

**Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“
49. Änderung**

hier: Begründung



Juni 2015

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Begründung

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

1. Einführung

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ vor. Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt die Teilung seines Grundstücks, um die Möglichkeit für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu schaffen. Zudem soll das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau erweitert werden. Der Bereich im Nordwesten der Kernstadt Drensteinfurt wird von den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.22 erfasst, der hier überwiegend nicht überbaubare Grundstücksflächen in einem allgemeinen Wohngebiet festsetzt. Die Umsetzung eines zusätzlichen Wohnhauses sowie der geplante Anbau sind gemäß geltendem Planungsrecht nicht zulässig.

Das Wohngebiet Ossenbeck hat sich seit Jahrzehnten entwickelt. Das Umfeld des betroffenen Grundstücks ist durch Einzel- und Doppelhäuser, z.T. mit größeren Gartenbereichen geprägt. Die örtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung dieses innerörtlichen Wohnquartiers. Dies ist mit Blick auf die gesetzlich geforderte Innenentwicklung städtebaulich auch sinnvoll. Um das bestehende Nachverdichtungspotenzial zu nutzen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Einleitung des Planverfahrens für die 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 beschlossen.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Die 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innerortslage von Drensteinfurt, nordöstlich der Kernstadt im Wohngebiet Ossenbeck. Das ca. 0,2 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1328 und 1329 der Flur 31 in der Gemarkung Drensteinfurt. Es wird im Westen durch den Fliederweg und im Norden durch den Heimstättenweg begrenzt, im Osten und Süden grenzt jeweils Wohnbebauung mit Hausgärten an. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im Norden und Süden des **Plangebiets** befindet sich jeweils ein 1- bis 1½-geschossiges Wohnhaus, ausgerichtet jeweils traufständig zur erschließenden Straße sowie mit entsprechenden Nebenanlagen. Der zwischenliegende Bereich wird heute als Garten genutzt, der überwiegend als Rasenfläche angelegt ist. Im zentralen Gartenbereich steht ein Obstbaum. Von den benachbarten Gärten entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird das Plangebiet durch verschiedenartige Gehölze getrennt, entlang des

Fliederwegs stocken im Bereich der Gartenfläche dicht stehende Nadelgehölze. Das südliche Wohngrundstück wird im Norden durch eine Schnitthecke begrenzt. Das nördliche Grundstück ist über den Heimstättenweg und das südliche Grundstück über den Fliederweg erschlossen.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist ebenfalls durch i.W. 1- bis 1 ½-geschossige Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit rückwärtigen Gartennutzungen geprägt. Vereinzelt sind auch Hausgruppen errichtet worden. Die Wohngebäude sind überwiegend als Klinker-/Verblendbauten mit Satteldächern ausgeführt. Die Dächer weisen überwiegend Dachneigungen zwischen 35-50° auf und sind mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. Die Gebäude sind weitgehend traufständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Westlich des Fliederwegs befindet sich ein kleiner Spielplatz.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden *Wohnbaufläche* im Nordosten der Kernstadt Drensteinfurt dar. Die vorliegende Planung zur Anpassung bestehender (Wohn-) Baurechte gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in Innerortslage und umfasst Wohnbebauung und Gartenflächen. Das Umfeld ist als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die Grundstückseinfriedungen sind z.T. als Schnitthecken oder als standortfremde (Nadel-)Gehölze ausgeprägt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotopstellen stellen i.W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotopstellen etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW) erfasst. Es bestehen auch keine räumlichen und funktionalen Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft. Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ hat sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogley (z.T. Braunerde-Pseudogley) auf stark sandigen Lehmböden entwickelt. Diese Böden sind u.a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere, im Unterboden auch geringe

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist mittleren Staunäseeinfluss (z.T. bis in den Oberboden) gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen wird als durchschnittlich bewertet. Insgesamt führt der Grundwasserkörper i.W. nur wenig Wasser.³

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Der Bereich liegt über einem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld der RAG Aktiengesellschaft Herne, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Boden zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

a) Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.22 einschließlich Änderungen

