerichtet sein.*
- Sie darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach der Vorbereitung privater Sonderinteressen dienen.*
- Bereits der Eindruck einer Vorfestlegung untergräbt das Vertrauen der Bevölkerung in die Neutralität der Planung.*

Eine objektiv nicht erforderliche Planung mit erheblichen Wertsteigerungseffekten für wenige widerspricht den allgemeinen Interessen der Bevölkerung.

IX. Fehlende Prüffähigkeit, Transparenz und Authentizität gutachterlicher Unterlagen

Mehrere im Verfahren herangezogene gutachterliche oder gutachtenähnliche Dokumente erfüllen nicht die Mindestanforderungen an rechtlich verwertbare Entscheidungsgrundlagen.

1. Keine Benennung verantwortlicher Gutachter

Teilweise fehlt die namentliche Zuordnung der Urheber. Eine fachliche Verantwortlichkeit ist damit nicht überprüfbar.

2. Fehlende Datierung

Mehrere Unterlagen enthalten kein Datum, sodass Aktualität und zeitliche Einordnung unmöglich sind.

3. Fehlender Dokumentenschutz

Die Dokumente sind nicht signiert, nicht versioniert und nicht als finale Fassungen gekennzeichnet. Die Originalität und Integrität der Unterlagen ist damit nicht gewährleistet.

Die Planung beruht insoweit nicht auf gesicherten Tatsachen, sondern auf nicht prüffähigen Grundlagen. Dies begründet mindestens ein Abwägungsdefizit, in der Gesamtschau einen Abwägungsausfall (§ 1 Abs. 7 BauGB).

X. Fehlerhafte Gesamtabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

In der Gesamtschau liegen vor:

- fehlende planerische Erforderlichkeit,*
- Verstöße gegen Regionalplanung,*
- unzureichender Hochwasserschutz,*
- fehlende Klimaschutzabwägung,*
- Missachtung der Baumschutzsatzung,*

- erhebliche Eingriffe in Privateigentum,
- strukturelle Verfahrensmängel,
- nicht prüffähige Entscheidungsgrundlagen.

Die Abwägung ist unvollständig, unsachgerecht und rechtswidrig. Der Bebauungsplan ist insgesamt unwirksam.

XI. Rügeantrag

Ich rüge die genannten Mängel ausdrücklich und fordere:

- 1. die sofortige Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens,*
- 2. die vollständige Neuermittlung und -abwägung aller öffentlichen und privaten Belange auf prüffähiger Grundlage,*
- 3. hilfsweise die Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Marienstraße“.*

Für den Fall der Fortführung oder eines Satzungsbeschlusses behalte ich mir ausdrücklich vor, Normenkontrolle nach § 47 VwGO sowie weiteren individualrechtlichen Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur „fehlenden planerischen Erforderlichkeit“:

Die Einwendung, ein objektiver Mangel an Wohnbauflächen liege nicht vor und die Planung sei daher nicht erforderlich, wird zurückgewiesen.

Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB setzt keinen quantitativ nachweisbaren Flächenmangel voraus. Maßgeblich ist vielmehr, ob die Planung im Rahmen der gemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen geboten ist. Der Gemeinde steht hierbei ein weiter Beurteilungsspielraum hinsichtlich der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung zu.

Zwar wird auf eine rechnerische Anzahl unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet Drensteinfurt verwiesen, entscheidend ist jedoch nicht die bloße Anzahl, sondern die tatsächliche Verfügbarkeit und Eignung dieser Flächen. Von den rund 350 Grundstücken sind lediglich ca. 174 baureif (vgl. Vorlage Nr. I/019/2026), zudem stehen zahlreiche Flächen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft, eigentumsrechtlicher Bindungen oder ungeeigneter Zuschnitte einer zeitnahen Bebauung nicht zur Verfügung.

Unabhängig von den vorigen Ausführungen ist die Stadt Drensteinfurt durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt worden. Vor diesem Hintergrund besteht momentan ein fortdauernder Handlungsbedarf zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen. Auch kleinere Maßnahmen, wie die vorliegende Nachverdichtung mit 14 Bauplätzen, leisten hierzu einen positiven Beitrag. Die Planung verfolgt somit das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich und ist aus sich heraus gerechtfertigt. Ein Erfordernis, wonach Bauleitplanung nur bei einem quantitativ nachgewiesenem Flächenmangel zulässig wäre, besteht nicht. Ein Verstoß gegen § 1 (3) BauGB liegt daher nicht vor.

Zum „Verstoß gegen die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“:

Die Einwendung, der Bebauungsplan stehe im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung Münsterland, wird zurückgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen. Mit dieser Festlegung steht die Aufstellung des Bebauungsplans dem Anpassungsgebot nicht entgegen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1 „Ziele der Raumordnung“). Der Bebauungsplan Marienstraße ermöglicht eine maßvolle und geringfügige Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Damit wird die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und umweltverträglich

innerhalb des Siedlungsraums fortgeführt, wie es Ziel 3 des Regionalplans Münsterland vorsieht (vgl. Begründung, Kapitel 5.1). Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf bestehende Siedlungsflächen und schont die ökologisch wirksamen innerstädtischen Grünflächen sowie Retentions- und Ausgleichsräume. Zudem werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans lediglich ca. 14 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Die zusätzliche Wohnbebauung ist geringfügig und deckt den kurzfristigen Wohnraumbedarf, ohne negative Auswirkungen auf Freiraum oder die Umwelt zu verursachen. Vor dem Hintergrund, dass Drensteinfurt als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, leistet die Maßnahme einen Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumschaffung. Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, das Anpassungsgebot ist gewahrt, und ein raumordnungsrechtlicher Verstoß liegt nicht vor (vgl. Begründung, Kapitel 5.1).

Zum Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge:

Die Themenkomplexe Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gebührend und detailliert gutachterlich untersucht worden. Hierzu wurde beispielsweise eine hydraulische Netzbetrachtung samt Erläuterungsbericht angefertigt. Im Ergebnis wird gutachterlich dargelegt, dass sich die Entwässerungssituation im Plangebiet nicht verschlechtert, sondern durch verschiedene Maßnahmen sogar leicht verbessert. Beispielsweise soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ein weiterer Kanal im Trennsystem gebaut werden, welcher den Regenwasserabfluss sowie die Bestandskanalisation entlastet und somit auch der Starkregenvorsorge dient. Der vorgebrachten Vorwürfe sind haltlos.

Zur „fehlenden Klimaschutzabwägung und CO₂-Bilanz“:

Die Einwendung, es fehle eine CO₂-Bilanz und eine Klimaschutzabwägung, wird zurückgewiesen. Die Belange des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung aufgestellt und verfolgt das Ziel einer flächensparenden, bedarfsgerechten Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Damit werden Außenbereichsflächen geschont, und die Maßnahme ist auch unter Klimaschutzgesichtspunkten vorzugswürdig. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen und die damit einhergehenden klimatischen Auswirkungen wurden in der Begründung (Kapitel 9.1) geprüft. Die Auswirkungen sind nach fachlicher Bewertung nicht signifikant. Es erfolgt kein Eingriff in ausgewiesene Schutz- oder Retentionsräume. Zudem dient der Bebauungsplan der Deckung eines bestehenden Wohnraumbedarfs. Die Stadt Drensteinfurt ist als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen, sodass der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht zukommt. Eine partielle Flächenversiegelung ist in diesem Zusammenhang in Kauf zu nehmen. Durch planungsrechtliche Festsetzungen, etwa durch die Begrenzung der Versiegelung, die Festsetzung von Dachbegrünungen und Pflanzgeboten für standortgerechte Bäume, werden klimarelevante Belange zusätzlich gesteuert. Eine gesonderte CO₂-Bilanz für die Bau- oder Betriebsphase ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Insgesamt ist der Eingriff in die Grünfläche im Rahmen der Gesamtabwägung vertretbar, die Belange der Wohnraumversorgung und Innenentwicklung überwiegen. Ein materieller Rechtsverstoß ist aus Sicht der Verwaltung nicht erkennbar.

Zur „Missachtung der Baumschutzsatzung“:

Die Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutze des Baumbestands vom 14.10.1991 formuliert nicht nur, welche Bäume in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich erfasst und geschützt werden, sondern formuliert unter § 6 auch Ausnahmetatbestände, unter denen Bäume entfernt werden dürfen. Als Befreiungstatbestand gilt insbesondere, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Damit gefällt Bäume angemessen ersetzt werden, formuliert § 7 der Satzung ferner die Anforderungen an Ersatzpflanzungen. Überdies setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume fest. Dass der Bebauungsplan, der im

Übrigen ebenfalls als Satzung erlassen wird, kommunales Satzungsrecht unterlaufe, ist nicht nachzuvollziehen.

Zu „unzulässige Eingriffe in das Privateigentum durch Straßenführung“:

Die Einwendung, die geplante Straßenführung führe zu unzulässigen Eingriffen in Privateigentum, wird zurückgewiesen. Konkrete Flächenverlust- oder Grundstücksteilungsfragen wurden in die Abwägung zum Bauleitplanverfahren eingestellt und werden im nachgelagerten Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB geprüft und rechtlich geordnet. Dort werden die Eigentumsrechte gewahrt, die Nutzungsmöglichkeiten sichergestellt und ggf. Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Das Bauleitplanverfahren dient lediglich der städtebaulichen Steuerung und definiert die künftige Nutzung und Erschließung der Flächen, ohne bereits verbindliche Eingriffe in Eigentumsrechte vorzunehmen. Insgesamt wurde die Abwägung zwischen dem städtebaulichen Ziel (maßvolle Nachverdichtung und geordnete Erschließung) und den möglichen individuellen Beeinträchtigungen sachgerecht vorgenommen. Die Planung steht in diesem Punkt nicht im Widerspruch zu § 1 (7) BauGB oder gar zu den eigentumsrechtlichen Regelungen des Art. 14 GG.

Zu „strukturelle Verfahrensmängel und faktische Entwertung der Bürgerbeteiligung“:

Der Einwender rügt, dass Einwendungen ohne inhaltliche Prüfung, ohne Untersuchung von Alternativen und ohne nachvollziehbare Abwägungsentscheidungen zurückgewiesen worden seien und es sich um eine formale Scheinbeteiligung handelt. Diese Kritik bezieht sich offenbar auf die in der Beschlussvorlage (I/163/2025) enthaltenen Beschlussvorschläge. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden jedoch differenziert geprüft und bewertet. Die abschließenden Beschlussvorschläge sind wie üblich knapp gefasst und stellen lediglich das Ergebnis dieser Abwägung dar. Soweit sich aus den geprüften Stellungnahmen kein Änderungsbedarf ergibt, ist, wie in den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung dargelegt, kein Änderungsbedarf erforderlich. Ein Abwägungsdefizit oder -fehler ist aus Sicht der Verwaltung nicht nachvollziehbar, ebenso wenig wie der Vorwurf einer Beschränkung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine rein formale Anhörung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ordnungsgemäß nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Zur „problematischen zeitlichen Entwicklung und mögliche Vorprägung durch Investoreninteressen“:

Die Einwendung, die lange Dauer des Planungsverfahrens eröffne Spekulationsmöglichkeiten für private Akteure, wird zurückgewiesen. Die Überwachung privater Grundstücksgeschäfte ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Bauleitplanung dient der Vorbereitung geordneter städtebaulicher Entwicklungen und nicht der Regulierung individueller Kauf-, Verkaufs- oder Teilungsvorgänge. Ob und in welchem Umfang private Akteure während des Planungsverfahrens Grundstücke erwerben oder Kaufoptionen sichern, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Bauleitplanung. Eine längere Planungsdauer begründet daher keinen Verfahrensfehler oder Abwägungsmangel. Das Verfahren wurde ausschließlich unter städtebaulichen und gemeindlichen Gesichtspunkten durchgeführt und ist am Allgemeinwohl ausgerichtet. Eine objektiv nicht erforderliche Planung oder eine Planung mit erheblichen Wertsteigerungseffekten zugunsten Einzelner liegt nicht vor.

Zu „fehlende Prüffähigkeit, Transparenz und Authentizität gutachterlicher Unterlagen“:

Die Einwendung, dass die herangezogenen gutachterlichen Unterlagen nicht die Mindestanforderungen an rechtlich verwertbare Entscheidungsgrundlagen erfüllen, wird zurückgewiesen. Bei allen der Planung zugrunde liegenden Gutachten sind die Verfasser sowie das Erstellungsdatum aufgeführt und frei einsehbar. Eine fehlende Datierung liegt nicht vor. Die verantwortlichen Gutachter, häufig als Büro benannt, werden in jedem Gutachten klar ausgewiesen. Eine Signierung, Kennzeichnung der Version oder die Ausweisung als finale Fassung ist für die Verwertbarkeit im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Das veröffentlichte Gutachten stellt die finale Fassung dar, und der Bearbeiter bzw. das verantwortliche Büro ist stets nachvollziehbar genannt. Die Unterlagen dienen somit als verlässliche, prüffähige Grundlage für die Abwägung. Ein Abwägungsdefizit oder Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7

BauGB liegt nach Einschätzung der Verwaltung nicht vor. Die Abwägung wurde ordnungsgemäß durchgeführt und die Entscheidung basiert auf sachlich überprüfbaren und nachvollziehbaren Grundlagen.

