

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 2.01, 9. Änderung/ Erweiterung
„Ameke Süd“**

hier: Begründung mit Umweltbericht

Satzung Dezember 2007

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Bebauungsplan Nr. 2.01 „Ameke Süd“, 9. Änderung/ Erweiterung

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
 - 3.7 Bergbau
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung nach dem BauGB**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt an den südlichen Siedlungsrand des Ortes Ameke und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bestandsbebauung,
- im Osten durch die Bernhardstraße,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1,0 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

a) Bebauungsplan 2.01 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan 2.01 „Ameke Süd“ ist am 14. April 1972 in Kraft getreten. Überplant werden nach inzwischen acht Änderungen und zwei Erweiterungen weite Teile des südöstlichen Siedlungsbereichs Ameke. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Bereiche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. In den Original-Planunterlagen ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung/Erweiterung ursprünglich bereits überplant worden, später wurde er jedoch von der Genehmigung ausgenommen.

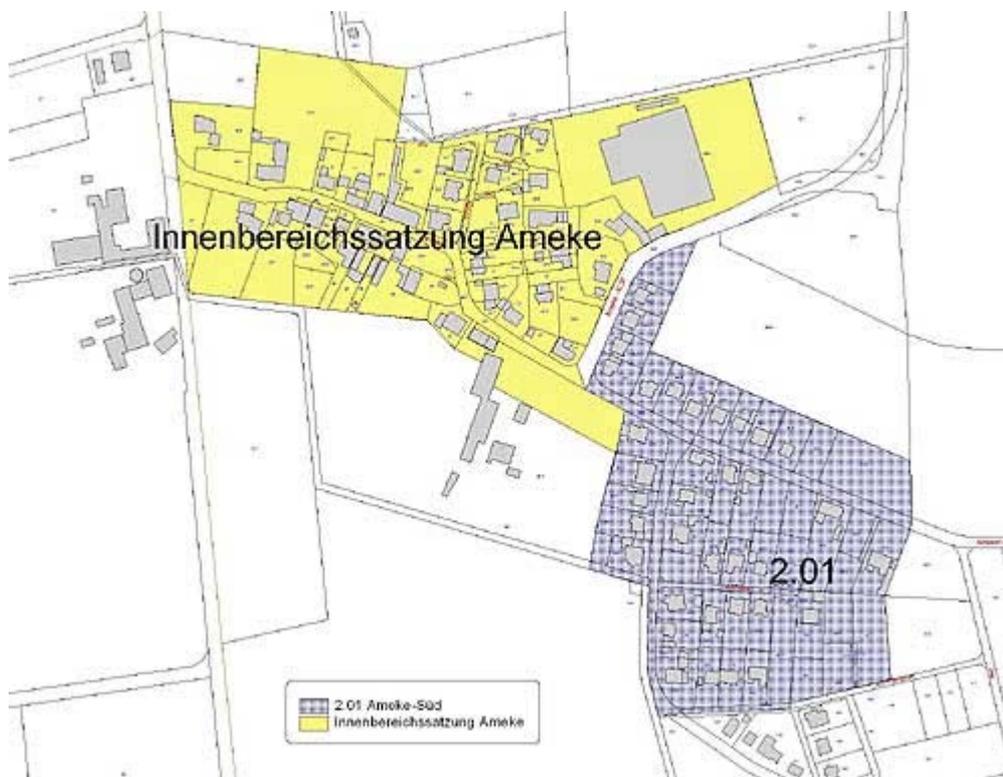


Abb.: Übersichtsplan Ameke mit Kennzeichnung des Bebauungsplans Nr. 2.01 Ameke Süd

b) Planungsziel und Inhalt der 9. Änderung/ Erweiterung

An die Stadt Drensteinfurt wurde der Wunsch herangetragen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauland auszuweisen. Dieser Wunsch entspricht dem Anliegen der Stadt Drensteinfurt, das Grundstücksangebot in Ameke zu beleben und die Wohnbauentwicklung moderat voranzutreiben.

Die umliegenden Wohnnutzungen werden durch diese Planung sinnvoll ergänzt und der Wohnsiedlungsbereich auch im Hinblick auf die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gestärkt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen planungsrechtlich zu regeln und somit eine verträgliche Einbindung in die Bestandssituation zu gewährleisten. Die Planung sichert die städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt. Entwickelt werden sollen Einzel- und Doppelhäuser, in 2-geschossiger Bauweise, zur Deckung des kurzfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat daher im August 2006 die 9. Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.01 „Ameke Süd“ beschlossen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand und wird z.Zt. als Grünland bzw. als Acker genutzt.

