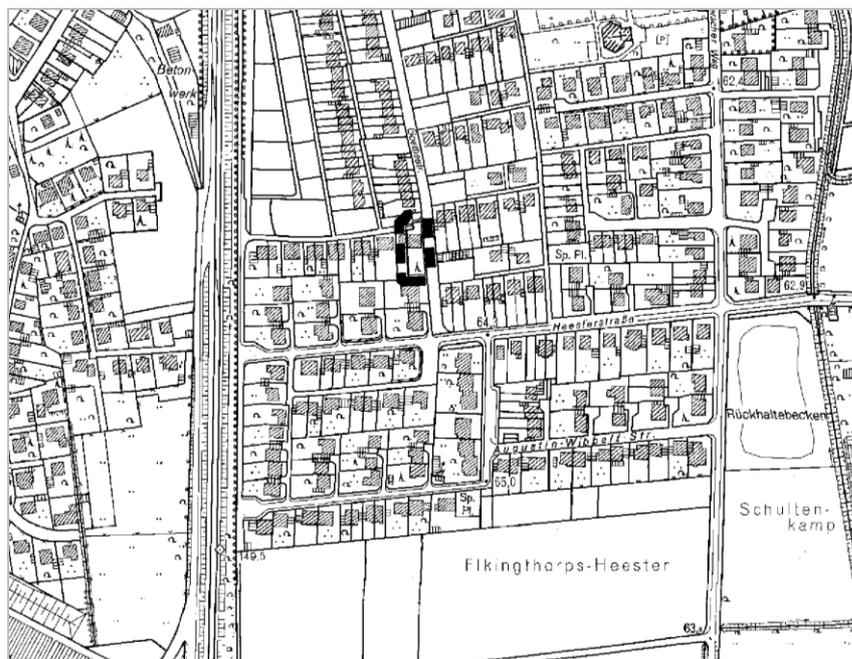


Bebauungsplan Nr. 1.06 „Heester I“ - 19. Änderung

hier: Begründung



April 2019

Bearbeitung:

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

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

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 Landes- und Regionalplanung, 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 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 „Heester I“ im Bereich Hermann-Löns-Weg/Goethestraße vor. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung durch den Bau eines Einfamilienhauses auf dem bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück im Eckbereich der o. g. Straßen. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt hier nicht überbaubare Grundstücksflächen fest, so dass eine Bebauung bislang nicht umsetzbar ist.

Die Stadt Drensteinfurt ist grundsätzlich bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerörtlichen Privatflächen gezielt zu fördern, sofern diese unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar sind. Innerhalb des Wohngebiets „Heester“ in der südlichen Kernstadt sind die Bauflächen nach den Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne „Heester I-IV“ ganz überwiegend bebaut. Entsprechend des Grundkonzepts der Erschließung ist dort entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen eine straßenseitig geschlossene Wohnbebauung entstanden. Rückwärtige Bauplätze sind über Stichwege erschlossen. Die vergleichsweise tiefe Gartenfläche zwischen der zum Hermann-Löns-Weg ausgerichteten Wohnbebauung im Norden und dem ersten von der Goethestraße aus erschlossenen Wohnhaus stellt eine Baulücke dar, die im Interesse der Nachverdichtung innerhalb des voll erschlossenen, innenstadtnahen Wohngebiets sinnvoll mit einem kleineren Wohngebäude ergänzt werden kann. Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.06 in diesem Bereich entsprechend geändert werden. Darüber hinaus war im Einmündungsbereich des Hermann-Löns-Wegs in die Goethestraße gemäß Altplan ursprünglich eine Sackgasse sowie eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen. Die in der Örtlichkeit umgesetzte Erschließung ermöglicht jedoch einen direkten Anschluss des Hermann-Löns-Wegs an die Goethestraße. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll diese Festsetzung somit korrigiert werden. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** zur Änderung des Bebauungsplans ist hier gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche sind in diesem kleinflächigen Änderungsbereich erfüllt. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 erfolgt daher im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 19. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der südlichen Kernstadt von Drensteinfurt innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs südlich der Schützenstraße und östlich der Bahngleise. Das ca. 0,66 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 2071 und 2100 (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4). Es wird im Norden durch den Hermann-Löns-Weg, im Osten durch die Goethestraße sowie im Süden und Westen durch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und Gärten begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut – im Norden wurde ein zweigeschossiges, traufständig zum Hermann-Löns-Weg angeordnetes Wohnhaus mit Satteldach (ca. 30-35° Dachneigung) errichtet. Auf der Ostseite des Gebäudes erfolgte nachträglich ein ebenfalls zweigeschossiger Anbau mit separatem Eingang zur Goethestraße. Auf der Südseite schließt sich der ca. 20 m tiefe Garten mit Rasenfläche, einzelnen Gehölzen und Nebenanlagen an. Im Nordosten wird eine Teilparzelle des endausgebauten Hermann-Löns-Wegs einbezogen. Das Grundstück wird im Bereich der Gartenflächen entlang der Goethestraße durch eine Kombination aus Maschendrahtzaun und Schritthecke gefasst.