Zur „fehlerhaften Gesamtabwägung und Rügeantrag“:

Alle im Verfahren eingegangenen Einwendungen, einschließlich der Punkte zu planerischer Erforderlichkeit, Regionalplanung, Hochwasserschutz, Klimaschutz, Baumschutz, Eingriffen in Privateigentum, Verfahrensstruktur und Prüffähigkeit der Gutachten, wurden in den einzelnen Abwägungsschritten ausführlich geprüft und bewertet. Auch der „Rügeantrag“, das Bebauungsplanverfahren auszusetzen, neu zu ermitteln oder aufzugeben, ist unbegründet. Es sind keine Verfahrens- oder Abwägungsmängel erkennbar, die eine solche Maßnahme rechtfertigen würden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

9) Bürger-ID 36009 am 19.01.2026 (rd. Anm.: Scheinbar lag hier eine Verwechslung mit der Nummerierung des Bebauungsplanverfahrens vor. Aus Sicht der Verwaltung ist jedoch erkennbar, dass die Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 1.46 „Marienstraße“ vorgebracht wurde.)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffener Anwohner der Marienstraße 34 a erhebe ich hiermit eine private Rüge gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33, soweit dieser den Bereich der Marienstraße betrifft.

Diese Rügeschrift erfolgt ergänzend zu den bisherigen Einwendungen und Stellungnahmen und dient der Wahrung meiner Rechte sowie der Dokumentation fortbestehender rechtlicher und tatsächlicher Mängel.

1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die geplante Nachverdichtung wird weiterhin mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums begründet. Gleichzeitig ist bekannt, dass im Stadtgebiet Drensteinfurt eine erhebliche Zahl bereits bebaubarer, bislang ungenutzter Grundstücke zur Verfügung steht.

Aus Sicht eines unmittelbar betroffenen Anwohners ist nicht nachvollziehbar, warum trotz dieser vorhandenen Baureserven eine Nachverdichtung in einem engen, gewachsenen Wohnquartier erforderlich sein soll. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung erscheint daher zweifelhaft.

2. Abwägungsdefizit durch fehlende Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Aus den öffentlich zugänglichen Unterlagen ergibt sich nicht, dass ernsthaft geprüft wurde, ob der geltend gemachte Wohnraumbedarf vorrangig durch die Nutzung bereits bestehender Bauflächen gedeckt werden kann.

Eine solche Alternativenprüfung hätte zwingend Bestandteil der Abwägung sein müssen. Ihr Fehlen stellt aus meiner Sicht ein erhebliches Abwägungsdefizit dar, insbesondere angesichts der erheblichen Belastungen für die unmittelbar angrenzenden Anwohner.

3. Umwelt-, Entwässerungs- und Starkregenrisiken

Bereits in früheren Stellungnahmen wurden Risiken im Zusammenhang mit zusätzlicher Versiegelung, dem Wegfall privater Garten- und Grünflächen sowie Starkregenereignissen angesprochen.

Auch im ergänzenden Verfahren ist für mich nicht erkennbar, dass diese Aspekte unter Berücksichtigung aktueller klimatischer Entwicklungen neu und vertieft bewertet wurden. Die

vorhandenen Unterlagen erscheinen hierfür nicht ausreichend.

4. Fortbestehen der gerügten Mängel

Zusammenfassend stelle ich fest, dass die wesentlichen Einwendungen, die bereits im bisherigen Verfahren vorgebracht wurden, im aktuellen Planungsstand nicht substantiiert aufgearbeitet oder geheilt worden sind. Die gerügten Mängel bestehen aus meiner Sicht fort.

5. Zusätzliche Rüge: Klärungsbedarf hinsichtlich einer möglichen Befangenheit

Ergänzend rüge ich einen klärungsbedürftigen Verfahrenssachverhalt im Zusammenhang mit der Mitwirkung eines Ratsmitglieds.

Nach meinem Kenntnisstand ist ein Ratsmitglied, das Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld ist, in öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses sich als befangen erklärt hatte. Gleichzeitig hat dieses Ratsmitglied während der öffentlichen Sitzung weiterhin auf der Besucherseite mit Hör- und Blickkontakt zu anderen Ratsmitgliedern an der Sitzung teilgenommen.

Dieser Umstand wirft aus meiner Sicht Fragen zur ordnungsgemäßen Behandlung der Befangenheit auf.

Insbesondere bitte ich um Klärung,

- ob und in welchem Umfang dieses Ratsmitglied an nicht öffentlichen Sitzungen oder Beratungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan teilgenommen hat,*
- welche Maßnahmen ergriffen wurden, um eine Einflussnahme trotz erklärter Befangenheit auszuschließen,*
- und wie sichergestellt wurde, dass der Grundsatz der Unbefangenheit und Neutralität der Entscheidungsfindung gewahrt geblieben ist.*
- Eine eidesstattliche Erklärung des Protokollführers / Vorsitzenden, wie sich der Sachverhalt in den nicht öffentlichen Sitzungen dargestellt hat.*

Diese Fragen sind aus meiner Sicht von erheblicher Bedeutung für die Rechtmäßigkeit des gesamten Verfahrens und bedürfen einer nachvollziehbaren und transparenten Aufklärung.

Ergänzender rechtlicher Hinweis zur Befangenheit

Zur rechtlichen Einordnung weise ich ergänzend daraufhin, dass nach § 31 GO NRW Ratsmitglieder an Beratung und Entscheidung nicht mitwirken dürfen, wenn sie in der Angelegenheit persönlich beteiligt sind oder ein besonderer persönlicher Vorteil oder Nachteil

möglich erscheint. Dies gilt nicht nur für die formale Abstimmung, sondern auch für jede Form der Einflussnahme auf den Entscheidungsprozess.

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung stellt hierzu klar, dass bereits der Anschein einer fortwirkenden Einflussnahme geeignet ist, einen beachtlichen Verfahrensfehler zu begründen. Insbesondere darf ein für befangen erklärtes Ratsmitglied nicht in einer Weise anwesend bleiben, die eine kommunikative oder faktische Einflussnahme auf andere Entscheidungsträger ermöglicht (vgl. u. a. OVG NRW, Beschluss vom 19.02.2009 — 15 A 2943/08; OVG NRW, Urteil vom 27.06.2013 — 15 A 2161/11).

Vor diesem Hintergrund erscheint der geschilderte Sachverhalt klärungsbedürftig, insbesondere im Hinblick auf die Teilnahme des betroffenen Ratsmitglieds an öffentlichen Sitzungen mit Hör- und Blickkontakt sowie auf etwaige Mitwirkungen in nicht öffentlichen Sitzungen. Eine nachvollziehbare Dokumentation der Wahrung des Befangenheitsgrundsatzes ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

6. Hinweis für das weitere Verfahren

Diese Rügeschrift erfolgt ausdrücklich zur Wahrung meiner Rechte im Hinblick auf ein mögliches späteres gerichtliches Verfahren, insbesondere einer Normenkontrolle gemäß § 47

VwGO.

Ich bitte darum, diese Rügeschrift vollständig zu den Akten zu nehmen und die aufgeführten Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur „fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit und Abwägungsdefizit durch fehlende Alternativprüfung“:

Die städtebauliche Erforderlichkeit setzt keinen quantitativ nachweisbaren Mangel an Wohnbauflächen voraus. Entscheidend ist vielmehr, ob die Planung im Rahmen der gemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen gerechtfertigt ist. Der Gemeinde steht hierbei ein weiterer planerischer Gestaltungsspielraum zu. Auf die im Stadtgebiet vorhandenen Baulandreserven wird ausdrücklich Bezug genommen. Maßgeblich ist jedoch nicht deren bloße Anzahl, sondern deren tatsächliche Verfügbarkeit und Eignung für eine zeitnahe Bebauung. Von den rund 350 erfassten Grundstücken sind (vgl. Vorlage Nr. I/019/2026) lediglich etwa 174 baureif. Zudem stehen zahlreiche Flächen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft, eigentumsrechtlicher Bindungen oder ungeeigneter Grundstückszuschnitte einer kurzfristigen baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wurde auch der Frage nach planerischen Alternativen Rechnung getragen. Eine Verpflichtung zur umfassenden Prüfung sämtlicher theoretisch denkbaren Alternativen besteht nicht. Vielmehr sind nur solche Alternativen in die Abwägung einzustellen, die unter den gegebenen Umständen naheliegen. Die vorrangige Nutzung vorhandener Bauflächen wird grundsätzlich verfolgt, ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit vieler Flächen nur begrenzt geeignet, den bestehenden Wohnraumbedarf kurzfristig zu decken. Überdies ist die Stadt Drensteinfurt durch das Land Nordrhein-Westfalen als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden, sodass weiterhin ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen besteht. Die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung dar und entspricht dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die vorrangige Nutzung bereits erschlossener Flächen im Siedlungsbestand. Die Planung dient somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch maßvolle Nachverdichtung und ist aus sich heraus gerechtfertigt. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB sowie ein beachtliches Abwägungsdefizit im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht erkennbar.

Zu Umwelt-, Entwässerungs- und Starkregenrisiken:

Dem Bauleitplanverfahren liegen umfangreiche Begutachtungen zur Entwässerungssituation bei. Zur vorliegenden hydraulischen Netzbetrachtung wurde ferner ein Erläuterungsbericht erarbeitet und mitveröffentlicht. Auch die Begründung zum Bebauungsplan trifft Aussagen zur Entwässerung des Plangebiets, die durch Anschluss an die bestehende Kanalisation gewährleistet werden kann. Durch die Planung ändert sich der maximale Versiegelungsgrad nicht, es wird lediglich die Entwässerungszuordnung einzelner Flächen in Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung angepasst. Um bestehende hydraulische Probleme im westlichen Abschnitt der Marienstraße zu entschärfen, wird das Plangebiet künftig dem Kanal in der Landsbergstraße zugeordnet.

Zum „Fortbestehen der gerügten Mängel“:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vollständig erfasst, inhaltlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Belangen ist erfolgt. Im Ergebnis der Prüfung hat sich kein Erfordernis für eine Änderung der Planung ergeben, da die vorgetragenen Aspekte bereits berücksichtigt wurden oder ihnen im Rahmen der Abwägung kein höheres Gewicht gegenüber den für die Planung sprechenden öffentlichen Belangen beizumessen war. Die entsprechenden Abwägungsentscheidungen sind dokumentiert und öffentlich zugänglich. Die Beratungsunterlagen, einschließlich der Stellungnahmen

der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen, sind im Ratsinformationssystem der Stadt Drensteinfurt einsehbar. Ein Abwägungsfehler ist daher nicht erkennbar.

Zur möglichen Befangenheit:

Die vorgebrachte Rüge hinsichtlich einer möglichen Befangenheit eines Ratsmitglieds greift nicht durch. Nach Maßgabe des § 31 Abs. 4 GO NRW ist ein Ratsmitglied, das wegen Befangenheit von der Mitwirkung ausgeschlossen ist, berechtigt, während der öffentlichen Sitzung im für Zuhörer bestimmten Bereich des Sitzungssaales anwesend zu bleiben. Genau dies war im vorliegenden Fall gegeben. Das betreffende Ratsmitglied hat seine Befangenheit ordnungsgemäß angezeigt und an Beratung sowie Entscheidung nicht mitgewirkt. Der gesetzlich vorgesehene Ausschluss von der Mitwirkung wurde damit wirksam umgesetzt. Die bloße Anwesenheit im Zuhörerbereich stellt ausdrücklich keinen Verstoß gegen die Befangenheitsvorschriften dar. Ein Verfahrensfehler liegt daher nicht vor. Auch die geforderte weitergehende Aufklärung, etwa durch eidesstattliche Versicherungen, ist nicht erforderlich, da keine konkreten Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen Befangenheitsvorschriften bestehen.