Der **Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“** der Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt. Er entwickelt auf ca. 26 ha zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Mecklenburger Straße/Buchenweg und Gartenweg bis zum Ortsrand im Westen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Planungsziele waren die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im Siedlungsbereich Ossenbeck, seine Anbindung an die Drensteinfurter Ortsmitte und an die damals neu geplante Kreisstraße K 21 (Konrad-Adenauer-Straße) sowie die Schaffung neuer Baumöglichkeiten durch eine maßvolle Nachverdichtung, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden. Der Bebauungsplan „Ossenbeck I“ ist in Summe bereits durch 63 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.22 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Für den **Änderungsbereich** ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5 festgesetzt worden. Eine Bebauung des ca. 1.600 m² großen Eckgrundstücks im Norden ist i.W. nur entlang des Heimstättenwegs möglich. Festgesetzt ist weiterhin auf einer Tiefe von 42 m ausgehend vom Heimstättenweg eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m², südlich anschließend von 500 m². Zulässig ist überwiegend eine 1 ½-geschossige Bebauung mit Flachdach oder symmetrischem Satteldach (45-50° Dachneigung) in offener Bauweise. Es gilt die BauNVO von 1990.

b) Planungsziele der 49. Änderung

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt städtebaulich das Ziel, Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen und somit eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Diese auch bundesrechtlich geforderte Innenentwicklung bietet zudem die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastrukturen tragfähig auszulasten. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung wurden Baulückenschließungen u.a. auch im Zuge der zahlreichen Änderungsverfahren mit vorbereitet.

Die vorliegende Anfrage eines Eigentümers, ein zusätzliches Wohnhaus auf einem rund 1.600 m² Grundstück zu errichten, entspricht dem von der Stadt verfolgten Ziel der Innenentwicklung. Das für die Bebauung vorgesehen Grundstück ist gemessen an den heutigen Verhältnissen und mit Blick auf die zulässigen Mindestgrundstücksgrößen sehr groß. Grundsätzlich gewährleistet die Errichtung eines weiteren Wohnhauses hier somit eine maßvolle Nachverdichtung. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Änderungsplanung die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 49. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

5. Inhalte und Festsetzungen der 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22

Durch die Änderungsplanung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Nachverdichtung im Eckbereich von Flieder- und Heimstättenweg getroffen. Die Festsetzungen leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die sonstigen bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.22 in seiner rechtsgültigen Fassung i.W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB orientieren sich weitgehend am Ursprungsplan und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Gegenstand ist i.W. die Erweiterung vorhandener Baufenster, um hier die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu ermöglichen. Hinsichtlich der unverändert übernommenen Festsetzungen der zulässigen **Grundflächenzahl** (GRZ 0,3), **Geschossflächenzahl** (GFZ 0,5), der offenen **Bauweise** sowie der im WA₁ festgesetzten **traufständigen Gebäudestellung** entlang des Heimstättenwegs wird auf den Originalplan verwiesen. Folgende Anpassungen bzw. klarstellende Konkretisierungen wurden vorgenommen:

- Angestrebt wird eine sog. 1 ½-geschossige Bebauung, die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** Z wird vor diesem Hintergrund auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Ein „echt“ zweigeschossiges Gebäude ist angesichts der benachbarten Bebauung jedoch nicht gewollt, daher erfolgt zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhen. Entsprechende Festsetzungen wurden im Altplan nicht getroffen, zur sicheren Steuerung der **Höhenentwicklung** werden für den Änderungsbereich gemäß § 16(3) BauNVO durch die maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** von 4,2 m und 9,0 m ergänzende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln. Angesichts der Bestandsbebauung mit Gebäudehöhen bis ca. 8,50 m ist ein Einfügen der hinzukommenden Bebauung hiermit grundsätzlich gewährleistet. Die getroffenen Vorgaben lassen eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch ein ausreichender Spielraum für die konkrete Vorhabenplanung bleibt gewahrt. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten, diese insoweit eher bauordnungsrecht-