Das städtebauliche **Umfeld** hat sich weitgehend als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die Wohnbebauung ist hier sowohl in Ein-/Zweifamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohnungen sowie mit jeweiligen Gartenbereichen umgesetzt. Die Gebäude weisen in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung sowie in den Dachneigungen deutliche Unterschiede auf. Prägend ist jedoch das Satteldach (tlw. als Krüppelwalmdach ausgebildet) mit überwiegend roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln. Zudem sind die Fassaden ganz überwiegend in rotem bis rotbuntem Mauerwerk/Klinker ausgeführt. Die Erschließung erfolgt über die Goethestraße und den Merscher Weg, die den Wohnsiedlungsbereich an die K 21 (Schützenstraße/Hammer Weg) im Norden und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbinden. Das Wohngebiet ist insgesamt als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die Wohngebäude sind südlich des **Hermann-Löns-Wegs** voll zweigeschossig ausgebildet, traufständig zur Straße hin angeordnet und bilden hier eine einheitliche Raumkante. Umgesetzt wurden i. W. Doppel- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit ca. 30-35° geneigten Dächern. Rückwärtig nach Süden liegen Gärten und Hofbereiche mit Stellplätzen. Nördlich des Hermann-Löns-Wegs ist gegenüber dem Plangebiet eine öffentliche Stellplatzfläche angelegt worden. Hieran schließt in Richtung Westen die Schillerstraße mit ebenfalls traufständig angeordneten kleineren Hausgruppen und ca. 45° geneigten Dächern an. Westlich der 1½-geschossigen Wohnhäuser liegen die zugehörigen Gärten. Der Hermann-Löns-Weg ist als untergeordnete Wohnstraße mit einseitigem Fußweg endausgebaut.

Im nördlichen Umfeld entlang der **Goethestraße** schließen sich an die o. g. Stellplatzanlage wiederum voll zweigeschossige, aber giebelständig ausgerichtete Wohngebäu-

de in einer Hausgruppe mit Westgärten an. Darüber hinaus ist das östliche und südliche Umfeld hier i. W. durch 1 ½-geschossige Wohnhäuser und kleinere „Stellplatzanlagen“ mit ebenerdigen Stellplätzen und Garagen geprägt. Die Gebäude sind überwiegend traufständig zu den jeweils erschließenden Straßen angeordnet und die Wohngärten im Westen bzw. Süden untergebracht. Südlich an den Änderungsbereich anschließend, befinden sich etwas zurückgesetzt von der Goethestraße zwei eingeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten Satteldächern. Auch die Goethestraße ist mit beidseitig geführten Fußwegen endausgebaut. Seitlich im Straßenraum sind einzelne Pkw-Stellflächen sowie Pflanzinseln mit Bäumen angelegt.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung zur Ermöglichung innerörtlicher Nachverdichtungsoptionen entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (v. a. der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung).

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

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in Innerortslage und umfasst eine teilweise bebaute Fläche mit einer anschließenden Gartenfläche. Das Umfeld ist als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt, es grenzen Wohnhäuser mit Gärten sowie Verkehrswege an (s. o.). Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotopumfassen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld gelten darüber hinaus auch keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotopum etc.). Es bestehen auch keine räumlichen und funktionalen Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW¹ hat sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogley (z. T. Braunerde-Pseudogley) auf **stark sandigen Lehmböden** entwickelt. Diese Böden sind u. a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, einen mittleren Staunäseeinfluss sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