Zu „Hinweis für das weitere Verfahren“:

Der Hinweis, die Rügeschrift diene der Wahrung von Rechten für ein mögliches späteres gerichtliches Verfahren, insbesondere einer Normenkontrolle nach § 47 VwGO, wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung berücksichtigt alle vorgebrachten Punkte im weiteren Verfahren nach Maßgabe der geltenden rechtlichen Vorgaben und der bisherigen Abwägungsentscheidungen. Ein daraus resultierender Handlungsbedarf für die Planung selbst ergibt sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

10) Bürger-ID 35990 am 25.11.2025

„Sehr geehrter Herr Hilje.

Sehr geehrte Frau Schillinger.

Ich bin die Eigentümerin der Flurstücke 3061 und 3060, durch die der geplante Radweg führen soll und auf denen maßgeblich der Wendehammer gebaut werden soll.

Mit dem Bau des Wendehammers wie im Plan vorgesehen bin ich weiterhin einverstanden. Jedoch unter folgenden Voraussetzungen:

Ich werde die Zustimmung zum Radweg u.a. aus folgenden Gründen verweigern:

- 1. Beim Einfahren auf und von der Landsbergstr. wird es massive Probleme geben, da genau dort die Straße sowieso verengt ist und durch wartende PKW's noch unübersichtlicher und enger wird.*
- 2. In den letzten Jahren wurde mein Grundstück von Landsbergplatz und Landsbergstraße immer mehr von Passanten mit Flaschen, Zigarettenschachteln, Zeitschriften, Verpackungen und anderem Müll verdeckt. Eine 3. Strasse, die ich säubern, fegen und vom Schnee befreien muß will ich daher auf keinen Fall.*
- 3. Durch Abholzung aller Sträucher und Bäume für den Radweg wird mein Grundstück auf Jahre hinaus vollständig einsehbar sein. Diese massive Einschränkung meiner Privatsphäre will ich nicht hinnehmen.*

Der vorgesehene Kanalausbau an meinem Grundstück entlang kann nach meinen Informationen auch im Vortrieb erfolgen. Dagegen habe ich auch vorerst weiterhin keine Einwände

Der Ausparzellierung eines weiteren Bauplatzes hinter meinem Haus an der Seite zum Flur-

stück 3071 -Wessel- werd ich auch keinesfalls zustimmen.

Nach den vorgestellten Plänen blieben mir nur knapp 5m Tiefe ab Terrasse in den Garten, das wird der Größe und Bauweise des Hauses keinesfalls mehr gerecht.

Mein Haus wird oft als „schönste Villa“ in Stewwert bezeichnet - auch und gerade wegen des großzügigen Gartens.

Ich befürchte daher eine starke Wertminderung meines Hauses, da Haus- und Grundstücksgröße dann in keinem passenden Verhältnis mehr stehen würden.

Ich hoffe, dass Sie meine Einwendungen verstehen und berücksichtigen können.

Für Gespräche stehe ich gerne zur Verfügung und bitte um baldige Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, auf die Festsetzung des Rad- und Fußwegs zu verzichten, kann nach erneuter Prüfung gefolgt werden. Der Weg ist für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets städtebaulich nicht zwingend erforderlich, da er keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke übernimmt. Darüber hinaus bietet der Verzicht auf den Weg die Möglichkeit, die Lage des rückwärtigen Baufelds anzupassen und die Baufelder im nord-östlichen Plangebiet zu entzerren. Vor diesem Hintergrund wird der Entwurf des Bebauungsplans dahingehend angepasst, dass auf die Festsetzung des Rad- und Fußwegs verzichtet wird. Stattdessen wird in diesem Bereich eine GFL-Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung sowie sämtliche Versorgungsleitungen können damit weiterhin innerhalb dieser Fläche gesichert werden. Gleichzeitig ergeben sich hierdurch verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für die angrenzenden Baugrundstücke. Das Baufeld auf dem Flurstück 3060 wird in diesem Zuge um 2 m in südöstliche Richtung verschoben, wodurch sich der Abstand zum Baudenkmal Landsbergplatz 8 entsprechend vergrößert. Darüber hinaus wird das Baufeld entlang der Landsbergstraße um 1 m näher, entsprechend der Flucht der südlichen Bestandsgebäude, an die Landsbergstraße gerückt. Hierdurch wird die räumliche Situation zugunsten des Bestandsgebäudes verbessert und zugleich eine städtebaulich stringente Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Landsbergstraße erreicht.

Das beschriebene Ärgernis, dass das betreffende Grundstück, welches sich entlang des Hauptverbindungsweges zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof in Drensteinfurt befindet, widerrechtlich durch Müll verschmutzt wird, ist zwar nachzuvollziehen, dieser Konflikt kann planerisch durch eine Bauleitplanung jedoch nicht gelöst werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden indes die städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen, dass Grundstücksflächen (künftig) bebaut werden können. In diesem Zuge wird auf dem Flurstück 3061 ein zusätzlicher Bauplatz planerisch festgesetzt. Die potenzielle Ausparzellierung des Flurstücks 3061 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt ggf. einem sich hieran anschließenden Bodenordnungsverfahren. Ob und inwieweit sich Grundstückszuschnitte im Nachgang verändern ist daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan schlägt dahingehend lediglich sinnvolle Grundstücksgrenzverläufe zum Vollzug des Planes dar. Die Festsetzung des neuen Baufeldes an dieser Stelle und in der Art und Weise ist im Übrigen einerseits der Lage der geplanten Verkehrsflächen geschuldet und resultiert zum anderen aus der Tatsache, dass sich eine neue Bebauung in ihrer Höhenentwicklung sowie hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit den WA1 (Bestands-)Gebäuden deutlich unterordnen muss. Um dennoch sinnvolle und vollziehbare Baufelder zu erzeugen, muss deren Ausweisung flächig erfolgen. Gleichwohl wurde die Lage der Baufelder im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme erneut überprüft. Dabei wurden unter anderem die Belange des Denkmalschutzes sowie die Auswirkungen der Planung auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Landsbergplatz 8 berücksichtigt. Das rückwärtige Baufeld auf Flurstück 3061 wird weiterhin bestehen, jedoch um ca. 2,5 m in südliche Richtung abgerückt, sodass eine künftige Bebauung einen größeren Abstand zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude Landsbergplatz 8 einhält. Hierdurch wird den Belan-

gen des Umgebungsschutzes sowie einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Eine konkrete Wertminderung von Grundstücken oder Bestandsgebäuden infolge der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist ferner ebenfalls nicht anzunehmen, im Gegenteil. Durch die Ausweisung neuer Baurechte auf dem Flurstück 3061 wird das Grundstück in Summe wirtschaftlich, auch für die Zukunft, aufgewertet.

Beschlussvorschlag:

Den Inhalten der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Das rückwärtige Baufeld des Landsbergplatz 8 (Flurstück 3061) wird um ca. 2,5 m in südliche Richtung verschoben, um den Abstand zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude Landsbergplatz 8 zu vergrößern. Dadurch wird die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche sowie des Wendehammers leicht angepasst. Zudem entfällt der ursprünglich vorgesehene Fuß- und Radweg; stattdessen wird eine GFL-Fläche festgesetzt und das Baufeld auf dem Flurstück 3060 entsprechend angepasst.

11) Bürger-ID 35998 am 15.12.2026

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit lege ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Marienstraße“, beschlossen vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.11.2025, ein.*

Ich lehne die geplante Bebauung in der vorliegenden Fassung ab, da sie erhebliche ökologische, klimatische und stadtesundheitliche Nachteile mit sich bringt und grundlegende Anforderungen des Baugesetzbuches nicht erfüllt.

1. Ökologische Bedeutung des Grünraums — Erhalt einer klimawirksamen innerstädtischen Grünfläche

Das Plangebiet stellt eine der letzten zusammenhängenden Grün- und Frischluftflächen im Innenbereich dar. Diese Fläche hat eine nachweisbare Funktion als:

- Kaltluftentstehungsgebiet und thermischer Ausgleichsraum,
- Filterzone für Luftschadstoffe,
- Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung,
- lokales Biodiversitätsrefugium.

Durch zusätzliche Versiegelung gehen diese Leistungen dauerhaft verloren. Dies führt zu einer messbaren Erhöhung der Umgebungstemperaturen (urban heat island effect), einer Verringerung der Luftqualität sowie einer Verschärfung der Hitzebelastung im Wohngebiet. Angesichts des Klimawandels und der gesetzlichen Verpflichtungen zur Klimaanpassung (§ 1a Abs. 5 BauGB) sehe ich in der geplanten Bebauung einen klaren Verstoß gegen das Gebot einer nachhaltigen und klimaresilienten Stadtentwicklung.

Forderung:

Der Grünraum ist zu erhalten und ökologisch aufzuwerten, z. B. durch zusätzliche Baumpflanzungen, Entsiegelungsmaßnahmen und die Entwicklung einer „grünen Oase“ als Klimaschutz- und Erholungsfläche.

2. Klimarelevante Emissionen und unzureichende CO₂-Bilanzierung

Der Bebauungsplan berücksichtigt weder die erheblichen grauen Emissionen der geplanten Baumaßnahmen (z. B. Beton, Asphalt, Transporte, Energieverbrauch) noch die langfristigen CO₂-Folgelasten durch Heizung, Verkehr und dauerhafte Versiegelung. Diese Emissionen sind klimapolitisch bedeutsam, werden aber im Verfahren nicht bilanzierend dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB ist der Klimaschutz materiell zu berücksichtigen. Dies ist hier nicht erfolgt und stellt einen wesentlichen Abwägungsmangel dar.

Forderung:

- Verzicht auf zusätzliche Versiegelung,
- Sicherung und Ausbau der CO₂-Bindungsleistung des Bestandsgrüns,
- Ausweisung der Fläche als ökologische Ausgleichs- und Klimafunktionsfläche.

3. Stadtgesundheit und Lebensqualität

Innerstädtische Grünräume haben eine belegte positive Wirkung auf:

- Temperaturreduktion und Hitzeschutz,
- Erholung und psychische Gesundheit,
- Luftqualität,
- soziale Aufenthaltsqualität.

In Zeiten zunehmender Hitzewellen (vgl. Bundes-Hitzeschutzplan 2023) ist der Erhalt solcher Flächen Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend zu berücksichtigen.

Forderung:

Berücksichtigung der stadtgesundheitlichen Auswirkungen in der Abwägung und Überarbeitung der Planung.

4. Wertverlust angrenzender Grundstücke

Die geplante Nachverdichtung führt zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und damit zu einem potenziellen Wertverlust benachbarter Grundstücke. Dieser Aspekt wurde nicht untersucht und keine möglichen Entschädigungen wurden abgewogen. Dies stellt einen Abwägungsfehler dar.

5. Formelle und materielle Fehler im Planverfahren

Es bestehen mehrere Verfahrens- und Abwägungsmängel:

a) Fehlende Aktualisierung der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Trotz veränderter Rahmenbedingungen wurde kein aktualisierter Umweltbericht vorgelegt. Der Verweis auf ältere Fachberichte ist unzureichend und rechtswidrig.

b) Unangemessen kurze frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die zweiwöchige Beteiligungsfrist (03.-16.07.2023) war für ein komplexes innerstädtisches Vorhaben unzureichend.

c) Unvollständige Abwägung privater und öffentlicher Belange

Pauschale Bewertungen wie „kein Änderungsbedarf“ deuten auf eine fehlende individuelle Abwägung hin.

d) Klimaschutzprüfung bei Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Auch bei Innenentwicklungen müssen Klimaschutz, Hitze und Entwässerung konkret geprüft werden - dies ist nicht erfolgt.

e) Fehlende Prüfung von Hitze, Luftqualität und Erholungsfunktion

Dies widerspricht den Anforderungen an den Gesundheitsschutz der Bevölkerung.

f) Mangelnde Transparenz bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es fehlen Angaben, welche Behörden beteiligt wurden und wie ihre Stellungnahmen bewertet wurden.

g) Mehrfache Planänderungen ohne erneute Abwägung

Trotz relevanter Veränderungen (z. B. Verkehr, Wegführung, Entwässerung) erfolgte keine vollständige neue Abwägung.

h) Formelhaft pauschale Zurückweisung von Bürger-Einwendungen

Dies widerspricht dem Abwägungsgebot und deutet auf Verfahrensfehler hin.

i) Anerkennung negativer Klimawirkungen ohne Konsequenzen

Die Stadt erkennt selbst eine nachteilige Versiegelung an, zieht aber keine planerischen Konsequenzen.

j) Unzureichende ökologische Gesamtbewertung

Die Artenschutz einschätzung vernachlässigt Böden, Insekten und Habitatstrukturen.

k) Keine CO₂-Bewertung trotz gesetzlicher Pflicht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

l) Unzureichende Bewertung des Überflutungsrisikos

Die angeführten Wasserstände (bis 0,68 m bei Starkregen) erfordern eine hydraulische Simulation. Diese fehlt.