Die **städtebauliche Situation** ist durch eine offene Einfamilienhausbebauung, die dem ländlichen Raum entsprechend auf großzügig geschnittenen Grundstücken realisiert wurde, geprägt. Die Grundstücke sind seit den 1970er Jahren weitgehend mit in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichteten Gebäuden mit Satteldach bebaut worden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland** ist das Plangebiet als Agrarbereich dargestellt.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Drensteinfurt als **Wohnbaufläche** dargestellt. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird daher das Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB erfüllt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Warendorf und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Das Plangebiet befindet sich in keinem **Überschwemmungsgebiet**. Im Plangebiet liegt heute entlang der Bernhardstraße der

Bachlauf der Pannewiker Becke, der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem wasserrechtlichen Verfahren verlegt werden soll.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet Braunerde-Pseudogleye als stark sandige Lehmböden an. Diese Böden besitzen eine meist mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine i. A. mittlere Wasserdurchlässigkeit. Es herrscht mittlere Staunässe bis z.T. in den Oberboden. Das Grundwasser steht i.A. zwischen 12 – 14 dm unter Flur im Plangebiet an mit ständigem Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Die Böden im Plangebiet sind nicht als in NRW **schutzwürdige Böden** bewertet worden².

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Für Ameke wird in diesem Sinne zur langfristigen Bedarfsdeckung die Überplanung des ehemaligen Gewerbegrundstücks Kraft (ca. 1 ha) angestrebt. Mit diesem Projekt verfolgt die Stadt Drensteinfurt das Ziel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch aufgrund der Altlastenproblematik nicht abzusehen, wann diese Entwicklung erfolgen kann. Aufgrund der aktuellen Anforderungen an die Eigenentwicklung des Ortsteils Ameke sind über diese Fläche hinaus angemessene Bauflächen zur Deckung des Neubaubedarfs für die ortsansässige Bevölkerung erforderlich. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt Drensteinfurt begründet für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche, die als Wohnbaufläche im FNP dargestellt ist und somit bereits in der langfristigen Entwicklungsplanung berücksichtigt wurde.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Bau- und Bodendenkmäler** bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Warendorf oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

¹ Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Geologisches Landesamt, Krefeld 1991

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

3.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet/ Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung begründen. Treten aber, z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist der Kreis Warendorf sofort zu verständigen.

3.7 Bergbau

Das Planvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dasbeck II“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Nord“. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. In Zukunft sind Abbautätigkeiten jedoch nicht auszuschließen.

Die Deutsche Steinkohle AG prüft z.Zt. Möglichkeiten für ein neues Abbaugelände zwischen Drensteinfurt, Ascheberg und Hamm (Bergwerksfeld „Donar.“), die planerische Mitteilung für die Errichtung des Bergwerkes aus April 2006 liegt vor. Die genauen Grenzen des eventuellen Abbaus stehen noch nicht fest und sind im weiteren Verlauf des bergbaurechtlichen Planverfahrens abzustimmen. Nach den bisherigen Planungen liegt Ameke über dem geplanten Abbaubereich. Der Scoping-Termin als Auftakt der Umweltprüfung fand im Oktober 2006 statt. Im Rahmen der Umweltprüfung und des Genehmigungsverfahrens ist auch zu klären, welche Auswirkungen der Bergbau auf die langfristige Entwicklung der Bauflächen von Drensteinfurt haben kann. Da das Plangebiet zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evt. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.01 „Ameke Süd“, 9. Änderung/ Erweiterung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsichten wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Ortsrandlage abgeleitet:

- Einzel- und Doppelhäuser sind in zweigeschossiger Bauweise (Traufhöhe max. 9,5 m) mit Satteldächern (Dachneigung 40-50°) zulässig.
- Die **Traufhöhe** von 4,5 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** (9,5 m) bietet dazu ausreichenden Spielraum.

Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,3 an den Festsetzungen des Ursprungsplans 2.01 „Ameke Süd“ für die nördlich des aktuellen Geltungsbereichs liegenden Grundstücke. Mit der Reduzierung gegenüber der Obergrenze nach § 17 BauNVO wird der Lage am Ortsrand durch geringere Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten sowie den großzügig bemessenen Grundstücken Rechnung getragen. Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit i.W. **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz die Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.
- Nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet die **Zahl der Wohnungen** auf maximal zwei je Wohngebäude bzw. auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungsraumes, familiengerechtes Wohnen und eine hier jeweils nur mäßige Verdichtung i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung.
Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt i.W. nach Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Die Abstände zu der Erschließungsstraße sind angepasst an die Bestandsbebauung mit 5 m festgesetzt.