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

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Nordrhein-Westfalen Nord“ (gewerbliche Zwecke) sowie „CBM-RWTH“ (wissenschaftliche Zwecke). Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereichs und der auch heute schon bestehenden Baurechte ist diesbezüglich keine besondere Problemlage für die vorliegende Änderungsplanung erkennbar. Weitergehende Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bislang nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die Untere Bodenschutzbehörde 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 außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der 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 Denkmalwert haben. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 1.06 „Heester I“** der Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 1976 Rechtskraft erlangt. Er setzt zwischen der Bahnstrecke Münster/Hamm und dem Merscher Weg im Bereich südlich des Hermann-Löns-Wegs bis zum Ortsrand im Süden ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Der Bebauungsplan „Heester I“ ist in Summe bereits 19 Mal geändert worden. Gegenstand dieser Änderungsverfahren waren ganz überwiegend Anpassungen und Erweiterungen von überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen des Gebiets. Dies betrifft auch einzelne Regelungen im vorliegenden Änderungsbereich. Im Rahmen der 18. Änderung wurde die bis dahin geltende Regelung, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen, aufgehoben. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.06 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Für den **Änderungsbereich** ist derzeit ein reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Vorgegeben ist weiterhin eine zwingende Zweigeschossigkeit und eins Satteldach mit 30° Dachneigung. Eine Bebauung ist innerhalb eines zum Hermann-Löns-Weg hin angeordneten Baufensters mit einer traufständigen Ausrichtung zu dieser Erschließungsstraße zulässig. Die Lage der nördlichen Gebäudekante zum Hermann-Löns-Weg ist über eine Baulinie bindend vorgegeben, darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gefasst. Der südliche Teil des ca. 44 m tiefen Grundstücks ist nicht überbaubar. Die ursprünglich auf dem südlichen Teil vorgesehene Fläche zur Unterbringung von zwei Garagen wurde im Rahmen der 11. Änderung im Jahr 1988 aufgehoben. Im nordöstlichen Teilbereich ist (abweichend von der umgesetzten Erschließung) eine knapp 2 m breite öffentliche Verkehrsfläche sowie hieran anschließendes Verkehrsgrün festgesetzt.

Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, alle sinnvollen potenziellen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist in diesem innerörtlichen Wohngebiet im Änderungsbereich eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll. Das Grundstück ist gemessen an den heutigen Verhältnissen vergleichsweise groß und kann direkt über die Goethestraße erschlossen werden. Im Sinne der **Nachverdichtung** wird daher eine **Mobilisierung der innerörtlich bestehenden Baulücke** angestrebt. Daher sollen die Festsetzungen im Änderungsbereich dahingehend geändert werden, dass ein weiteres Bauvorhaben im Rahmen des festgesetzten reinen Wohngebiets umgesetzt werden kann.

Wesentliche **Änderungspunkte** liegen in der Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche entlang der Goethestraße sowie einer teilweisen Anpassung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben, um hier die Voraussetzungen für eine nachbarschaftlich vertretbare, maßvolle Verdichtung und ein Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen zu schaffen. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.06 in seiner rechtsgültigen Fassung i. W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert. Darüber hinaus soll im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten erfolgen.

5. Inhalte und Festsetzungen der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge als **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Regelungen zu **Nutzungsmaßen und Bauweise** orientieren sich weitgehend am Ursprungsplan. Sie sollen unter Berücksichtigung des auf Grundlage des Altplans entstandenen Gebietscharakters und bestehender Grundstückszuschnitte einen angepassten Entwicklungsspielraum gewährleisten. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage soll in dieser gewachsenen Wohnsiedlungsstruktur nicht geschaffen werden.

Für das bereits **bebaute WR1** werden die Regelungen bzgl. der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,4, GFZ 0,8), der zwingenden Zweigeschossigkeit und der offenen Bauweise ebenso wie die Lage der Baulinie und die traufständige Ausrichtung zum Hermann-Löns-Weg unverändert übernommen. Auf den Originalplan einschließlich seiner Änderungen wird hierzu verwiesen. Darüber hinaus wird angesichts der neuen Baumöglichkeiten auf dem Grundstück (WR2) die bestehende Baugrenze im Süden auf den Bestand zurückgenommen, um einer übermäßigen Verdichtung durch weitere Anbauten vorzubeugen.

