

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“,
2. Änderung und 1. Erweiterung**

hier: Begründung

Entwurf, Januar 2013

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.32
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld
 - 3.3 Planinhalte und Planungsziele der 2. Änderung und 1. Erweiterung
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.3 Boden und Gewässer
 - 4.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.3 Erschließung und Verkehr
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

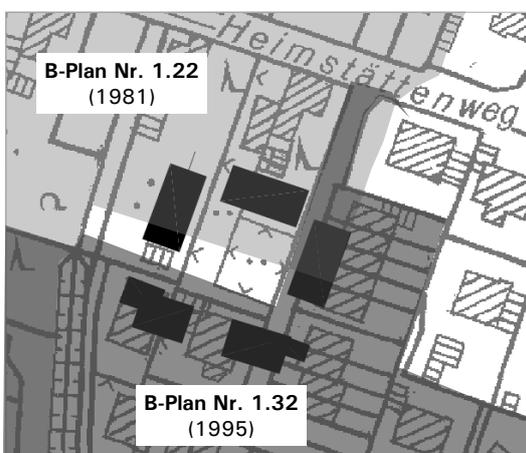
Teil II: Anlagen

- A1:** Protokoll der Artenschutzprüfung

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Eigentümer des Flurstücks 915, Flur 31 in Drensteinfurt beabsichtigt sein Flurstück zu teilen und die Möglichkeit für den Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes zu schaffen. Der neu zu entwickelnde Teil des betroffenen Flurstücks wird in seinen Randbereichen von den Festsetzungen zweier rechtskräftiger Bebauungspläne (Nr. 1.32 und Nr. 1.22), die in ihrem Geltungsbereich jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen in einem allgemeinen Wohngebiet festsetzen, erfasst. Der zwischenliegende Teil ist dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet. Für die Umsetzung des Vorhabens ist somit die Schaffung eines aufeinander abgestimmten Planungsrechts erforderlich.



Übersicht Planungsrecht im Bereich Heimstätten-/Eichenweg; Schwarze Markierung: B-Plan Nr. 1.32, 2. Änderung und 1. Erweiterung; (Grundlage DGK, ohne Maßstab)

Das Umfeld des betroffenen Grundstücks wurde bereits vollständig als Wohnsiedlungsbereich mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entwickelt, z.T. mit größeren Gartenbereichen. Um an dieser Stelle die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu unterstützen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt dem Antrag des Eigentümers zugestimmt und die Einleitung des Planverfahrens für die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 gefasst.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“ liegt in der Innerortslage von Drensteinfurt, südlich der namensgebenden Straße und hier rund 50 m südlich der Einmündung des Eichenwegs. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch Hausgärten der Wohnbebauung entlang des Heimstättenwegs (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.22),
- im Osten durch den Eichenweg und
- im Süden durch ein bebautes Einfamilienhausgrundstück.

Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Der ca. 450 m² große Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung umfasst Teile des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.32 und erweitert diesen in Richtung Norden. Infolge dieser Erweiterung kommt es im nördlichen Grenzbereich des Plangebiets zur Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“.

3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.32

Der **Bebauungsplan Nr. 1.32** „Am Heimstättenweg“ der Stadt Drensteinfurt (Rechtskraft Juli 1995) entwickelt auf ca. 2 ha in einem Bereich südlich des Heimstättenwegs entlang von Eichen- und Buchenweg ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Planungsziel war die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Wohnraumnachfrage in der Stadt gerecht zu werden und eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung sicherzustellen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Anbindung an den Heimstättenweg im Norden sowie den Lindenweg im Süden. Der Eichenweg als innere Erschließungsstraße wurde im Bebauungsplan Nr. 1.32 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und überlagert hier bereits die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.22.



Bebauungsplan Nr. 1.32
„Am Heimstättenweg“ (1995),
Auszug, ohne Maßstab

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. GRZ 0,4, Begrenzung der Gebäudehöhen, Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen) sichern die städtebauliche und gestalterische Einbindung der Bebauung in das Umfeld und tragen zur Durchgrünung des Wohngebiets bei.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.32 verwiesen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld

Das Plangebiet wird heute als Garten genutzt, der überwiegend als Rasenfläche angelegt ist. Im südlichen Geltungsbereich befinden sich ein Obstbaum und ein Schuppen. Zum Eichenweg wird der Garten durch eine mindestens 1,70 m hohe Hecke und zum südlichen angrenzenden Grundstück durch einen ähnlich hohen Holzzaun eingefasst.