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen insbesondere über die **Bernhardtstraße**. Diese verfügt aktuell über eine Parzelle von 6,0 m Breite. Im Bebauungsplan wird die aktuelle Straßenplanung für Ameke berücksichtigt, die eine Straßenbreite von 8 m vorsieht.

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen in den umgebenden Straßen wird auch im Hinblick auf die entsprechend der vorliegenden Planung zusätzlich ermöglichte Bebauung als ausreichend erachtet. Private Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Immissionen aus der Landwirtschaft

An das Planungsgebiet grenzen im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, von denen entsprechende Immissionen (z.B. Staub, Geruch, Schall) ausgehen können. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

b) Immissionen durch Straßenverkehr

Das Plangebiet wird direkt und ohne erhebliche zusätzliche Belastung der Altanlieger an die vorhandene Bernhardtstraße angebunden. Relevante Lärm- und Abgasimmissionen von dieser Straße werden nach heutigem Kenntnisstand nicht angenommen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen.

Durch die neue Wohnbebauung wird im Plangebiet **Energiebedarf** ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings keinen direkten Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann nur vorbereitet, aber nicht zwingend festgesetzt werden.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung in Ameke erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan enthalten. Ziel der Planung ist es, dieses System nicht weiter zu belasten.

Im Plangebiet liegen gemäß Bodenkarte sandige Lehmböden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Staunässe z.T. bis in den Oberboden sowie hohe Grundwasserstände (12-14 dm unter Flur) vor. Im Rahmen des Landschaftsplanerischer Begleitplans zur Umlegung und naturnahen Gestaltung der Pannewiker Becke in Drensteinfurt-Ameke sind vom Ingenieurbüro Hauer + Hartmann + Partner die Möglichkeiten der Regenrückhaltung geprüft worden. Demnach kann das Regenwasser nach Drosselung auf den Baugrundstücken in den neugeplanten Gewässerlauf eingeleitet werden. Eine Regenrückhaltung muss auf jedem Baugrundstück vorgesehen werden und ist beispielsweise über eine Rohrdrosselung oder über eine diffuse Einleitung, bei der die Einleitungsstelle unter einer Schotterdecke liegt, möglich. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist laut Aussage des Ingenieurbüros nicht erforderlich.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Warendorf, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m gemessen in der Straßenachse zu installieren und mit gut sichtbaren Hydrantenschildern zu kennzeichnen.

4.6.1 Grünordnung

Planungsziel ist die grünordnerisch angemessene Einbindung des Baugebietes in die Ortsrandlage. Für die späteren Bewohner soll eine attraktive Grüngestaltung und Gliederung des Umfeldes auch eine hohe Wohnqualität schaffen.

Im Westen wird ein Bereich für die Umlegung des Bachlaufes Pannewiker Becke vorgesehen. Hier wird eine **naturnah zu gestaltende Saumzone** gemäß 9(1)20 BauGB entlang des Baches geplant, die auch die Funktion der Ortsrandeingrünung übernehmen wird. Für die Saumzone wird ein Gewässer begleitender Grünstreifen mit gelenkter Sukzession und der Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. An der Randzone zu den Ackerflächen sind Heckenstrukturen und an der Grenze zu den Wohngrundstücken Gruppenpflanzungen geplant.

Auf den Privatgrundstücken werden **prägende Einzelbäume** zur Gliederung des Straßenraums, zur Belebung des Ortsrandes und allgemein zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele vorgesehen. Im Süden wird zudem auf dem letzten Baugrundstück aus Gründen der Ortsrandeingrünung eine frei wachsende Wildhecke vorgesehen. Da dies betroffene Grundstück sehr groß zugeschnitten ist und da eine nur 3-reihige Heckenpflanzung vorgegeben wird, ist diese Einschränkung der freien Grundstücksgestaltung vertretbar.

4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet wird heute als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Im Osten des Gebiets direkt an der Bernhardstraße liegt der Bachlauf Pannewiker Becke, der von einer Hecke gesäumt wird. Voraussetzung für die vorliegende Überplanung der Fläche ist die Umlegung des Bachlaufes und die Aufgabe der Hecke.