Für die **ergänzende Neubaumöglichkeit im WR2** werden erstmalig entsprechende Baurechte im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel ist es hier, einen entsprechenden Übergang von der etwas dichteren Bebauung entlang des Hermann-Löns-Wegs zu den weniger dichten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken im Süden planerisch vorzubereiten. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Aufnahme einer zusätzlichen überbaubaren Fläche** für einen neuen, einzelnen Baukörper: Die Flucht des nördlichen Bestandsgebäudes zur Goethestraße wird entsprechend aufgegriffen, um die Bildung einer Raumkante zu unterstützen. Zu den Nachbargrundstücken wird der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m berücksichtigt. Zusammen mit der Rücknahme der Baugrenzen im WR1 können so größere, nicht mehr umfeldverträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten vermieden werden.
- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** zur Sicherung der Maßstäblichkeit und zur Minderung ansonsten möglicher Konflikte (Nachbarschaft, Erschließung etc.) auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude: Diese Größenordnung kann über die bestehende Erschließung und durch das mögliche Stellplatzangebot abgewickelt bzw. abgedeckt werden. Eine entsprechende Abstufung bei einem ggf. umsetzbaren Doppelhaus wird berücksichtigt. Diese soll einzelfallbezogene Härtefälle – v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) – vermeiden. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung etc.) sind hier ausdrücklich nicht gewünscht, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.
- Angestrebt wird mit Blick auf die Lage zwischen einer voll zweigeschossigen Bebauung im Norden und einer eingeschossigen Bebauung im Süden die Umsetzbarkeit eines 1 ½-geschossigen Baukörpers. Die maximal zulässige **Zahl der Vollge-**

schosse Z wird daher auf ein Vollgeschoss begrenzt. Eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung des Obergeschosses ist in Verbindung mit der zugelassenen Drempeelhöhe (s. u.) trotz allem gewährleistet.

- Die im Altplan geregelte **Grundflächenzahl GRZ** (0,4), die offene **Bauweise** sowie die traufständige **Gebäudestellung** zur Erschließungsstraße werden analog auch für die ergänzende Neubaumöglichkeit im WR2 geregelt.

Darüber hinaus wird im gesamten Änderungsbereich mit Blick auf die im Umfeld umgesetzte Bebauung ergänzend ein Mindestabstands für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO vorgegeben. Hiermit wird eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum auch im Rahmen der ermöglichten Nachverdichtung gesichert.

Zusammenfassend wertet die Stadt die geänderten Festsetzungen aufgrund der Rahmenbedingungen im Umfeld und der Anordnung und Begrenzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten als städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattungen, Erschließung etc. wird nicht ausgelöst.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

In den Ursprungsplan wurden ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB entsprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten Bauvorschriften gemäß 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 gestalterische Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in der Nachbarschaft wurde vollständig unter Anwendung dieser Vorgaben realisiert. Daher sollen für das einzeln hinzutretende Bauvorhaben keine hiervon wesentlich abweichenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. Im Sinne der Gleichbehandlung werden daher die baugestalterischen Festsetzungen der derzeit rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1.06 für das Plangebiet analog zu den planungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend übernommen und auf den umliegend realisierten Bestand angepasst bzw. klarstellend konkretisiert.

Regelungen zur **Dachgestaltung** sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Die regionaltypische und das Wohngebiet prägende **Dachform** des Satteldachs sowie die Vorgaben zu **Dacheindeckung und -farbe** werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters weiterhin vorgegeben. Abweichend von den Vorgaben des Altplans wird die zulässige **Dachneigung** aber einheitlich und mit etwas Spielraum auf 30-35° festgesetzt. Dies entspricht so auch dem im Umfeld realisierten Bestand. Darüber hinaus werden die bisherigen Regelungen zu **Dachaufbauten** teilweise ergänzt, um den heutigen Gebietscharakter abzubilden. Um unmaßstäblichen Aufbauten (weiterhin) vorzubeugen, werden Beschränkungen formuliert, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind. Um das Dachgeschoss gestalterisch den darunter liegenden (Voll-)Geschossen unterzuordnen wurden im Altplan in Abhängigkeit der zulässigen Geschossigkeit **Drempeelhöhen** festgesetzt. Dies wird vom Grundsatz her beibehalten, ergänzend wird zur eindeutigen Bestimmtheit eine Definition des Bezugspunkts aufgenommen.

Im Umfeld überwiegen die typisch münsterländischen roten bis braunen Klinkerfassaden. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen soll dieses homogen geprägte städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen erhalten werden. Die im Altplan bereits getroffene Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Sichtziegelmauerwerk wird daher hinsichtlich der **Gestaltung der Außenfassaden der Hauptgebäude** auf rote bis rotbunte Farbtönungen begrenzt.