Die städtebauliche Situation ist durch die umgebende Wohnbebauung mit angegliederter Gartennutzung geprägt. Nördlich und südlich des Plangebiets wurden Einfamilienhäuser errichtet, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Eichenwegs Reihenhäuser. Die Wohngebäude sind überwiegend als Verblendbauten mit Satteldächern in verschiedenen Farbkombinationen ausgeführt. Die Wohnhäuser nördlich und östlich des Plangebiets wurden traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße errichtet, die südlich angrenzenden Gebäude in einer Südost-Nordwest-Ausrichtung. Die Erschließung erfolgt über den Eichenweg, der ca. 50 m weiter nördlich auf den Heimstättenweg mündet. Das Wohngebiet ist stark verkehrsberuhigt, der Eichenweg ist nach dem Mischungsprinzip ausgestaltet worden.

3.3 Planinhalte und Planungsziele der 2. Änderung und 1. Erweiterung

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt das grundsätzliche Ziel, Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen und somit eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Eine derartig bundesrechtlich geforderte Innenentwicklung bietet zudem die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastrukturen tragfähig auszulasten.

Die vorliegende Anfrage eines Eigentümers, ein zusätzliches Wohnhaus auf seinem Grundstück zu errichten, entspricht dem von der Stadt verfolgten Ziel der Innenentwicklung. Das Grundstück ist mit knapp 1.600 m² gemessen an den heutigen Verhältnissen sehr groß. Die Bebauung ermöglicht den Lückenschluss zwischen der hier nördlich bisher abschließenden Wohnbebauung im Geltungsbereich des Originalplans und den Bestandsgebäuden im Mündungsbereich Heimstätten-/Eichenweg.

Die Stadt Drensteinfurt unterstützt das Vorhaben des Eigentümers in dieser ansonsten vollständig entwickelten Wohnsiedlung. **Zentrales städtebauliches Ziel der vorliegenden 2. Änderung und 1. Erweiterung** ist die Ergänzung des vorhandenen allgemeinen Wohngebiets und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Erweiterung eines vorhandenen Baufensters für ein Bauvorhaben bei weitgehender Übernahme der sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplans sichert das Einfügen des Vorhabens in die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des §13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt. Die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 erfolgt somit im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Heimstättenweg“ sowie des Bebauungsplans „Ossenbeck I“ und seiner entsprechenden Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so lebt das alte Recht insgesamt wieder auf und gilt erneut.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereichs* aufgenommen worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Die vorliegende Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplans Nr. 1.32 entspricht mit den o.g. Zielsetzungen somit den Darstellungen des FNP.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in der Innerortslage und wird als Hausgarten genutzt. Hier sind überwiegend Rasenflächen sowie ein Obstbaum vorhanden. Im Süden befindet sich zudem ein Schuppen. Entlang der Plangebietsgrenze zum Eichenweg wurde eine Hecke gepflanzt. Das Umfeld ist als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit i.W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar.

Die Aussagen zu den naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien lassen sich für das Plangebiet und sein näheres Umfeld wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet wird nicht von Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst.
- **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete) sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Das Plangebiet und sein Umfeld liegen außerhalb von **Natur- oder Landschaftsschutzgebieten**. Es befinden sich hier auch keine **Naturdenkmale**.
- Im Biotopkataster geführte schutzwürdige bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** oder **geschützten Landschaftsbestandteile** sind nicht bekannt.

4.3 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, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist mittleren Staunäseeinfluss (z.T. bis in den Oberboden) gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² 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.

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, Krefeld 2004

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa 30 m westlich verläuft ein untergeordneter Gewässergraben.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Ursprungsplan liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem **oberflächennahe Grubenbaue** als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

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

Im Geltungsbereich dieser Planung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale 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. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15, 16 DSchG.

5. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Nachverdichtung am Eichenweg getroffen. Gegenstand ist die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets und eines vorhandenen Baufensters in Richtung Norden, um hier die Errichtung eines zusätzlichen, einzelnen Wohngebäudes zu ermöglichen. 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. 1.32 i.W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernom-

men. 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 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan Nr. 1.32 übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (hier i.W. Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen) gelten nunmehr auch für den vorliegenden Planbereich.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Die vorliegende Planung orientiert sich i.W. an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung etc. des Ursprungsplans. Hinsichtlich der unverändert übernommenen Festsetzungen wird wiederum auf den Originalplan verwiesen. Für den Geltungsbereich dieser Planung werden die zulässigen Höchstmaße für die **Grundflächenzahl** (GRZ 0,4) und die **Geschossflächenzahl** (GFZ 0,8) aus dem Ursprungsplan übernommen. Gleiches gilt für die maximale **Geschossigkeit** (I Vollgeschoss) sowie i.W. auch für die zulässigen Gebäudehöhen. Diese sind begrenzt durch maximale **Tauf- und Firsthöhen** ($TH_{max.}$ 4,5 m, $FH_{max.}$ 11,0 m) über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockelhöhe). Diese wurde gemäß Originalplan auf maximal 0,50 m über der Oberkante des endausgebauten Eichenwegs beschränkt.

Im Vergleich zur Ursprungsplanung wird im Plangebiet die Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude hinsichtlich der Definition des **unteren Bezugspunkts** konkretisiert und an die aktuelle, in Drensteinfurt seit einigen Jahren angewendete Festsetzung angepasst. Dementsprechend bezieht sich der Bezugspunkt der Sockelhöhe nunmehr auf die Oberkante der Fahrbahnmitte des endausgebauten Eichenwegs und hier gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Im Plangebiet wird hierdurch eine mit der Umgebungsbebauung vergleichbare Höhenentwicklung ermöglicht.

Die Festsetzung der offenen **Bauweise** entspricht der im Umfeld realisierten Bebauung. Die ursprüngliche Festsetzung wird im Geltungsbereich dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung auf Einzelhäuser beschränkt. Damit wird das behutsame Einfügen eines Neubaus in die gewachsene Nachbarschaft und eine dem Umfeld angemessene Verdichtung gewährleistet.

Die Festsetzungen zur **überbaubaren Fläche** sowie zur **Stellung der baulichen Anlagen** sollen ein behutsames Einfügen in die benachbarte Wohnbebauung gewährleisten:

- 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 die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden, um die Errichtung

eines zusätzlichen Wohnhauses zu ermöglichen. Die Tiefe des Baufensters von 15,0 m ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Grundstücks. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

- Für den Neubau ist eine alternative Gebäudestellung mit zwei Möglichkeiten der **Hauptfirstrichtung** festgesetzt. Diese orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Im Plangebiet fügt sich sowohl ein trauf- als auch ein giebelständig zum Eichenweg ausgerichtetes Gebäude gut in die Örtlichkeit ein, so dass hier ein gewisser Spielraum möglich ist.

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

In den Ursprungsplan wurden entsprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten zum Ausschluss verunstaltender Elemente bei gleichzeitiger Gewährleistung eines hinreichenden Gestaltungsspielraums örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO aufgenommen. Diese entsprechen teilweise nicht mehr den heute üblichen Vorgaben. Die gestalterische Einbindung des Plangebiets und der Baukörper wurde jedoch 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 des Originalplans Nr. 1.32 für das Plangebiet vollständig übernommen. Zu deren Begründung wird auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans „Am Heimstättenweg“ verwiesen.

Hervorzuheben ist die Ergänzung der Festsetzungen zur Dachgestaltung. Die zulässige Dachneigung von 35°-48° wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Zusätzlich wurde die **Dachform** für das Neubauvorhaben gemäß den örtlichen Gegebenheiten auf Satteldächer beschränkt. Damit wird die Einbindung der hinzukommenden Bebauung in das Straßen- und Ortsbild im Bereich Heimstätten-/Eichenweg gewährleistet.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Baugebiets erfolgt über den Eichenweg durch Anbindung an den Heimstättenweg im Norden. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Der Endausbau des Eichenwegs ist bereits in verkehrsberuhigter Weise im Mischungsprinzip erfolgt. 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 privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die vorliegende Planung sichert durch einen **Mindestabstand für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum. Sie erlaubt hierdurch auch weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z.B. Stellplätze für Besucher-Kfz) und entlastet damit den Straßenraum.

5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung im Bereich des Heimstättenwegs. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sichergestellt. Die vorliegende Planung ermöglicht den Neubau eines einzelnen Wohnhauses, das an die vorhandene städtische Ver- und Entsorgung angebunden werden kann. Diesbezüglich mögliche Konflikte werden hier nicht erwartet.