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Bei einer Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz erfolgen mit dem ‚Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)‘ des Kreises Warendorf und in Anlehnung an die Gliederung gemäß vereinfachtem Bewertungsverfahren nach der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen³. Die Bewertung dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

Tabelle 1⁴: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Wohnnutzung, Trafo, Verkehr)

Teilfläche Nr.	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenliste	Fläche [m ²]	Bestand	Einzel- flächen- wert	
1	Fließgewässer, naturfremd, ausgebaut	7.1	740	0,5	370
2	Hecke, reich strukturiert aus bodenständigen Gehölzen	8.2	119	2,4	286
3	Acker (Mais)	3.1	1.467	0,3	440
4	Intensivgrünland	3.2	1.746	0,4	698
5	Trafostation, versiegelte Fläche	1.1	16	0	0
6	Begleitvegetation, regelmäßig gemäht bzw. Randstreifen am Acker	2.1	265	0,4	106
1.900					

Tabelle 2: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Grabenumlegung)

Teilfläche Nr.	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenliste	Fläche [m ²]	Bestand	Einzel- flächen- wert	
1	Fließgewässer, naturfremd, ausgebaut	7.1	314	0,5	157
2	Hecke, reich strukturiert aus bodenständigen Gehölzen	8.2	41	2,4	98
3	Acker (Mais)	3.1	2.930	0,3	879
4	Intensivgrünland	3.2	1.538	0,4	615
5	Trafostation, versiegelte Fläche	1.1	0	0	0
6	Begleitvegetation, regelmäßig gemäht bzw. Randstreifen am Acker	2.1	54	0,4	22
1.771					

³ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Mai 2001

⁴ Tabellen 1 bis 4 Anlage zu Hauer, Hartmann + Partner Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Umlegung und naturnahen Gestaltung der Pannewiker Becke in Drensteinfurt Ameke, November 2007

Tabelle 3: Zustand des Untersuchungsgebietes nach Eingriff (Wohnnutzung, Trafo, Verkehr)

Teilfläche Nr.	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche [m²]	Neuanlage	Einzel- flächen- wert	
1	naturnahes Fließgewässer ¹⁾	7.3	0	1,5	0
2	Einzelbäume ²⁾	8.1	257	1	257
3	Gebüsch aus bodenständigen Gehölzen ³⁾	8.2	0	1,2	0
4	Sukzessionsfläche	5.1	0	0,7	0
5	Fußweg / Bürgersteig	1.1	105	0	0
6	versiegelte Flächen ⁴⁾	1.1	1.795	0	0
7	Gartenflächen ⁴⁾	4.1	2.196	0,3	659
916					

Tabelle 4: Zustand des Untersuchungsgebietes nach Eingriff (Grabenumlegung)

Teilfläche Nr.	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche [m²]	Neuanlage	Einzel- flächen- wert	
1	naturnahes Fließgewässer ¹⁾	7.3	980	1,5	1.470
2	Einzelbäume ²⁾	8.1	170	1	170
3	Gebüsch aus bodenständigen Gehölzen ³⁾	8.2	685	1,2	822
4	Sukzessionsfläche	5.1	3.042	0,7	2.129
5	Fußweg / Bürgersteig	1.1	0	0	0
6	versiegelte Flächen ⁴⁾	1.1	0	0	0
7	Gartenflächen ⁴⁾	4.1	0	0,3	0
4.591					

Anmerkungen:

1. Laut Biotoptypenliste sollte das Fließgewässer periodisch überflutete Auenflächen haben. Das Leitbild des neu gestalteten Gewässerverlaufs (kiesgeprägtes Fließgewässer) tritt nur selten bei hohen Hochwässern über seine Ufer. Der umgestaltete Gewässerverlauf tritt erst bei einem extremen Hochwasserereignis > HQ₁₀₀ über die Ufer.
2. Die Flächen der Einzelbäume wurden von den darunter liegenden Flächen subtrahiert.
3. Die Pflanzenauswahl von mehrreihigen Heckenpflanzungen am Gewässer orientiert sich am Pflanzschema 1. Kleinere Gruppen von ca. 5 Pflanzen am Gewässer sollten aus folgender Kombination bestehen: Prunus spinosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus frangula.
4. Die Grundstücke für die Wohnbebauung werden zu 45% befestigt und zu 55 % als Gartenfläche aufgeteilt.

Für die Bewertung wurde die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in zwei Bereiche eingeteilt. Der eine beinhaltet die (Eingriffs-) Flächen für Wohnbebauung, Verkehr und Trafo, die zweite (Ausgleichs-) Fläche beinhaltet den Bereich des naturnah umgelegten Gewässers.