In Anlehnung an die bislang geltenden Regelungen werden baugestalterische Vorgaben bezüglich **Sockelhöhe**, einer gestalterischen Einheit von nebeneinander errichteten **Garagen** sowie von **Einfriedungen** unverändert übernommen.

Abweichungen für den überplanten Altbestand sollen im Einzelfall zugelassen werden können, da vereinzelte Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten Gestaltung auf dem erfassten Bestandsgrundstück nicht ausgeschlossen werden können. Der vorhandene Gebäudebestand wird somit angemessen berücksichtigt.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Anbindung der Bestandsbebauung an den nördlich verlaufenden Hermann-Löns-Weg wird beibehalten, der ergänzende Neubau wird über die östlich angrenzende Goethestraße erschlossen. Baurechte werden nur in untergeordnetem Umfang neu geschaffen, ein nennenswert höheres Verkehrsaufkommen wird nicht verursacht. Die vorhandenen Straßen sind hierfür ausreichend leistungsfähig, die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer bleibt unverändert.

Die in der Örtlichkeit umgesetzte Erschließung im Einmündungsbereich des Hermann-Löns-Wegs auf die Goethestraße wird bestandsorientiert als **öffentliche Verkehrsfläche** aufgenommen.

Private Stellplätze sind darüber hinaus nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Der ergänzend aufgenommene Mindestabstand für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche erlaubt darüber hinaus weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze für Besucher-Kfz) und unterstützt damit auch eine Entlastung des Straßenraums.

b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung modifiziert bestehende Baurechte, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz 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 weit-

gehend bebaut und vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt. Die Planung ermöglicht im Vergleich zu den bereits planungsrechtlich gesicherten Baumöglichkeiten lediglich den ergänzenden Neubau eines einzelnen Gebäudes; die Regenwasserableitung kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt den Bau eines Einfamilienhauses innerhalb eines auf Grundlage rechtsgültiger Bebauungspläne vollständig erschlossenen und bebauten Wohnsiedlungsbereichs. Infolge der Modifizierung der Baugrenzen wird eine zusätzliche Versiegelung und damit der Verlust von Bodenfunktionen (v. a. als Lebensraum und Filterkörper) hier nur in geringem Umfang im Bereich der bislang unversiegelten Garten-/Rasenfläche verursacht. Die angestrebte Baulückenschließung innerhalb des entwickelten Wohnsiedlungsbereichs trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. 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 Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zugrunde gelegt.

³ 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

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ im Quadrant 1 insgesamt acht Fledermaus- und 16 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.⁴ 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. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich hier v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen werden durch die untergeordnete Modifizierung von Baurechten insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem innerörtlichen Bereich angesichts der durch Wohnbebauung und Verkehrswege vorhandenen Störpotenziale nicht. Daher geht die Stadt vorliegend davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die untere Naturschutzbehörde teilt diese Einschätzung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

d) Eingriffsregelung

Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Wohngebiets wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung für sinnvoll bewertet. 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. 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 wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

e) Immissionsschutz

Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die künftigen Nutzer im Plangebiet ist zunächst festzuhalten, dass sich im Umfeld weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirt-

⁴ 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, abgerufen am 17.10.2018

schaftliche oder gewerbliche Nutzungen befinden, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) verursacht werden könnten.

Das Plangebiet liegt ca. 150 m östlich der stark frequentierten Bahnstrecke Münster-Hamm mit Personen- und Güterverkehr, insofern ist eine Vorbelastung des Änderungsbereichs durch **Schienenverkehrslärm** nicht auszuschließen. Der Ursprungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die mit der Ergänzung eines Baufensters ermöglichte Neubebauung rückt hier nicht näher an die Lärmquelle heran. Im Sinne der Innenentwicklung ist die Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW⁵ zeigt, dass die Lärmpegelwerte hier den Bereich der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) unterschreiten, anhand der Ausbreitungskarte herrschen im Planbereich ggf. Lärmpegel > 55 bis ≤ 60 dB(A) vor. Belastungen über dem Mischgebietswert der 16. BImSchV (54 dB(A) nachts) wären somit zunächst nicht auszuschließen. Tagespegel werden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht dargestellt.