6. Alternativvorschlag

Ich rege an, das Gebiet nicht zu bebauen, sondern zu einem Modellprojekt für klimaangepasste Stadtentwicklung zu entwickeln:

- Ausbau von Biodiversitätsmaßnahmen (z. B. Bäume, Blühflächen),
 - Entsiegelung statt zusätzlicher Versiegelung,
 - Nutzung der Fläche als Kaltluft- und Grünzug,
- Demonstrationsfläche für nachhaltige Stadtplanung.

Dies würde dem Gemeinwohl dienen und die ökologische Resilienz der Innenstadt stärken.

Ich bitte darum, meine Einwendung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vollständig in die Abwägung einzubeziehen und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht weiterzuführen.

Bitte informieren Sie mich schriftlich über das Ergebnis der Prüfung meines Widerspruchs.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1., 2. und 3.:

Die beschriebenen Funktionen von Grün- und Freiflächen sind zwar durchaus typisch, verkennen im vorliegenden Falle jedoch die Rahmenbedingungen vor Ort. So sind die aufgeführten sog. Schutzgüter im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben sowie bewertet worden. Die Schutzgüter sind im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere zu beschreiben und (wechselwirkend) zu berücksichtigen, dabei werden unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.W. die „Umweltschutzgüter“ zusammengefasst.

Im Rahmen der Schutzgüterbeschreibung ist im Hinblick auf das Schutzgut Luft/ Klima festgestellt worden, dass sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet durch die Nachverdichtungsmaßnahmen nicht wesentlich verändern wird. In der Gesamtbetrachtung wird weiterhin die weniger günstige thermische Situation in der Kategorie Siedlung im Plangebiet bestehen (vgl. Kapitel 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan), von einer Verschlechterung kann insoweit nicht ausgegangen werden. Darüber hinaus wurde für die Fläche augenscheinlich keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet identifiziert. Außerdem flankieren den Bebauungsplan verschiedene „Grün und Klima“-Festsetzungen, wie z.B. das Erfordernis von Dachbegrünungen bei Neubauten (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen und Garagen) oder ein Baumpflanzgebot sowie Anforderungen an eine naturnahe Gartengestaltung insgesamt. Auch verbietet der Bebauungsplan per Festsetzung die Verwendung von Kohle, Öl oder Erdgas für die Wärme- sowie Warmwasserversorgung. Im Hinblick auf die ökologische und klimatische Situation bereitet der Bebauungsplan insoweit eine der Gesamtsituation angemessene und verträgliche Nachverdichtung vor. Von einer fehlenden Klimaschutzabwägung kann daher nicht die Rede sein. Aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB geht indes keine CO₂-Bilanzierungspflicht hervor.

Mit Umsetzung der Planung werden künftig auch nicht mehr Flächen baulich in Anspruch genommen, als das dies heute bereits zulässig wäre. Durch die bestehende planungsrechtliche Einstufung des Areals als sog. unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, findet bislang keine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung statt. Vorhaben, und hiermit einhergehend die bauliche Versiegelung von Grundstücken, müssen sich heute als Zulässigkeitskriterium an der Eigenart der umliegenden Bebauung messen lassen. Durch

den Bebauungsplan wird erstmals eine Grundflächenzahl (GRZ) für das Areal festgesetzt und übermäßigen Flächenversiegelungen und damit dem dauerhaften Verlust von Grünflächen und damit Flächen zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser entgegengewirkt. Bei anstehenden Grundstücksteilungen, die zur Verwirklichung des Planvorhabens notwendig werden, ist der GRZ-Nachweis auch für das zu teilende Grundstück einzuhalten, sodass für übermäßige Versiegelungen kein Bestandsschutz greift. Die einzige nennenswerte Mehrversiegelung im Gebiet entsteht demnach durch die Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser. Grundsätzlich ist hier zwar zu bejahen, dass eine zusätzliche Versiegelung die Grundwasserneubildung hemmt, wie dargelegt besteht aber die einzige nennenswerte zu prognostizierende Mehrversiegelung in den zu errichtenden Erschließungsanlagen. Entsprechend kommt auch die Schutzgüterbetrachtung der Begründung zum Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässer/ Grundwasser haben wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit ist festgestellt worden, dass es sich bei dem Areal um eine im Siedlungszusammenhang von Drensteinfurt gelegene Fläche handelt, die keinen Erholungsraum darstellt. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zulässige Nutzungsart nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits zu Wohnzwecken genutzt und sollen zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher Wohnraum geschaffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung, nicht zu erwarten.

Wie oben dargelegt, sind auch im Hinblick auf andere gesundheitlichen Aspekte, wie die thermische Situation, keine Verschlechterungen durch den Bebauungsplan zu befürchten.

Zu 4.:

Eine konkrete Wertminderung von Grundstücken oder Bestandsgebäuden infolge der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist nicht zu erkennen, im Gegenteil. Durch die Ausweisung neuer Baurechte werden einzelne hiervon erfasste Grundstücke wirtschaftlich aufgewertet. Bei den Grundstücken, die keine zusätzlichen Baurechte in Form eines neuen Bauplatzes erhalten, etwa weil die Grundstücke im Bestand zu klein für eine zusätzliche Bebauung oder gar eine Grundstücksteilung sind, ist darauf geachtet worden, dass für die Bestandsgebäude baurechtliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im Übrigen sorgt die festgesetzte moderate bauliche Höhenentwicklung von maximal 7,00 m hohen Gebäuden im Nachverdichtungsteil des Bebauungsplangebiets (= WA2) dafür, dass die Auswirkungen auf die Bestandsgrundstücke bei der Umsetzung von Bauvorhaben zumutbar bleiben. Letztlich entfaltet der Bebauungsplan auch keinen Bauzwang, sodass nicht einmal gesichert ist, dass sämtliche Baurechte umgesetzt werden und nachteilige Veränderungen für Bestandsgrundstücke eintreten. Der pauschale Einwand, dass das Bauleitplanverfahren zu einer Wertminderung von Grundstücken oder Bestandsimmobilien führt, ist insgesamt nicht nachzuvollziehen.

Zu 5.:

Die vorgebrachten Einwände sind nicht zutreffend. Im Einzelnen:

a:

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann in einem solchen Verfahren aufgrund der geringen städtebaulichen Wirkung auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dies war und ist auch für den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ der Fall, worauf sowohl im Aufstellungsbeschluss als auch in der entsprechenden Bekanntmachung vom 09.06.2021 hingewiesen wurde. Dennoch sind in Kapitel 9.1 der Begründung die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ausführlich dargestellt und beurteilt. Die Gutachten zum Artenschutz, Schall, Verkehr und Hydraulik sind weiterhin aktuell und fach-

lich aussagekräftig. Eine aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange ist daher weder erforderlich noch vorgesehen. Die durchgeführte Prüfung ist ausreichend, fachlich fundiert und entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

b:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte im vorliegenden Verfahren vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023. Eine 14-tägige Frist ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als angemessen zu bewerten, da diese Phase lediglich der ersten Information und Beteiligung dient und noch nicht die öffentliche Auslegung der vollständigen Unterlagen umfasst. Die Einwendung ist daher unbegründet und die gesetzlichen Vorgaben zur frühzeitigen Beteiligung wurden eingehalten.

c:

Der Einwender rügt einen Abwägungsfehler und führt aus, dass Einwendungen pauschal mit „kein Änderungsbedarf“ zurückgewiesen worden seien. Diese Einwendung bezieht sich offenbar auf die in der Beschlussvorlage (I/163/2025) enthaltenen Beschlussvorschläge. Den Beschlussvorschlägen sind jedoch ausführliche Stellungnahmen aus Sicht der Verwaltung vorangestellt, in denen die relevanten Belange entsprechend geprüft und bewertet werden. Die Beschlussvorschläge selbst sind kurzgefasst und stellen lediglich das Ergebnis der zuvor erfolgten planerischen Abwägung dar. Ein Abwägungsdefizit oder -fehler liegt daher nicht vor.

d und e:

Die entsprechenden Belange des Klimaschutzes, der Umwelt sowie der Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung werden im Verfahren berücksichtigt und sind in der Begründung in Kapitel 9.1. aufgeführt. Hinsichtlich der Entwässerung ist festzustellen, dass diese gesichert ist. Die entsprechenden Nachweise wurden im Rahmen der hydraulischen Netzbeurteilung durch das Ingenieurbüro Gnegel erbracht.

f:

Dies ist nicht zutreffend. Die Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der Beschlussvorlage I/163/2025 aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden sind in ebendieser Beschlussvorlage dargestellt, geprüft und mit einer Stellungnahme der Verwaltung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen worden. Die Dokumentation des Beteiligungsverfahrens ist Bestandteil der Vorlage und über das Ratsinformationssystem der Stadt Drensteinfurt nachvollziehbar. Ein Transparenz- oder Dokumentationsmangel liegt nicht vor.

g:

Neue Erkenntnisse aus Gutachten, Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung oder frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden und werden fortlaufend in den Abwägungsprozess eingestellt und im Ergebnis in der Begründung dokumentiert. Auch der Wille und die entsprechende Begründung zur grundlegenden Fortführung des Bauleitplanverfahrens wird in jedem Abwägungsschritt begründet dargestellt.

h:

Siehe Ausführungen zu Buchstabe c dieser Abwägung.

i:

Siehe Ausführungen zu den Ziffern 1 - 3 dieser Abwägung.

j:

Die artenschutzrechtliche Begutachtung des Verfahrens erfolgte nach den anerkannten Regeln und ist im Übrigen durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf im Rahmen der TöB-Beteiligung nicht bemängelt worden. Auf eine ökologische Ge-

samtbetrachtung im Sinne eines Umweltberichts, ist unter Rückgriff auf die an dieser Stelle zulässige Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB verzichtbar.

k:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zu berücksichtigen. Diese sogenannten Schutzgüter sind im Rahmen der Planbegründung zu beschreiben und in die Abwägung einzustellen. Eine ausdrückliche Verpflichtung zur Erstellung einer quantifizierten CO₂-Bilanz lässt sich weder aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB noch aus § 1a (5) BauGB ableiten. Die Anforderungen des Baugesetzbuches bestehen vielmehr in einer sachgerechten Ermittlung und Bewertung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Schutzgüterbetrachtung in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. insbesondere Kapitel 9.1) untersucht und dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen zwar zu einer gewissen Veränderung der mikroklimatischen Situation führen können, jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Die grundsätzliche thermische Einordnung des Plangebiets als bereits siedlungsgeprägter Raum mit eingeschränkter klimatischer Ausgleichsfunktion bleibt bestehen. Die Funktionen der betroffenen Flächen für Kaltluftentstehung, Verdunstung und kleinklimatische Ausgleichsprozesse wurden dabei berücksichtigt. Eine besondere überörtliche oder gesamtstädtische Bedeutung dieser Flächen für den Klimahaushalt wurde nicht festgestellt. Zur Minderung klimatischer Auswirkungen enthält der Bebauungsplan zudem verbindliche Festsetzungen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen wie die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Hauptgebäuden sowie bei Nebenanlagen und Garagen, die Begrenzung der Versiegelung sowie weitere grünordnerische Festsetzungen. Diese tragen zur Reduzierung von Wärmeinseleffekten, zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und zur Förderung der Verdunstung bei.

Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des Klimaschutzes ein erhebliches Gewicht beigemessen. Dem gegenüber stehen jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung, insbesondere die Schaffung von Wohnraum in integrierter Lage sowie die Umsetzung des Grundsatzes der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB. Durch die Nutzung innerörtlicher Flächen kann eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit regelmäßig deutlich höheren klimatischen und ökologischen Funktionen vermieden werden. Eine weitergehende Quantifizierung der CO₂-Auswirkungen würde im vorliegenden Fall keinen zusätzlichen entscheidungserheblichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen, da die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen bereits qualitativ und – soweit erforderlich – auch vergleichend bewertet wurden.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ordnungsgemäß ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt wurden. Von einer fehlenden oder unzureichenden Klimaschutzabwägung kann daher nicht ausgegangen werden.

l:

Die Entwässerungssituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß berücksichtigt. Dabei wurde im Rahmen einer hydraulischen Netzbetrachtung durch das Ingenieurbüro Gnegel nachgewiesen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets grundsätzlich sichergestellt werden kann. Eine unzulässige Verlagerung von Überflutungslasten auf benachbarte Grundstücke ist nicht zu erwarten. Die konkrete Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt nachgelagert zum Bebauungsplan. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist die bisherige Prüfung ausreichend, um den Anforderungen an die Abwägung nach § 1 BauGB zu genügen. Es liegt daher kein Abwägungsfehler vor.

