



Stadt Drensteinfurt

Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 1.46 – „Marienstraße“

Hier: Bekanntmachung über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 30.06.2026 beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut an der Bauleitplanung zu beteiligen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 – „Marienstraße“ wird mit dem Entwurf der Begründung für die Dauer von zwei Wochen im Internet veröffentlicht. Die erneute Offenlage bezieht sich gemäß Beschluss des Ausschusses ausschließlich auf die im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nachträglich vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB stimmt mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2026 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Der Bürgermeister


Markus Wiewel

Drensteinfurt, den 03.07.2026

Veröffentlichung

Gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB gebe ich bekannt, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.46 – „Marienstraße“ mit dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom

14.07.2026 bis einschließlich 27.07.2026

zu jedermanns Einsicht im Internet veröffentlicht wird.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können bei der Stadtverwaltung Drensteinfurt Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Hierfür kann beispielsweise ein auf der Internetseite der Stadt Drensteinfurt zur Verfügung gestelltes Online-Formular zurückgegriffen werden (www.drensteinfurt.de → Bauen + Wirtschaft → Stadtplanung → Bauleitplanung → Aktuelle Beteiligungsverfahren). Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Fragen, die zu den veröffentlichten Unterlagen bestehen, können bei den zuständigen Ansprechpartnern unter der Telefonnummer 02508/995-1203 bzw. -1202 gestellt werden.

Eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in Papierform zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung erfolgt im Veröffentlichungszeitraum während der Dienststunden (Montag bis Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag: 14:00 – 16:00 Uhr) bei der Stadtverwaltung Drensteinfurt im Rathaus, Landsbergplatz 7, 48317 Drensteinfurt, in Zimmer 16. Die Unterlagen sind dort frei einsehbar, aus organisatorischen Gründen wird um eine vorherige telefonische Terminabsprache unter der Telefonnummer 02508/995-1203 bzw. -1202 gebeten.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen mit jeweils folgenden Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt Drensteinfurt verfügbar:

- **Begründung**
mit Aussagen zu dem jeweils derzeitigen Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie dem jeweils prognostizierten Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter nach Aufstellung des Bebauungsplans. Im Ergebnis wird hierbei festgestellt, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ferner enthält die Begründung einen Hinweis, dass eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichregelung entfällt, da Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits als ausgeglichen gelten. Zudem führt die Begründung hinsichtlich des Artenschutzes aus, dass die Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände auslöst, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden und die Bauzeitenregelung eingehalten wird. Das Auslösen des Verbotsbestandes der Störung für potentiell vorkommende Fledermausarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind vor dem Rückbau von Gebäuden sowie Rodungsarbeiten (die vorhabenbedingte Fällung alter Bäume soll

zum Schutz von Fledermäusen nur zwischen dem 01.10. und 30.10 stattfinden) die zu entfernenden Objekte von einer sachkundigen Person auf Quartiersstrukturen von Fledermäusen zu untersuchen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind und Anforderungen an die Grundrissgestaltung auslösen.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Belange der Gewässerunterhaltung kommt die Begründung zu dem Ergebnis, dass weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche berührt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in der „Starkregenhinweiskarte NRW“ für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von bis zu 0,68 m vermerkt werden. Durch geeignete konstruktive Maßnahmen sollen die neu zu bebauenden Grundstücke überflutungssicher ausgestaltet werden. Empfehlungen für bauliche Maßnahmen werden entsprechend getroffen.

Im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes wird der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB entsprochen. Die Bodenversiegelung, die durch die Planung vorbereitet wird, wird auf das notwendige Maß beschränkt.

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I**
mit Vorprüfung, ob bei Umsetzung bzw. Realisierung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf die gemäß FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten ausgelöst werden. Diese werden nicht ausgelöst. Zudem der Hinweis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, sofern die Baufeldräumung und Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden, vom 01.03. bis 30.09. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden und vorhabenbedingte Fällungen alter Bäume zum Schutz von Fledermäusen zwischen dem 01.10. und 30.10. stattfinden sowie eine fachkundige Person die Bäume auf Quartiersstrukturen untersucht.
Bei Einhaltung dieser Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
- **Schalltechnische Untersuchung**
auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen des Schienenverkehrs der westlich verlaufenden Bahnstrecke sowie des KFZ-Verkehrs auf den bestehenden umliegenden öffentlichen Straßen ein. Durch den Plan induzierten KFZ-Verkehr sind an der bestehenden Wohnbebauung nur geringe, nicht wahrnehmbare Pegelsteigerungen zu erwarten. Für die geplanten Gebäude werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags nur an wenigen Gebäuden eingehalten und nachts an allen geplanten Gebäuden überschritten. Der Wohngebietswert der 16. BImSchV wird tags an neun geplanten Gebäuden eingehalten und an fünf geplanten Gebäuden überschritten; nachts wird er an allen geplanten Gebäuden überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit, mit Ausnahme eines Gebäudes, nicht gegeben. Dieser vorhandene Lärmkonflikt wird nicht durch den Bebauungsplan, sondern durch den Schienenverkehr ausgelöst. Als Konfliktlösung werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplanentwurf gemäß DIN 4109 festgesetzt.