liche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Gemäß Originalplan wird die zulässige Sockelhöhe als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Oberkante Straßenkrone vor dem Haus definiert. Für eine hinreichende Bestimmtheit dieser Festsetzung wird der untere Bezugspunkt im Zuge dieser Planung klarstellend auf einen in der Örtlichkeit eindeutig bestimm- baren Punkt bezogen. Hierfür wird auf eine im Zuge von Bebauungsplanverfahren seit einigen Jahre im Stadtgebiet einheitlich angewendete Regelung zurückge- griffen. Die **Bezugshöhe für bauliche Anlagen** wird nunmehr auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der endausgebauten Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Einzelne Kanaldeckelhöhen im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen wurden zur Orientierung in die Plankarte aufgenommen, ebenso eine erläuternde Planskizze als Hinweis, um die Ermittlung der Bezugspunkte insgesamt zu verdeutlichen. Im Er- gebnis können somit hinsichtlich der Höhenlage des unteren Bezugspunkts (sehr geringfügige) Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung für die privaten Eigentümer auftreten. Diese werden vor dem Hintergrund, dass die Bebau- ung im Plangebiet bereits realisiert wurde zur Wahrung eines einheitlichen, stadt- weiten Vorgehens für vertretbar erachtet.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** konkretisiert und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage eines neuen Gebäudes zu Straßenzug und Nachbarbebauung. Die vorliegende Planung umfasst im WA2 die Erweiterung der überbaubaren Flächen um 10 m nach Norden, um die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses zu ermöglichen. Zudem wird das Baufenster im WA1 geringfügig (um 2 m) für einen möglichen Anbau nach Süden erweitert. Die Tiefen der Baufenster werden aus dem geltenden Ursprungsplan übernommen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
Ebenso aus dem Ursprungsplan übernommen werden die Regelungen für zulässige Nebenanlagen, Stellplätze und Carports. Zu deren Begründung wird auf den Ori- ginalplan verwiesen. Ergänzend erfolgte die Aufnahme eines **Mindestabstands für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücks- flächen gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert.
- Die im Originalplan geltenden Regelungen zur Mindestgröße der Grundstücke wer- den vom Grundsatz her übernommen. Die Abgrenzung wird lediglich zur Gewähr- leistung der angestrebten Grundstücksteilung um 10 m in Richtung Norden ver- schoben. Hiermit sind auch weiterhin einheitliche Mindestgrundstücksgrößen ent- lang des Heimstättenwegs (800 m²) sowie entlang des Fliederwegs (500 m²) vor- gegeben. Das Ziel, eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, wird auch mit dieser geringfügigen Verschiebung gewahrt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

In den Ursprungsplan wurden ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB ent- sprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgenommen und im Zuge der bisherigen Änderungsverfahren z.T. an sich geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Insbesondere werden Regelungen zur Gestaltung von Dachlandschaft, Fassaden und Einfriedungen getroffen. Die gestalte-

rische Einbindung des Plangebiets und der Baukörper wurde vollständig unter Anwendung dieser Vorgaben realisiert. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der vorliegenden Planung sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit sollen hier keine unterschiedlichen Ausgangslagen geschaffen werden. Daher werden die baugestalterischen Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Fassung des Originalplans Nr. 1.22 für das Plangebiet weitgehend übernommen. Zu deren Begründung wird auf die jeweiligen Planunterlagen des Bebauungsplans „Ossenbeck I“ verwiesen - neben dem Ursprungsplan betrifft dies insbesondere die 10., 15. und 25. Änderung.

Abweichend von den Vorgaben des Ursprungsplans wird angesichts des realisierten Bestands in der Nachbarschaft die zulässige Dachform auf ein symmetrisches Satteldach beschränkt, die zulässige Dachneigung wird mit $> 38^\circ$ dagegen etwas großzügiger gewählt. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist so eine gute Ausnutzung des Dachraums möglich.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Fliederweg durch Anbindung an den Heimstättenweg im Norden. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Im Bereich des Plangebiets ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Die vorliegende Planung ermöglicht den Bau eines einzelnen Wohnhauses und verursacht somit i.W. kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer verändert sich durch das Neubauvorhaben nicht. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der ergänzend aufgenommene Mindestabstand für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche erlaubt auch weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z.B. Stellplätze für Besucher-Kfz), der Straßenraum kann damit entlastet werden.

b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sichergestellt. Die vorliegende Planung ermöglicht neben der Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes den Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses, das an die vorhandene städtische Ver- und Entsorgung angebunden werden kann.