Die Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 2017 die Bebaubarkeit eines direkt östlich an die Bahnanlagen angrenzenden, im nordwestlichen Umfeld des Änderungsbereichs liegenden Grundstücks geprüft (ca. 350 m entfernt). In diesem Rahmen wurde auch eine schalltechnische Untersuchung eingeholt⁶. Die Ergebnisse zeigen, dass auf die konkrete Örtlichkeit bezogen, die ermittelten Lärmwerte um bis zu ca. 10 dB(A) geringer liegen als die in den überschlägigen Ausbreitungskarten zum Umgebungslärm in NRW dargestellten Rasterdaten. Für das näher zu den Bahnanlagen und in vergleichbarer örtlicher Situation gelegene Grundstück hatte der Gutachter gesunde Wohnverhältnisse während der Tagzeit nachgewiesen sowie für die Nachtzeit Lärmpegelbereiche auf Basis der Verlärmung in der Nacht ermittelt. Ab einer Entfernung zu den Bahnanlagen von ca. 50 m lagen die Flächen dort im Lärmpegelbereich III bzw. ab ca. 90 m im Lärmpegelbereich II.

Erfahrungswerte der letzten Jahre zeigen, dass bis zum Lärmpegelbereich III i. d. R. bereits ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Zudem werden aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut, so dass in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mit Blick auf Planungsziel und -umfang, die erläuterten örtlichen Rahmenbedingungen und die deutlich größere Entfernung des Änderungsbereichs von den Bahnanlagen als die Vergleichsfläche sowie die nicht näher an die Lärmquelle heranrückende Bebauung sieht die Stadt Drensteinfurt im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich für gegeben an. Das Erfordernis für einen immissionsschutzbezogenen Untersuchungs- und Handlungsbedarf wird bislang nicht gesehen.

⁵ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am 17.10.2018

⁶ Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei an der Bürener Straße in Drensteinfurt zu einer Einrichtung zum Wohnen und zur Betreuung behinderter Jugendlicher, Akus GmbH, Bielefeld, 04.04.2017

f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Die vorliegende Änderungsplanung ermöglicht die Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrünten Wohngebiets. Die bestehenden Baumöglichkeiten werden nur geringfügig und städtebaulich verträglich erweitert, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zusätzliche Freiraumflächen werden nicht beansprucht, eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist bereits vorhanden. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorbereiteten geringen baulichen Erweiterung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind die Vorgaben von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seinen Sitzungen am 23.04.2018 und 18.06.2018 über die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bereich Hermann-Löns-Weg/Goethestraße beraten. Da im Bebauungsplangebiet Nr. 1.06 darüber hinaus keine weiteren sich offensichtlich aufdrängenden Nachverdichtungspotenziale mehr vorhanden sind, die nicht von den geltenden Festsetzungen abgedeckt werden, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.06.2018 beschlossen, das Planverfahren für die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 einzuleiten (Vorlage Nr. I/042/2018).

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 gemäß § 13a(3) BauGB erfolgte vom 15.08.2018 bis einschließlich 29.08.2018 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. In diesem Rahmen ist eine Stellungnahme aus der direkten Nachbarschaft eingegangen, in der das Planerfordernis in Frage gestellt, eine Gefälligkeitsplanung unterstellt sowie die ermöglichen Bebauungsdichte im Vergleich zum Wohngebiet Heester kritisiert wird. Ein Wertverlust für benachbarte Grundstücke wird befürchtet sowie die Verortung eines Carports auf der Nordseite gefordert. Im Ergebnis der Abwägung werden Planerfordernis und Planungsziele bestätigt, die städtebaulichen Gründe, die für das Änderungsverfahren sprechen, sind in der vorliegenden Begründung dargelegt. Eine durchgreifende negative Betroffenheit des Nachbarn wird durch auf den gewachsenen Siedlungsbereich angepasste Regelungen der baulichen Dichte und eine Begrenzung der Baumöglichkeiten nicht gesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.06 in seiner rechtsgültigen Fassung finden ebenso Berücksichtigung. Der Anregung einer Verortung von Garagen/Carports und hier bezogen auf ein einzelnes Grundstück wird nicht gefolgt. Entsprechende Regelungen haben sich mit Blick auf zahlreiche diesbezügliche Änderungsverfahren bereits in der Vergangenheit nicht als durchsetzbar erwiesen.

Der **Entwurf** der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 hat in der Zeit vom 18.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stel-

lungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise vorgetragen, die erst im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich (s. Vorlage Nr. I/023/2019).

Zusammenfassend wertet die Stadt die mit der vorliegenden Änderungsplanung unterstützte Nachverdichtung im Siedlungsbestand als nachbarschaftsverträglich sowie insbesondere mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung für städtebaulich sinnvoll. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im April 2019

.....
Bürgermeister