- Hydraulische Netzbetrachtung
hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets zeigt die Untersuchung, dass bei einem Anschluss der neuen, zusätzlichen Bebauung an den Kanal der Landsbergstraße, die Wassermengen problemlos abgeleitet werden können.

Folgende umweltrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB liegen vor:

- Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 – Bergbau und Energie vom 03.07.2023
 - u.a. Hinweise zu Bergbau und Mineralabbau
- Bezirksregierung Münster, Dez. 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagebezogener Umweltschutz) vom 13.07.2023
 - Hinweise zur Niederschlagswasserableitung sowie Abwasserbeseitigung
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2023
 - Hinweise zum Schutzgut Boden
- Kreis Warendorf – der Landrat vom 13.07.2023
 - u.a. Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung, zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Werse sowie Anregung die Dokumentation der Artenschutzprüfung gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung zu ergänzen
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND am 14.07.2023
 - Anregung zur Erstellung eines Umweltberichts und einer ASP-VP

Umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:

- Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes verbunden mit der Sorge vor einem Rückgang der Artenvielfalt und dem Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie Bedenken wegen des Verlusts von Bestandsbäumen, Bedenken wegen des Klimawandels, Bedenken gegen die mit der Planung einhergehende Bodenversiegelung im Allgemeinen und zudem Sorge vor den daraus resultierenden Auswirkungen bei Starkregenereignissen. Zudem wird eine Verschlechterung der Grundwasserneubildung sowie der Bodenfeuchte befürchtet, die Aufnahmekapazität der Kanalisation bei Starkregenereignissen und der mit der Planung einhergehenden zusätzlichen Belastung löst Bedenken aus. Außerdem wird eine zunehmende Hochwassergefahr bei zukünftigen Starkregenereignissen befürchtet, Bedenken gegen die zusätzliche Verkehrsbelastung und damit verbundene Sorge vor zunehmendem Verkehrslärm und einer Verschlechterung der Luftqualität durch Abgase. Die Zunahme der Lärmbelastung aufgrund der zusätzlichen Anwohner in Wohnhäusern löst ebenfalls Bedenken aus, Befürchtung einer Verschlechterung des Mikroklimas und der Wärmebelastung. Zudem besteht die Sorge vor einem Temperaturanstieg und einer Verschlechterung der Luftqualität bei Rückbau von Grünflächen. Außerdem werden Hinweise und Bedenken bzgl. des Hitzeschutz hervorgebracht

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB liegen vor:

- Kreis Warendorf – der Landrat vom 09.02.2026

- u.a. Hinweise zum Artenschutz, zu gestalterischen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, naturnaher Gartengestaltung und Verwendung von Ziergehölzen), zur Niederschlagswasserentsorgung
- Deutsche Telekom AG vom 10.02.2026
- Hinweis auf Zuordnung zu Lärmpegelbereich

Umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

- Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes verbunden mit der Sorge vor einem Rückgang der Artenvielfalt und dem Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Bedenken hinsichtlich des Artenschutzberichtes sowie Bedenken wegen des Verlusts von Bestandsbäumen und der Missachtung der Baumschutzsatzung, Bedenken wegen des Klimawandels, Bedenken hinsichtlich der Klimarelevanz der Baumaßnahmen und fehlender CO₂ - Bilanz, Bedenken gegen die mit der Planung einhergehende Bodenversiegelung im Allgemeinen und zudem Sorge vor den daraus resultierenden Auswirkungen bei Starkregenereignissen und lokalen klimatischen Effekten. Zudem wird eine Verschlechterung der Grundwasserneubildung befürchtet, die Aufnahmekapazität der Kanalisation bei Starkregenereignissen und der mit der Planung einhergehenden zusätzlichen Belastung löst Bedenken aus. Außerdem wird eine zunehmende Hochwassergefahr bei zukünftigen Starkregenereignissen befürchtet, Befürchtung einer Verschlechterung des Mikroklimas und der Wärmebelastung. Zudem besteht die Sorge vor einem Temperaturanstieg und einer Verschlechterung der Luftqualität bei Rückbau von Grünflächen. Außerdem werden Hinweise und Bedenken bzgl. des Hitzeschutz hervorgebracht

Bekanntmachungsanordnung

Der Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“ wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister


Markus Wiewel

Drensteinfurt, den 03.07.2026

Angeschlagen am: 06.07.2026

Frühestens abzunehmen: 15.07.2026

Abgenommen am: _____

in Drensteinfurt ☒ ~~Rinkerode~~ ☐
~~Mersch~~ ☐ ~~Ameke~~ ☐ ~~Walstedde~~ ☐

Bekanntmachung steht auch als Download unter:
www.drensteinfurt.de bereit