Das gesamte Plangebiet hat vor dem vorgesehenen Eingriff einen Biotopwert von ca. 3.671 Wertpunkten, wovon 1.900 Wertpunkte auf die Flächen für die Wohnnutzung (inkl. Verkehrs- und Trafofläche) entfallen und 1.771 auf den Bereich für die Grabenumlegung. Durch den Eingriff entsteht im Bereich der Wohnnutzung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 984 Wertpunkten. Die Umlegung und naturnahe Gestaltung der Pannewiker Becke und des angrenzenden Grünstreifens erreicht nach der Planungsdurchführung einen Wert von 2.820 Punkten. Der durch die neue Wohnnutzung erzeugte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet durch die Umlegung und Neugestaltung des Grabenzuges komplett ausgeglichen. Die Bilanz zwischen Eingriffs- und Ausgleichfläche ergibt darüber hinaus einen rechnerischen Überschuss von ca. 1.836 Biotopwertpunkten.

Dem Ergebnis der Abwägung wird ein 100%-iger Ausgleich zu Grunde gelegt. Die Ausgleichsfläche und die vorgesehene Maßnahme sind durch denselben Eigentümer gesichert, da das Plangebiet erst nach der Umlegung des Bachlaufes erschlossen werden kann. Eine Zuordnung gemäß § 9(1a) BauGB wird daher als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung nicht erforderlich.

Der entstehende **Punkteüberschuss von 1.836 Biotopwertpunkten** kann ggf. für andere Eingriffe in Natur und Landschaft oder andere Bauleitplanverfahren angerechnet werden. (Stichwort „Ökokonto“).

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten i.W. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten den Bauherren innerhalb der Nachbarschaft Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

- a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:
 - Im Ursprungsplan und damit im nahen Umfeld des Plangebiets ist das **Satteldach** mit einer Dachneigung von ca. 40° - 50° als einzige Dachform samt Firstrichtung festgesetzt. Um das einheitliche Erscheinungsbild zu erhalten, werden die Dachneigungen auf den aktuellen Geltungsbereich angewendet. Zugunsten von solarer Energiegewinnung auf den Dachflächen wird jedoch auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. An der östlichen Seite der Bernhardtstraße sind die

Gebäude einheitlich giebelständig errichtet worden, während die westliche Seite, zu der auch das Plangebiet gehört, durch einen Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden geprägt ist. Die städtebauliche Ordnung bleibt dementsprechend auch bei Verzicht auf die Festsetzung der Firstrichtung gewahrt.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht weitgehend das heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbbregister: Zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.W. nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund und angesichts der zugelassenen großen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden.

Für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, silbergrau, grün oder gelb sind untypisch für das Münsterland, entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Drensteinfurt und sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen) sind rote Dachziegel. Verbindliche Vorschriften werden nicht getroffen, um dem Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Baugestaltung zu gewähren.

- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- Putz- und Holzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern.
 - Ebenso ist auch die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Die Festsetzung ist im Regelfall hier im Rahmen der angestrebten geordneten dörflichen Entwicklung zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230). Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.
- d) **Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf

Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenquerschnitte zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft.

Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Carport-/ Pergolakonstruktionen können durch eine standortgerechte Begrünung wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Aus diesem Grund werden hier spezielle Regelungen getroffen, zugeschnitten auf die i.W. zu erwartende 1-2-Familienhausbebauung.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

5. Umweltprüfung nach dem BauGB

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird im Planverfahren gemäß § 2 BauGB erstellt (Teil II dieser Begründung). Nach Abstimmung der Planvariante im Vorfeld und nach Sammlung der weiteren Abwägungsgrundlagen in den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wird der Umweltbericht zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der weiteren **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Prüfung, dass das Vorhaben grundsätzlich vertretbar ist. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartenden und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Flächenbilanz des Plangebietes 2.01 „Ameke Süd“ 9. Änderung/ Erweiterung

Teilfläche/Nutzung	Größe in m ² *
WA	4.260
Verkehrsfläche	160
Trafostation	20
Grünfläche gesamt	4.790
Fläche des Grabenzuges	2.110
Fläche nach § 9 (1), 20 BauGB	2.680
Gesamtfläche Plangebiet	9.230 m²

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich zum großen Teil in privatem Besitz eines Eigentümers. Im Bereich des umzulegenden Bachlaufs gehören der Stadt Drensteinfurt Flächen und im Norden des Plangebiets ist die RWE Besitzerin der Parzelle Nr. 138. Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, die Stadt Drensteinfurt behält sich vor, u.U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit etwa 5 vorgeschlagenen Baugrundstücken von maximal 10 Wohneinheiten auszugehen.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Drensteinfurt und Rheda-Wiedenbrück, im November 2007