Zu 6.:

Der Einwender schlägt vor, die Fläche nicht zu bebauen, sondern als Biodiversitäts- oder

Klimaschutzfläche zu entwickeln. Die Anregung wird grundsätzlich für die weitere Stadtplanung und -entwicklung zur Kenntnis genommen, auf Bauleitplanverfahren mit ökologischer Zielsetzung wie der Renaturierung eines Teilabschnitts des Erlebachs, wie dem BP Nr. 1.28 „Beckkamp“ - 1. Änderung und Erweiterung wird exemplarisch verwiesen. Ziel des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist jedoch die Schaffung einer moderaten baulichen Nachverdichtung in einem ohnehin baulich geprägten, innenstadtnahen Bereich in der Stadt Drensteinfurt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

12) Bürger-ID 36004 am 21.01.2026 und **Bürger-ID 36005** am 21.01.2026

Die Stellungnahmen sind identisch, daher wird nur eine Stellungnahme aufgeführt und es erfolgt nur eine Stellungnahme der Verwaltung.

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erhebe ich formelle Rüge gegen das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr.1.46 „Marienstraße“.*

Der Bebauungsplan leidet an mehreren selbstständig tragenden Rechts- und Abwägungsfehlern, die ihn angreifbar bis aufhebungsreif machen. Die Mängel sind nicht bloß heilbar, sondern betreffen zwingende Abwägungsbelange.

I. Zusammenfassung der Rüge

- *Keine planerische Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) bei gleichzeitigem Vorhandensein von ca. 350 erschlossenen, baureifen Grundstücken im Stadtgebiet.*
- *Abweichung von Zielen der Regionalplanung Münsterland ohne rechtfertigende Abweichungsentscheidung (§ 1 Abs. 4 BauGB).*
- *Unzureichende Hochwasser- und Starkregenvorsorge (fehlende belastbare, prüffähige Grundlagen).*
- *Fehlende CO₂- und Klimabilanz trotz erheblicher Versiegelung (§ 1a Abs. 5 BauGB).*
- *Missachtung der städtischen Baumschutzsatzung (fehlende Bestandsaufnahme, Abwägung, Ausgleich).*
- *Fehlerhafte Gesamtabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).*

II. Einzelrügen

1. Verstoß gegen das Erforderlichkeitsgebot (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bebauungspläne dürfen nur aufgestellt werden, soweit erforderlich. Bei nachweislich ca. 350 erschlossenen, baureifen Grundstücken fehlt jeder objektive Bedarf, eine ökologisch wirksame innerstädtische Grünfläche zu versiegeln. Die behauptete Nachverdichtung ist sachlich obsolet; der Plan ist bereits dem Grunde nach rechtswidrig.

2. Verstoß gegen das Anpassungsgebot an die Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Regionalplanung Münsterland priorisiert Flächensparen, Erhalt klimarelevanter Grünstrukturen und Schonung von Retentionsräumen. Der Plan widerspricht diesen Zielen ohne dokumentierte Abweichungsbegründung. Eine Zielabweichung ist nicht ersichtlich; das Anpassungsgebot ist verletzt.

3. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge unzureichend (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet fungiert als natürliche Senke und Rückhalteraum.

Die vorgelegten Grundlagen sind nicht prüffähig (fehlende Verantwortlichkeit, Methodik, Transparenz). Die Abwägung beruht nicht auf belastbaren Tatsachen; mindestens Abwägungsdefizit, in der Summe Abwägungsausfall.

4. Fehlende Klimaschutzabwägung / CO₂-Bilanz (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Es fehlt eine quantifizierte CO₂-Bilanz (Versiegelung, Bau, Verlust von CO₂-Bindung), ebenso die Bewertung der Kühl- und Ausgleichsfunktion. Klimaschutz ist verbindlicher Abwägungsbelang; eine pauschale Behandlung genügt nicht.

5. Missachtung der Baumschutzsatzung

Es fehlt eine vollständige Baumbestandsaufnahme, eine rechtliche Prüfung der Fällgenehmigungsfähigkeit, eine Abwägung sowie ein tragfähiges Ausgleichskonzept. Der Bebauungsplan unterläuft kommunales Satzungsrecht.

6. Fehlerhafte Gesamtabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die genannten Mängel wirken kumulativ.

Die Abwägung ist unvollständig, unsachgerecht und rechtswidrig; der Plan ist unwirksam.

III. Synopse: Planungsfehler → einschlägige Rechtsprechung

<i>Planungsfehler</i>	<i>Rechtliche Bewertung</i>	<i>Rechtsprechung (Auswahl)</i>
<i>Fehlende Erforderlichkeit</i>	<i>§ 1 Abs. 3 BauGB verletzt</i>	<i>OVG NRW, Beschl. v. 19.02.2009 — 10 D 121/08.NE; OVG NRW, Ur. v. 30.09.2010 — 10 D 64/08.NE</i>
<i>Abweichung von Regionalplanung</i>	<i>§ 1 Abs. 4 BauGB verletzt</i>	<i>OVG NRW, Ur. v. 05.07.2012 — 10 D 12/11.NE; BVerwG, Ur. v. 16.12.2010 — 4 C 8.09</i>
<i>Unzureichender Hochwasserschutz</i>	<i>Abwägungsdefizit/-ausfall</i>	<i>OVG NRW, Ur. v. 18.07.2013 — 10 D 45/11.NE; OVG NRW, Beschl. v. 06.03.2018 — 7 D 52/16.NE</i>
<i>Nicht prüffähige Gutachten</i>	<i>Abwägungsausfall</i>	<i>OVG NRW, Ur. v. 21.03.2013 — 10 D 7/11.NE</i>
<i>Fehlende Klimaschutz-/CO₂-Abwägung</i>	<i>§ 1a Abs. 5 BauGB verletzt</i>	<i>OVG NRW, Ur. v. 04.11.2021 — 2 D 96/19.NE; BVerwG, Beschl. v. 18.07.2013 — 4 BN 14.13</i>
<i>Versiegelung klimarelevanter Flächen</i>	<i>Umweltbelange fehlerhaft</i>	<i>OVG NRW, Ur. v. 17.02.2015 — 10 D 13/13.NE</i>
<i>Missachtung Baumschutzsatzung</i>	<i>Abwägungsfehler</i>	<i>OVG NRW, Beschl. v. 09.09.2014 — 2 D 46/13.NE</i>
<i>Fehlerhafte Gesamtabwägung</i>	<i>Unwirksamkeit</i>	<i>BVerwG, Ur. v. 12.12.1969 — IV C 105.66 (Abwägungslehre); st. Rspr. OVG NRW</i>

IV. Rügeantrag

Ich rüge die genannten Mängel ausdrücklich und fordere:

- 1. Sofortige Aussetzung des Verfahrens,*
- 2. Nachholung einer prüffähigen Hochwasser-/Starkregenanalyse, einer CO₂-Bilanz sowie einer baumbezogenen Bestands- und Abwägungsprüfung,*
- 3. Erneute Abwägung unter Beachtung der Regionalplanung Münsterland.*

Für den Fall der Fortführung oder des Satzungsbeschlusses behalte ich mir Normenkontrolle nach § 47 VwGO vor.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des Aufbaus der vorgebrachten Stellungnahme, erfolgt die Abwägung auf Grundlage der unter II vorgebrachten „Einzelrügen“ sowie des unter IV vorgebrachten „Rügeantrags“. Die unter I und III dargelegten Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und sind insoweit nicht abwägungsrelevant.

Zu II:

1. In der Stadt Drensteinfurt existieren derzeit rd. 350 Grundstücke, die Stand heute unbebaut sind und gemäß dem jeweils zugrundeliegenden Planungsrecht (Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung) theoretisch mit einem Wohngebäude bebaut werden können. Hiervon tatsächlich baureif ist jedoch lediglich knapp die Hälfte (Stand Februar 2026: 174 Grundstücke, vgl. Beschlussvorlage Nr. I/019/2026), da einige der Grundstücke faktisch zu klein oder zu schmal für eine eigenständige Bebauung sind oder z.T. die Erschließung nicht gesichert ist. Gleichzeitig sieht sich die Stadt Drensteinfurt einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt ausgesetzt und ist durch die Landesregierung NRW zu einem sog. angespannten Wohnungsmarkt bestimmt worden. Bei der Frage, wie der Schaffung des offenkundig benötigten Wohnraums begegnet werden soll, kommen verschiedene Möglichkeiten in Betracht. Hierbei können insbesondere maßvolle Nachverdichtungsmaßnahmen eine wichtige Rolle spielen. Dies wird nicht zuletzt in der sog. Bodenschutzklausel des § 1a BauGB (= Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) deutlich. Neben Nachverdichtungsmaßnahmen können städtebauliche Gebote des besonderen Städtebaurechts (z.B. Baugebote für baureife unbebaute Grundstücke) sowie die Ausweisung neuer Baugebiete eine Verbesserung der Wohnungsmarktsituation herbeiführen. Dabei hebt § 1a BauGB insbesondere Nachverdichtungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung hervor. Gem. § 1 (3) BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, wenn sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Dies ist insbesondere zur Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau der Fall. Hiervon unbenommen sind selbstverständlich flankierende Baugebote, allerdings stehen sich die beiden Instrumente des Städtebaurechts nicht konfliktär oder in einer Rangfolge gegenüber. Vor diesem Hintergrund ist für das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren ein städtebauliches Planungserfordernis unbestreitbar, da die mit der Planung eine maßvolle Nachverdichtung mit dringend benötigtem Wohnraum planerisch vorbereitet wird.
2. Der Regionalplan Münsterland legt die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinde im Regierungsbezirk Münster in Form von „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) fest. Dabei sind insbesondere die bereits heute bebauten innerstädtischen Bereich der Städte und Gemeinden als ASB-Flächen ausgewiesen. Hier hat unter regionalplanerischen Gesichtspunkten eine Vorabwägung stattgefunden, die nicht zuletzt eben aufgrund des Erfordernisses des maßvollen Umgangs mit Grund und Boden und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs die (Nach-)Verdichtung der Innenbereiche hervorhebt. Im vorliegenden Falle wird die Flächenkulisse des Bebauungsplangebiets vollständig durch den Regionalplan Münsterland als ASB festgelegt.

Die Einschätzung die Planung verstoße gegen den Regionalplan ist somit sachlich unbegründet.

3. Die Themenkomplexe Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gebührend und detailliert gutachterlich untersucht worden. Hierzu wurde beispielsweise auch eine hydraulische Netzbetrachtung samt Erläuterungsbericht angefertigt. Im Ergebnis wird gutachterlich dargelegt, dass sich die Entwässerungssituation im Plangebiet nicht verschlechtert, sondern durch verschiedene Maßnahmen sogar leicht verbessert. Beispielsweise soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans für die benötigte Erschließungsfläche ein weiterer Kanal im Trennsystem gebaut werden, welcher die Bestandskanalisation entlastet. Die vorgebrachten Vorwürfe sind im Ergebnis daher als unbegründet zurückzuweisen.
4. Die Stellungnahme weist darauf hin, dass eine quantifizierte CO₂-Bilanz (insbesondere hinsichtlich Versiegelung, Bautätigkeit und Verlust von CO₂-Bindungspotenzialen) fehle und die Kühl- sowie Ausgleichsfunktion der betroffenen Flächen nicht ausreichend bewertet worden sei. Zudem wird geltend gemacht, dass Klimaschutz ein verbindlicher Abwägungsbelang sei und eine pauschale Behandlung nicht ausreiche. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zu berücksichtigen. Diese sogenannten Schutzgüter sind im Rahmen der Planbegründung zu beschreiben und in die Abwägung einzustellen. Eine ausdrückliche Verpflichtung zur Erstellung einer quantifizierten CO₂-Bilanz lässt sich weder aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB noch aus § 1a (5) BauGB ableiten. Die Anforderungen des Baugesetzbuches bestehen vielmehr in einer sachgerechten Ermittlung und Bewertung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung.
Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Schutzgüterbetrachtung in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. insbesondere Kapitel 9.1) untersucht und dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen zwar zu einer gewissen Veränderung der mikroklimatischen Situation führen können, jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Die grundsätzliche thermische Einordnung des Plangebiets als bereits siedlungsgeprägter Raum mit eingeschränkter klimatischer Ausgleichsfunktion bleibt bestehen.
Die Funktionen der betroffenen Flächen für Kaltluftentstehung, Verdunstung und kleinklimatische Ausgleichsprozesse wurden dabei berücksichtigt. Eine besondere überörtliche oder gesamtstädtische Bedeutung dieser Flächen für den Klimahaushalt wurde nicht festgestellt.
Zur Minderung klimatischer Auswirkungen enthält der Bebauungsplan zudem verbindliche Festsetzungen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen wie die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Hauptgebäuden sowie bei Nebenanlagen und Garagen, die Begrenzung der Versiegelung sowie weitere grünordnerische Festsetzungen. Diese tragen zur Reduzierung von Wärmeinseleffekten, zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und zur Förderung der Verdunstung bei.
Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des Klimaschutzes ein erhebliches Gewicht beigemessen. Dem gegenüber stehen jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung, insbesondere die Schaffung von Wohnraum in integrierter Lage sowie die Umsetzung des Grundsatzes der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB. Durch die Nutzung innerörtlicher Flächen kann eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit regelmäßig deutlich höheren klimatischen und ökologischen Funktionen vermieden werden.
Eine weitergehende Quantifizierung der CO₂-Auswirkungen würde im vorliegenden Fall keinen zusätzlichen entscheidungserheblichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen.

sen, da die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen bereits qualitativ und – soweit erforderlich – auch vergleichend bewertet wurden.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ordnungsgemäß ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt wurden. Von einer fehlenden oder unzureichenden Klimaschutzabwägung kann daher nicht ausgegangen werden.