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt. Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet ist hierüber sichergestellt. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für die hinzukommende Bebauung zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

c) Grünordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum oder verbindende Biotopstrukturen bestehen hier nicht. Eine besondere Wertigkeit des Änderungsbereichs liegt nach derzeitiger Kenntnis nicht vor. Das Plangebiet wird auch nicht von grünordnerischen Festsetzungen des Altplans erfasst. Auf der gegenüberliegenden Seite des Fliederwegs wurde gemäß bestehendem Planungsrecht ein öffentlicher Spielplatz angelegt, dieser wird von der vorliegenden Änderungsplanung nicht berührt. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen werden angesichts der Planungsziele und der untergeordneten Größe des Änderungsbereichs nicht für notwendig erachtet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu beachten. Mit der vorliegenden Planänderung kann es zu Veränderungen für das Schutzgut Mensch (neue Nachbarschaft und zeitlich begrenzte Auswirkungen für die Altanlieger während der Bauphase) sowie für die Schutzgüter Boden/Wasser (geringfügige Neuversiegelung) kommen. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Aufgrund der geringen Größe des Baufensters wird lediglich der Neubau eines einzelnen Wohnhauses ermöglicht. Mit der angestrebten Baulückenschließung innerhalb eines entwickelten Wohnsiedlungsbereichs werden zudem Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden. Die Änderungsplanung entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB. Besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen werden nicht beansprucht (s. Kapitel 3.4).

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exem-

plare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁴ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i.W. die Lebensraumtypen *Gebäude* sowie *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW⁵ für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“/Quadrant 1 insgesamt acht Fledermaus- und 15 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Waldohreule, Kuckuck, Mehl- und Rauchschnalbe, Kleinspecht und Feldsperling. Für Rebhuhn und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es ist bereits teilweise bebaut, wird in einem Teilbereich als Garten genutzt und ist von vergleichbaren Nutzungen umgeben. Die in der Örtlichkeit vorkommenden siedlungstypischen Biotope bieten somit v.a. Lebensraumpotenziale für sog. „Allerweltsarten“. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt insgesamt davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Die vorliegende Planung ermöglicht i.W. den Neubau eines Wohnhauses auf einer bisher als Garten genutzten Fläche. Damit kommt es im Plangebiet zur Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Hausgartenstrukturen in untergeordnetem Umfang, die vorhandenen Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert.

Aufgrund der konkreten Planungssituation werden nach heutigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist (z.B. Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten oder gesetzlich geregelte Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken etc.).

d) Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnah-

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

⁵ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 19.01.2015

me erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Die vorliegende 49. Änderung wird aus den in Kapitel 4 genannten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet. Die Ergänzung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Baugebiets wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll erachtet. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u.a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

e) Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Nach heutigen Kenntnissen wird somit **kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf** gesehen.

f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrüntes Wohngebiets in untergeordnetem Umfang. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Erweiterung wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind u.a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung im März 2014 beschlossen, das Planverfahren für die 49. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 1.22 einzuleiten (Vorlage Nr. I / 37 / 2014). Die Planung unterstützt die Vorbereitung einer maßvollen Nachverdichtung im Siedlungsbestand und wird aus diesem Grund aus städtebaulicher Sicht sowie mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Öffentlichkeit wurde auf Grundlage des Vorentwurfs durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Änderungsplanung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Parallel wurden im Sinne der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorab um Stellungnahme gebeten. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind insgesamt nicht vorgetragen worden.

Auf Grundlage des Entwurfs wurden im März/April 2015 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls keine Bedenken vorgetragen. Die Stadtwerke Münster haben auf bestehende Gasleitungen hingewiesen, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Diese wurden zur umfassenden Information in den Planunterlagen ergänzt.

Auf die Vorlagen der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss und die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird verwiesen.

Drensteinfurt, im Juni 2015