5. Die Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutze des Baumbestands vom 14.10.1991 formuliert nicht nur, welche Bäume in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich erfasst und geschützt werden, sondern formuliert unter § 6 auch Ausnahmetatbestände, unter denen Bäume entfernt werden dürfen. Als Befreiungstatbestand gilt insbesondere, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Damit gefällte Bäume angemessen ersetzt werden, formuliert § 7 der Satzung ferner die Anforderungen an Ersatzpflanzungen. Überdies setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume fest. Dass der Bebauungsplan, der im Übrigen ebenfalls als Satzung erlassen wird, kommunales Satzungsrecht unterlaufe, ist nicht nachzuvollziehen.
6. Diese Entscheidung obliegt einem Verwaltungsgericht, insoweit wird diese Einschätzung als Tatsachenbehauptung zurückgewiesen.

Zu IV:

Die vorgebrachten Forderungen sind aus Sicht der Verwaltung unter Rückgriff auf die obigen Ausführungen nicht nachzuvollziehen und insoweit abzulehnen. Zudem richtet sich die erste Forderung an die politischen Entscheidungsgremien und explizit nicht an die Stadtverwaltung. Dass dem Einwender die Möglichkeit einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans eröffnet ist, sieht der Gesetzgeber aus guten Gründen vor, allerdings kann hier seitens der Stadtverwaltung nicht ersehen werden, dass hier tatsächlich ein derart gravierender planerischer Mangel wie ein Abwägungsausfall vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

13) Bürger-ID 35994 am 15.12.2025 und Bürger-ID 36003 am 20.01.2026

Die Stellungnahmen sind identisch, daher wird nur eine Stellungnahme aufgeführt und es erfolgt nur eine Stellungnahme der Verwaltung.

„Sehr geehrter Herr Britten,

mit diesem Schreiben lege ich fristgemäß Widerspruch/Einwendungen gegen den von Ihnen vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans

Nr. 1.46 „Marienstraße“ vor, über den der zuständige Fachausschuss am 17. November 2025 beraten hat.

Meine Bedenken beziehen sich insbesondere auf die geplante Verdichtung und die damit einhergehenden nachteiligen Folgen für das städtische Umfeld, das lokale Klima sowie die ökologischen Funktionen des betroffenen Areals.

1. Schutz innerstädtischer Grünflächen und stadtklimatische Aspekte

Das Plangebiet stellt eine der wenigen verbliebenen, nicht versiegelten Grünzonen im Kernbereich dar. Solche Flächen

- 1. erfüllen wichtige Ausgleichsfunktionen: Sie mildern sommerliche Hitzeentwicklung,*

tragen zur Luftverbesserung bei

2. und unterstützen die Grundwasserneubildung. Eine weitere Bebauung und Versiegelung würde diese natürliche

3. Pufferwirkung erheblich beeinträchtigen und die Lokale Aufheizung („Wärmeinselleffekt“) verstärken. Vor dem Hinter-

4. Auf Grund des Klimawandels und der gesetzlichen Vorgaben zur Klimaanpassung (§ 1a Abs. 5 BauGB) ist der Erhalt solcher Freiräume geboten. Statt einer Nachverdichtung sollten klimawirksame Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Entsiegelungen und die Schaffung von naturnahen Erholungsbereichen priorisiert werden.

2. Klimarelevanz der Baumaßnahmen

Die geplanten Bauaktivitäten verursachen erhebliche direkte und indirekte Emissionen - sowohl in der Herstellungs- und Bauphase (durch Materialien, Transport und Maschineneinsatz) als auch im späteren Betrieb (durch Energieverbrauch und Flächenversiegelung). Diese sogenannten grauen Emissionen finden in der planerischen Bilanzierung oft keine ausreichende Beachtung, obwohl sie im Widerspruch zu kommunalen Klimazielen und den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 2 BauGB) stehen. Ich rege an, den Plan dahingehend zu überarbeiten, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden und die bestehende grüne Infrastruktur erhalten sowie gestärkt wird.

3. Bedeutung für Gesundheit und Wohnqualität

Innerstädtische Grünbereiche tragen nachweislich zu Gesundheit und Wohlbefinden bei. Sie bieten Rückzugsräume, verbessern das Mikroklima, filtern Schadstoffe aus der Luft und fördern sozialen Austausch. Angesichts zunehmender Hitzeperioden ist ihr Erhalt eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge und ein zu berücksichtigender öffentlicher Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diese Aspekte sollten in der planerischen Abwägung stärker gewichtet werden.

4. Vermögensrechtliche Aspekte

Die geplante Nachverdichtung kann zu Wertminderungen angrenzender Grundstücke und Gebäude führen. Dieser Umstand wurde im Planverfahren nicht hinreichend thematisiert, mögliche Ausgleichsansprüche der Betroffenen nicht erörtert.

5. Verfahrens- und Planungsmängel

Im Planfeststellungsverfahren sehe ich mehrere formelle und materielle Defizite:

a) die erneute Offenlage wird mit veränderten Rahmenbedingungen begründet, ohne dass eine aktualisierte Umweltprüfung vorgelegt wurde. Dies widerspricht § 2 Abs. 4 BauGB, der eine aktuelle Umweltprüfung verlangt.

b) die frühzeitige Bürgerbeteiligung (3.-16. Juli 2023) war für ein derart komplexes Vorhaben unangemessen kurz (§ 3 Abs. 1 BauGB).

c) die pauschale Zurückweisung von Einwendungen ohne substanzielle Auseinandersetzung deutet auf einen Abwägungsfehler hin.

d) auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen (§ 13a BauGB) müssen Klimaschutz, Hitzevorsorge und Entwässerung konkret geprüft werden. Ein pauschaler Verweis auf „Innenentwicklung“ genügt nicht.

e) Gesundheitliche Belange der Bevölkerung (Hitze, Luftqualität, Erholung) wurden nicht hinreichend untersucht.

f) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist unzureichend dokumentiert, was Transparenz und Nachvollziehbarkeit beeinträchtigt.

g) Planänderungen nach erfolgter Offenlage wurden nicht erneut öffentlich bekannt gemacht.

h) die standardisierte Beantwortung von Bürgerhinweisen ohne inhaltliche Erwiderung lässt auf eine rein formale Abarbeitung schließen.

i) die anerkannte negative Klimawirkung der Versiegelung wird ohne planerische Konsequenzen (Reduzierung, Ausgleich) hingenommen.

j) der Artenschutzbericht beschränkt sich auf ausgewählte Arten und vernachlässigt eine

ökologische Gesamtbetrachtung.

k) eine Bewertung der CO₂-Emissionen in Bau- und Betriebsphase fehlt, obwohl § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB dies vorsieht.

l) zu den Auswirkungen auf den Wasserabfluss bei Extremregen liegen keine detaillierten Simulationen vor, obwohl das Gebiet als Muldenlage bekannt ist.

m) weitere nicht berücksichtigte Belange:

Wertverluste angrenzender Grundstücke durch die geplante Nachverdichtung wurden nicht untersucht und nicht entschädigungsrechtlich gewürdigt. Auch hierin liegt ein Abwägungsdefizit.

5. Alternative Nutzungsidee:

Statt einer baulichen Verdichtung schlage ich vor, das andere Stadtgebiete als ökologisch wertvollen Freiraum zu entwickeln - durch Erweiterung von Baumbeständen, Schaffung von Blühflächen und gezielte Entsiegelungen.

Dies würde ein signalhaftes Projekt klimaangepasster Stadtentwicklung darstellen und dem Gemeinwohl dienen.

Ich bitte Sie, meine Einwendungen im weiteren Planungsverfahren angemessen zu berücksichtigen und den vorliegenden Entwurf entsprechend zu überarbeiten. Über das Ergebnis der Prüfung meiner Stellungnahme möchte ich schriftlich informiert werden.

Ich bitte Sie um eine förmliche Bestätigung meines Widerspruches.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Ziffer 1:

Mit Umsetzung der Planung werden künftig nicht mehr Flächen baulich in Anspruch genommen, als das dies heute bereits zulässig wäre. Durch die bestehende planungsrechtliche Einstufung des Areals als sog. unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, findet bislang keine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung statt. Vorhaben, und hiermit einhergehend die bauliche Versiegelung von Grundstücken, müssen sich heute als Zulässigkeitskriterium an der Eigenart der umliegenden Bebauung messen lassen. Durch den Bebauungsplan wird erstmals eine Grundflächenzahl (GRZ) für das Areal festgesetzt und übermäßigen Flächenversiegelungen und damit dem dauerhaften Verlust von Grünflächen entgegengewirkt. Bei anstehenden Grundstücksteilungen, die zur Verwirklichung des Planvorhabens notwendig werden, ist der GRZ-Nachweis auch für das zu teilende Grundstück einzuhalten, sodass für übermäßige Versiegelungen kein Bestandsschutz greift. Die einzige nennenswerte Mehrversiegelung im Gebiet entsteht demnach durch die Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen.

Im Rahmen der Schutzgüterabwägung ist im Hinblick auf das Schutzgut Luft/ Klima zudem festgestellt worden, dass sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet durch die Nachverdichtungsmaßnahmen nicht wesentlich verändern wird. In der Gesamtbetrachtung wird weiterhin die weniger günstige thermische Situation in der Kategorie Siedlung im Plangebiet bestehen (vgl. Kapitel 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich im Übrigen auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser. Grundsätzlich ist hier zwar zu bejahen, dass eine zusätzliche Versiegelung die Grundwasserneubildung hemmt, wie dargelegt, besteht aber die einzige nennenswerte zu prognostizierende Mehrversiegelung in den zu errichtenden Erschließungsanlagen.

Über den Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen getroffen worden, die sich andersherum positiv auf verschiedene Schutzgüter auswirken. So wird beispielsweise eine Dachbegrünungspflicht für Flachdächer sowie flache geneigte Dächer für Hauptanlagen,

Nebenanlagen und Garagen festgesetzt, was aufgrund der stattfindenden Pflanzenverdunstung einen Beitrag zur Kühlung bzw. zur Verbesserung des Umgebungsklimas leisten soll. Die unter C.12 getroffene textliche Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes der Offenlage (im neuen Entwurf Festsetzung C.13) im Hinblick auf eine naturnahe Gestaltung von privaten Gärten gibt zudem eine strukturreiche Bepflanzung der privaten Gärten mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten aus. Durch die Kombination der getroffenen „Grün und Klima“-Festsetzungen sollen die Auswirkungen der Planung insofern so weit wie möglich gemindert werden und zugleich eine auch unter ökologischen Gesichtspunkten hochwertige Nutzung der privaten Gartenflächen erfolgen. Im Ergebnis kann insoweit auch nicht gefolgert werden, dass mit Umsetzung der Planung eine der wenigen verbliebenen innerstädtischen Grünflächen verloren ginge.

Der aufgeführte § 1a (5) BauGB fordert indes, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes (im Rahmen der Bauleitplanung) sowohl durch geeignete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen wird. Dieser Grundsatz ist schließlich in die planerische Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB einzustellen. Dieses Rechtserfordernis wird durch die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt und gewährleistet und wird insbesondere in der Schutzgüterabwägung in Kapitel 9.1 planerisch dokumentiert. Die Rechtsvorschrift fordert also explizit nicht, dass Freiräume erhalten werden, sondern dass (beispielsweise) der Erhalt von Freiräumen ergebnisoffen in die Abwägung eingestellt wird.

Zu Ziffer 2:

Unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 1 dargelegten Ausführungen, berücksichtigt die vorliegende Planung ebenjene Forderung. Die einzige Mehrversiegelung entsteht, wie dargelegt, durch die Erschließungsanlagen. Für die privaten Grundstücke wird erstmals über eine GRZ-Festsetzung das Maß der Grundstücksversiegelung planerisch gesteuert und reguliert. Darüber hinaus formulieren die getroffenen „Grün und Klima“-Festsetzungen, wie beispielsweise zur naturnahen Gartengestaltung oder zum Erfordernis der Dachbegrünung, qualitative wie quantitative Vorgaben für die ökologische Entwicklung im Plangebiet.

Zu Ziffer 3:

Auch zu diesem Punkt wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1 Bezug genommen. Grundsätzlich sind die vorgebrachten Belange des Hitzeschutzes infolge des Klimawandels nachvollziehbar und ein wichtiger Abwägungsbelang. Unter Verweis auf die Schutzgüterabwägung der Bauleitplanung ist jedoch im Hinblick auf die mikroklimatische Situation im Plangebiet durch die vorliegende Planung nicht mit wesentlichen nachteiligen Veränderungen zu rechnen. Außerdem tragen verschiedene „Grün und Klima“-Festsetzungen zu einer Verbesserung der klimatischen Belange bei. Das Areal ist im Bestand weitgehend frei von großer, schattenspendender Vegetation, auf den privaten Freiflächen sind Anpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen vorhanden. Dem Verlust von weiteren Bestandsgrünstrukturen, die für die Umsetzung von Vorhaben entfernt werden müssen, wird planerisch u.a. durch die Festsetzung von Baumpflanzgeboten entgegengewirkt, sodass die privaten Grünflächen auch künftig ihre mikroklimatischen Funktionen beibehalten. Die Kombination aus verschiedenen „Grün und Klima“-Festsetzungen trägt somit in Summe dem planerischen Erfordernis zur Schaffung und zur Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gebührend Rechnung.

Zu Ziffer 4:

Eine konkrete Wertminderung von Grundstücken oder Bestandsgebäuden infolge der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist nicht zu erkennen. Durch die Ausweisung neuer Baurechte werden einzelne hiervon erfasste Grundstücke hingegen wirtschaftlich aufgewertet. Bei den Grundstücken, die keine zusätzlichen Baurechte in Form eines neuen Bauplatzes erhalten, etwa weil die Grundstücke im Bestand zu klein für eine zusätzliche Bebauung oder gar eine Grundstücksteilung sind, ist darauf geachtet worden, dass für die Bestandsgebäude baurechtliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im Übrigen sorgt die festge-

setzte moderate bauliche Höhenentwicklung von maximal 7,00 m hohen Gebäuden im Nachverdichtungsteil des Bebauungsplangebiets (= WA2) dafür, dass die Auswirkungen auf die Bestandsgrundstücke bei der Umsetzung von Bauvorhaben zumutbar bleiben. Letztlich entfaltet der Bebauungsplan auch keinen Bauzwang, sodass nicht einmal gesichert ist, dass sämtliche Baurechte umgesetzt werden und nachteilige Veränderungen für Bestandsgrundstücke eintreten. Der pauschale Einwand, dass das Bauleitplanverfahren zu einer Wertminderung von Grundstücken oder Bestandsimmobilien führt, ist insgesamt nicht nachzuvollziehen.

Zu Ziffer 5:

Die vorgebrachten Einwände sind nichtzutreffend. Im Einzelnen:

a:

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann in einem solchen Verfahren aufgrund der geringen städtebaulichen Wirkung auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dies war und ist auch für den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ der Fall, worauf sowohl im Aufstellungsbeschluss als auch in der entsprechenden Bekanntmachung vom 09.06.2021 hingewiesen wurde. Dennoch sind in Kapitel 9.1 der Begründung die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ausführlich dargestellt und beurteilt. Die Gutachten zum Artenschutz, Schall, Verkehr und Hydraulik sind weiterhin aktuell und fachlich aussagekräftig. Eine aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange ist daher weder erforderlich noch vorgesehen. Die durchgeführte Prüfung ist ausreichend, fachlich fundiert und entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

b:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte im vorliegenden Verfahren vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023. Eine 14-tägige Frist ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als angemessen zu bewerten, da diese Phase lediglich der ersten Information und Beteiligung dient und noch nicht die öffentliche Auslegung der vollständigen Unterlagen umfasst. Die Einwendung ist daher unbegründet und die gesetzlichen Vorgaben zur frühzeitigen Beteiligung wurden eingehalten.

c:

Der Einwender rügt einen Abwägungsfehler und führt aus, dass Einwendungen pauschal mit „kein Änderungsbedarf“ zurückgewiesen worden seien. Diese Einwendung bezieht sich offenbar auf die in der Beschlussvorlage (I/163/2025) enthaltenen Beschlussvorschläge. Den Beschlussvorschlägen sind jedoch ausführliche Stellungnahmen aus Sicht der Verwaltung vorangestellt, in denen die relevanten Belange entsprechend geprüft und bewertet werden. Die Beschlussvorschläge selbst sind kurzgefasst und stellen lediglich das Ergebnis der zuvor erfolgten planerischen Abwägung dar. Ein Abwägungsdefizit oder -fehler liegt daher nicht vor.

d und e:

Die entsprechenden Belange des Klimaschutzes, der Umwelt sowie der Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung werden im Verfahren berücksichtigt und sind in der Begründung in Kapitel 9.1. aufgeführt. Hinsichtlich der Entwässerung ist festzustellen, dass diese gesichert ist. Die entsprechenden Nachweise wurden im Rahmen der hydraulischen Netzbeurteilung durch das Ingenieurbüro Gnegel erbracht.

f:

Dies ist nicht zutreffend. Die Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der Beschlussvorlage I/163/2025 aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden sind in ebendieser Beschlussvorlage dargestellt, geprüft und mit einer Stellungnahme der Verwaltung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen worden. Die Dokumen-

tation des Beteiligungsverfahrens ist Bestandteil der Vorlage und über das Ratsinformationssystem der Stadt Drensteinfurt nachvollziehbar. Ein Transparenz- oder Dokumentationsmangel liegt nicht vor.

g:

Neue Erkenntnisse aus Gutachten, Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung oder frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden und werden fortlaufend in den Abwägungsprozess eingestellt und im Ergebnis in der Begründung dokumentiert. Auch der Wille und die entsprechende Begründung zur grundlegenden Fortführung des Bauleitplanverfahrens wird in jedem Abwägungsschritt begründet dargestellt.

h:

Siehe Ausführungen zu Buchstabe c dieser Abwägung.

i:

Siehe Ausführungen zu den Ziffern 1 - 3 dieser Abwägung.

j:

Die artenschutzrechtliche Begutachtung des Verfahrens erfolgte nach den anerkannten Regeln und ist im Übrigen durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf im Rahmen der TöB-Beteiligung nicht bemängelt worden. Auf eine ökologische Gesamtbetrachtung im Sinne eines Umweltberichts, ist unter Rückgriff auf die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB verzichtbar.

k:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zu berücksichtigen. Diese sogenannten Schutzgüter sind im Rahmen der Planbegründung zu beschreiben und in die Abwägung einzustellen. Eine ausdrückliche Verpflichtung zur Erstellung einer quantifizierten CO₂-Bilanz lässt sich weder aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB noch aus § 1a (5) BauGB ableiten. Die Anforderungen des Baugesetzbuches bestehen vielmehr in einer sachgerechten Ermittlung und Bewertung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung.

Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Schutzgüterbetrachtung in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. insbesondere Kapitel 9.1) untersucht und dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen zwar zu einer gewissen Veränderung der mikroklimatischen Situation führen können, jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Die grundsätzliche thermische Einordnung des Plangebiets als bereits siedlungsgeprägter Raum mit eingeschränkter klimatischer Ausgleichsfunktion bleibt bestehen.

Die Funktionen der betroffenen Flächen für Kaltluftentstehung, Verdunstung und kleinklimatische Ausgleichsprozesse wurden dabei berücksichtigt. Eine besondere überörtliche oder gesamtstädtische Bedeutung dieser Flächen für den Klimahaushalt wurde nicht festgestellt.

Zur Minderung klimatischer Auswirkungen enthält der Bebauungsplan zudem verbindliche Festsetzungen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen wie die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Hauptgebäuden sowie bei Nebenanlagen und Garagen, die Begrenzung der Versiegelung sowie weitere grünordnerische Festsetzungen. Diese tragen zur Reduzierung von Wärmeineffekten, zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und zur Förderung der Verdunstung bei.

Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des Klimaschutzes ein erhebliches Gewicht beigemessen. Dem gegenüber stehen jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung, insbesondere die Schaffung von Wohnraum in integrierter Lage sowie die Umsetzung des Grundsatzes der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB. Durch die Nutzung innerörtlicher Flächen kann eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit regelmäßig deutlich höheren klimatischen und ökologischen Funktionen vermieden werden.

Eine weitergehende Quantifizierung der CO₂-Auswirkungen würde im vorliegenden Fall keinen zusätzlichen entscheidungserheblichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen, da die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen bereits qualitativ und – soweit erforderlich – auch vergleichend bewertet wurden.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ordnungsgemäß ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt wurden. Von einer fehlenden oder unzureichenden Klimaschutzabwägung kann daher nicht ausgegangen werden.

l:

Die Entwässerungssituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß berücksichtigt. Dabei wurde im Rahmen einer hydraulischen Netzbetrachtung durch das Ingenieurbüro Gnegel nachgewiesen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets grundsätzlich sichergestellt werden kann. Eine unzulässige Verlagerung von Überflutungslasten auf benachbarte Grundstücke ist nicht zu erwarten. Die konkrete Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt nachgelagert zum Bebauungsplan. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist die bisherige Prüfung ausreichend, um den Anforderungen an die Abwägung nach § 1 BauGB zu genügen. Es liegt daher kein Abwägungsfehler vor.

m:

Siehe Ausführungen zu Ziffer 4 dieser Abwägung.

Zu Ziffer 6:

Der Einwender schlägt vor, die Fläche nicht zu bebauen, sondern als Biodiversitäts- oder Klimaschutzfläche zu entwickeln. Die Anregung wird grundsätzlich für die weitere Stadtplanung und -entwicklung zur Kenntnis genommen, auf Bauleitplanverfahren mit ökologischer Zielsetzung wie der Renaturierung eines Teilabschnitts des Erlebachs, wie dem BP Nr. 1.28 „Beckkamp“ - 1. Änderung und Erweiterung wird exemplarisch verwiesen. Ziel des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist jedoch die Schaffung einer moderaten baulichen Nachverdichtung in einem ohnehin baulich geprägten, innenstadtnahen Bereich in der Stadt Drensteinfurt.

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 § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Es sind 50 Behörden beteiligt worden. Insgesamt sind 32 Stellungnahme eingegangen.

Folgende 21 Behörden haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt geltend gemacht:

1. Amprion GmbH
2. Bezirksregierung Münster: Dezernat 25
3. Bezirksregierung Münster: Dezernat 26
4. Bezirksregierung Münster: Dezernat 33
5. Bezirksregierung Münster: Dezernat 54
6. Gelsenwasser AG - Richtfunk und Fernmeldekabel
7. Gemeinde Ascheberg
8. Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V.
9. Handwerkskammer Münster
10. Kreispolizeibehörde Warendorf

11. Landesbetrieb Straßenbau NRW
12. Landesbetrieb Wald und Holz NRW
13. Landwirtschaftskammer NRW
14. MN Glasfaser GmbH
15. RAG Aktiengesellschaft
16. RAG Aktiengesellschaft (Bauleitplanung)
17. Stadt Ahlen
18. Stadt Hamm
19. Stadt Münster
20. Thyssengas GmbH
21. Zentralrendantur der katholischen Kirchengemeinden

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den einzelnen Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

Mit abwägungsrelevanten Inhalten sind folgende 11 Stellungnahmen eingegangen:

1. Deutsche Glasfaser Holding GmbH, am 12.01.2026

„Sehr geehrter Herr Schillinger,

die Mitteilung der Stadt Drensteinfurt über den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1.46 „Marienstraße“

hat unsere Abteilung Passiv-Betrieb bei Deutsche Glasfaser erreicht.

Wir sind zuständig, wenn es erforderlich wird, dass unser Bestandsnetz um- bzw. tiefergelegt werden muss.

Sollte es hier dazu kommen, dass wir tätig werden müssen, kontaktieren Sie uns bitte unter der E-Mail für unsere Abteilung:

passiv-betrieb@deutsche-glasfaser.de

Oftmals gibt es Verzögerungen, da unsere Abteilung nicht rechtzeitig kontaktiert oder „gefunden“ wird.

Daher wollte ich diese Information schon einmal bei Ihnen „hinterlegen“, damit Sie uns zeitnah und gezielt kontaktieren können.

Sollten Sie Rückfragen haben, kontaktieren Sie mich gerne.“

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Anpassungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15, am 26.01.2026

„Sehr geehrter Herr Schillinger,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 1.46 "Marienstraße" in Drensteinfurt bestehen
grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigegeführten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Leitungen befinden sich innerhalb der bereits endausgebauten Straßen und sind hierdurch gesichert. Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.

3. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster, am 02.02.2026

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauNVO diese sollen planungsrechtlich zulässig sein - mit den Zielen der Planung vereinbar sind. Nicht störende gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 sollten vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung und der Optionen zum flexiblen Arbeiten auch innerhalb des

geplanten Wohngebietes als Ausnahme ermöglicht werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sowohl im WA1 und WA3 als auch im WA2 unzulässig. An dieser Festsetzung wird festgehalten, um eine Verdrängung des Wohnraums zu vermeiden und zusätzliche Verkehre und Nutzungskonflikte zu minimieren. Das städtebauliche Konzept sieht ausdrücklich die Schaffung von neuem Wohnraum vor, um der stetig steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, an den Planzielen und Planinhalten wird weiterhin festgehalten.

4. Kreis Warendorf - Der Landrat, am 09.02.2026

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

Amt für Planung und Naturschutz

Gegen die Planung bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anregung:

Mit der Festlegung der Baugrenze wird mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes in Teilbereichen kein Artenschutzverbot vorbereitet, da die Artenschutzbelange bereits aktuell im Zuge von Baugenehmigung oder Abriss zu beachten sind (und der Bebauungsplan auch ohne Umbau / Erweiterung vollziehbar bleibt). Zur Konkretisierung wäre daher für Maßnahmen an Gebäuden ggf. folgender Hinweis aufzunehmen:

Im Zuge von Abriss- oder Umbaumaßnahmen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten und alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Bei Rückfragen ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung und naturnaher Gartengestaltung (insbesondere Durchwanderungsmöglichkeit für Kleintiere) werden aus hiesiger Sicht ausdrücklich begrüßt.

Die Verwendung von Ziergehölzen im Innenbereich ist allgemein zulässig. Für zukünftige Bebauungspläne wird darüber hinaus angeregt, aufgrund des hohen Ausbreitungspotentials auf invasive Gehölzarten (beispielsweise Flieder) in den Gehölzlisten zu verzichten. Grundsätzlich wird von hier aus die Verwendung von ausschließlich heimischen Gehölzen empfohlen.

Amt für Umweltschutz und Straßenbau

Untere Wasserbehörde Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässer:

Nach Prüfung der Unterlagen weise ich auf Folgendes hin:

Durch die vorgesehene Nachverdichtung und die damit einhergehende weitere Versiegelung

von Flächen erhöht sich die Menge des anfallenden abzuleitenden Niederschlagswassers. In der Begründung unter Kapitel 8 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung wird nur die Schmutzwasserentsorgung beschrieben. Hier sollte auch die Niederschlagswasserentsorgung über das bestehende Netz mit der Einleitung in die Werse beschrieben werden. Außerdem ist die gewässerverträgliche Einleitung (Menge und Beschaffenheit des Niederschlagswassers) nachzuweisen. Die Gewässerbenutzung gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit der geänderten Einleitmenge ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Antrags beim Kreis Warendorf zu beantragen. Die Änderung des Kanalnetzes ist dem Kreis Warendorf gemäß § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) anzuzeigen. (H)

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit 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.

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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Belangen des Amtes für Planung und Naturschutz:

Die Belange des Artenschutzes sind im Bundesnaturschutzgesetz geregelt und müssen im Rahmen der Satzung nicht gesondert aufgeführt werden. Gleichwohl werden die Belange in Kapitel 9.3 der Begründung dargestellt und erläutert.

Zu den Belangen der Unteren Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässer:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden nachträglich in der Begründung (Kapitel 8) redaktionell angepasst. Im Rahmen der hydraulischen Netzbetrachtung wurde sowohl die Niederschlagswasser- als auch die Schmutzwasserentsorgung in das Bestandsnetz geprüft. Das Ergebnis zeigt, dass die zusätzlich anfallenden Wassermengen problemlos abgeleitet werden können.

Der Nachweis über die Gewässerverträglichkeit ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird nachgelagert im Zuge der Erschließung erbracht. Ein Anpassungsbedarf aufgrund der weiteren Hinweise ergibt sich nicht.

Zu den Belangen der Unteren Bodenschutzbehörde:

Aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde ergeben sich keine abwägungsrelevanten Inhalte.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden nachträglich in die Begründung übernommen. Ein weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.

5. LWL - Archäologie für Westfalen, 19.01.2026

„Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 05.07.2023 mit Az.: Pf/Br/M 650/23 B hat weiterhin Bestand.“

Stellungnahme vom 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:

Den Belangen des Denkmalschutzes, insbesondere dem Schutz von Bodendenkmälern, wird durch den entsprechenden Hinweis im Bebauungsplanentwurf unter Großbuchstabe F („Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zu Planinhalt“) Rechnung getragen. Die Verweise auf die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wurden aktualisiert. Auch die Begründung enthält einen entsprechenden Hinweis sowie aktualisierte Verweise auf die maßgeblichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden nachträglich in die Begründung und in die Plankarte übernommen.

6. LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, am 10.02.2026

„Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schillinger,

vielen Dank für die erneute Beteiligung. Mit den Bebauungsplan Nr. 1.46 verfolgt die Stadt Drensteinfurt das Ziel, die Innenbereiche des Plangebiets geordnet und entsprechend eines Gesamtkonzepts nachzuverdichten.

Ich weise darauf hin, dass eingetragene Denkmäler gem. § 23 Abs. 3 DSchG NRW nachrichtlich in die Planurkunde übernommen werden sollen und bitte um die Kennzeichnung des Denkmals, Landsbergplatz 8 (Denkmalisten Nr. A-085, KLARA-ID 70743), im Sinne der Anlage zur Planzeichenverordnung, hier Nr.14 .3 (Regelungen für die Stadterhaltung und für

den Denkmalschutz).

Wie bereits in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 12.07.2023 geäußert, verweise ich darauf, dass die Grundstückseinfassung des Objekts Landsbergplatz 8 ebenfalls denkmalgeschützt ist. Baumaßnahmen, die sich auf die denkmalgeschützte Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals und seiner denkmalwerten Teile auswirken, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den vorgebrachten Hinweisen wird gefolgt. Das Denkmal Landsbergplatz 8 wird nachrichtlich als Planzeichen in die Plankarte des aktuellen Bebauungsplanentwurfs übernommen und dort unter Ziffer E. sowie in der Begründung (Kapitel 10.5) einschließlich der zugehörigen Grundstückseinfassung aufgeführt. In künftigen Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben in der näheren Umgebung des Denkmals Landsbergplatz 8 wird die Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde eingeholt. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist dies jedoch nicht erforderlich, da die Prüfung nachgelagert und vorhabenbezogen im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise zum Denkmal werden nachträglich in die Begründung und in die Plankarte übernommen.

7. Stadt Drensteinfurt: Stadt Drensteinfurt – Kampfmittelbelange, am 27.01.2026

„Laut KBD sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Sollten Sie selber keine ergänzenden Erkenntnisse (z.B. Zeitzeugen-Aussagen) haben, ist eine systematische Absuche der Flächen nicht erforderlich. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden kann.

Daher empfehle ich Ihnen eine sehr vorsichtige Ausführung der im Rahmen des Bauvorhabens notwendigen Erdarbeiten.

Weist bei Durchführung der Baumaßnahme der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Meine Dienststelle, Fachbereich 3 Bürgerdienste - der Stadt Drensteinfurt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist umgehend zu verständigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter F. „Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt“ in der Plankarte wird auf eine vorsichtige Durchführung der Erdarbeiten hingewiesen. Ein Anpassungsbedarf der Planinhalte ergibt sich daraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.

8. Stadt Drensteinfurt: Stadt Drensteinfurt – Verkehrsangelegenheiten, am 12.01.2026

„Im Rahmen der Erschließung und Planung ist zwingend sicherzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen an Durchfahrtsbreiten und Kurvenradien für Rettungsfahrzeuge eingehalten werden. Eine großzügige Planung ist vorzuziehen, um die Nutzbarkeit auch bei fortschreitender Vegetationsentwicklung dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass Stellplätze für Fahrzeuge so angeordnet werden, dass die erforderlichen

Durchfahrten und Kurvenradien jederzeit freigehalten werden. Eine klare, dauerhafte Kennzeichnung sowie bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Behinderungen sind vorzusehen. In verkehrsberuhigten Bereichen ist eine eindeutige, witterungsbeständige und dauerhafte Kennzeichnung erforderlich, um Parkverstöße rechtssicher ahnden zu können.

Die Berücksichtigung der genannten Punkte ist von zentraler Bedeutung für die öffentliche Sicherheit und den Schutz von Leben und Gesundheit. Es wird daher gebeten, diese Anforderungen verbindlich in die Planungsunterlagen aufzunehmen und bei der Umsetzung konsequent zu berücksichtigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der erforderlichen Durchfahrtsbreiten und Kurvenradien für Rettungsfahrzeuge wird im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen sowie Fragen der Führung, Kennzeichnung und Anordnung von Stellplätzen sind Gegenstand der nachgelagerten Erschließungsplanung. Ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.

9. Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG, am 11.02.2026

„Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ostmünsterland keine Bedenken.

Um langfristig die Stromversorgung im betroffenen Bereich sicherstellen zu können bitten wir um die Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation.

Die Fläche sollte idealerweise in dem markierten Bereich (Flur 4, Flurstück 2967, Eigentümer Stadt Drensteinfurt) im angehangenen Plan liegen und ca. 20m groß sein.

Dieser Standort ist unserer Meinung nach besser geeignet als ein Standort mitten im zukünftigen Baugebiet Marienstraße.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Fläche für eine Trafostation liegt außerhalb des Plangebiets, sodass eine Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist. Die Stadtverwaltung Drensteinfurt nimmt den Vorschlag zur Fläche für eine Trafostation auf Flur 4, Flurstück 2967 dankend auf und zeigt sich offen, dies nachgelagert zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.

10. Vodafone GmbH – deutschlandweit, am 21.01. und 09.02.2026

Vodafone West GmbH, am 21.01.2026

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.01.2026.
Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet,
die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere
obenstehende Vorgangsnummer an.*

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften 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.“

und

Vodafone GmbH, am 09.02.2026

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.01.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:
Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Anpassungsbedarf ergibt sich nicht.

11. Deutsche Telekom AG, am 10.02.2026

Sehr geehrter Herr Hilje,

wir danken Ihnen für Berücksichtigung der wohnbaulichen Umnutzung des Telekom-Grundstückes im B-Planentwurf.

Wir möchten im Sinne der Telekom auf die vorhandene, bzw. auch künftige Schallemission

der DTAG noch einmal explizit hinweisen.

Das Gebäude der DTAG ist im Planentwurf dem Lärmpegelbereich VI zugeordnet (in der Beschreibung C.11 existiert hierzu jedoch keine genaue Angabe/Lärmpegelbereich). Wo liegt dieser Lärmpegelbereich und wie kam es zu dieser Zuordnung?

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Schallemissionen der DTAG gehen von einem genehmigten Gebäude aus und sind durch die bestehende Genehmigung abgedeckt. Die Einteilung der Lärmpegelbereiche basiert auf den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung. Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer C.12 um den Lärmpegelbereich VI ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer C.12 werden um den Lärmpegelbereich VI ergänzt.

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

Nach der Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen ist der Planentwurf geändert worden. Bei den Änderungen handelt es sich insbesondere um:

- Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Fuß- und Radweges im Osten des Plangebiets.
- Aufnahme einer GFL-Fläche zugunsten der Stadt Drensteinfurt und der Ver- und Entsorgungsträger.
- Geringfügige Veränderungen der Baugrenzen im Osten und Nordosten des Plangebietes und stärkere Berücksichtigung der bestehenden rückwärtigen Bestandsgebäude.
- Aufnahme eines Zufahrtsverbotes im Westen des Plangebietes.
- Geringfügige Verschiebung der Erschließungsanlage inklusive Wendehammer in Richtung Süden.

Diese Änderungen sind beachtenswert, entsprechend ist eine erneute Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB notwendig. Die Auslegungsfrist kann auf zwei Wochen beschränkt werden. Außerdem kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Beteiligte Fachbereiche:

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

Drensteinfurt, 17.06.2026

gez.
Markus Wiewel
Bürgermeister