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 das neue Grundstück einschließlich seiner Bebauung zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

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 im Eichenweg geführte Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt. Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet ist hierüber sichergestellt. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist von Bebauung umgeben. Es wird heute als Gartenfläche genutzt. Eine direkte Verbindung zum weiteren Landschaftsraum oder verbindende Biotopstrukturen bestehen hier nicht. Eine besondere Wertigkeit liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Für den Bebauungsplan Nr. 1.32 wurde ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet, infolgedessen verschiedene grünordnerische Maßnahmen in den Ursprungsplan aufgenommen wurden. Das Plangebiet der 2. Änderung und 1. Erweiterung wird von diesen Festsetzungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der untergeordneten Größe des Vorhabens werden grünordnerische Festsetzungen 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 geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB (wie im

vorliegenden Planungsfall) sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass es mit dem durch die Planung ermöglichten Neubau zu Veränderungen in der Nachbarschaft und zu (geringfügigen) Versiegelungen kommen kann. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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.

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 Wohnhauses ermöglicht.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und Flächen im Siedlungszusammenhang vorrangig zu entwickeln. Der Wohnsiedlungsbereich Heimstätten-/Eichenweg ist bereits seit vielen Jahren bebaut und anthropogen beeinflusst. Das durch die Planung ermöglichte Neubauvorhaben unterstützt die Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Gebiet und entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB.

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). Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben.

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i.W. die Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der o.g. Liste für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ neun Fledermaus-, drei Amphibien- und 21 Vogelarten aufgeführt, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Große Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Kreuzkröte, Laubfrosch Baumfalke, Gartenrotschwanz, Neuntöter, Pirol, Rebhuhn und Turteltaube³.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

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. Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es ist bereits von Bebauung umgeben und unterliegt Störeinflüssen durch die umgebenden Nutzungen. Die in der Örtlichkeit vorkommenden siedlungstypischen Biotope bieten 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. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor.

Die vorliegende Planung ermöglicht den Neubau eines Wohnhauses auf einer bisher als Garten genutzten Fläche. Damit kommt es im Plangebiet i.W. zur Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Hausgartenstrukturen in untergeordnetem Umfang, die Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der Handlungsempfehlung des LANUV⁴ ergibt, dass mit der Planung nach heutigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden gebeten der Stadt ggf. andere Einschätzungen und Hinweise mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. So sind außerhalb der Bauleitplanung u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

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

Die vorliegende 2. Änderung und 1. Erweiterung wird aus den in Kapitel 3 genannten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet. Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets und eine Ergänzung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang im Siedlungszusammenhang werden unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll erachtet. Das Plangebiet wird derzeit als Hausgarten genutzt, die Flächen sind durch „gartentypische“ Nebenanlagen z.T. versiegelt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit er bereits vor der

⁴ Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Planänderung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Dies gilt insbesondere für Überplanungen von § 34er-Situationen sowie für Bebauungspläne, die im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der Abwägungsentcheidung sind die Festsetzungen des geltenden Plans den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen.

Für das Plangebiet gelten unterschiedliche bauplanungsrechtliche Regelungen (s. Kapitel 1). Gemäß den Ursprungsplanungen (Bebauungsplan Nr. 1.22 im Norden, Bebauungsplan Nr. 1.32 im Süden) sind im Plangebiet teilweise nicht überbaubare Grundstücksflächen von WA-Gebieten festgesetzt (GRZ 0,3 im Norden, GRZ 0,4 im Süden). Hierbei sind die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19(4) BauNVO in der jeweils zugrundeliegenden Fassung der BauNVO zu beachten. Zudem werden im südlichen Grenzbereich geringfügig auch überbaubare Flächen des Originalplans Nr. 1.32 von der Änderungs- und Erweiterungsplanung erfasst. Auf etwa einem Drittel ist der Planbereich als Fläche des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) im ortsüblichen Maßstab grundsätzlich entwickelbar. Mit der vorliegenden Planung wird neues Baurecht für ein einzelnes Wohngebäude, bei einer GRZ von 0,4 auf Grundlage der heute gültigen BauNVO (1990) geschaffen. Zukünftig ist auf dem insgesamt nur 450 m² großen Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit angegliederter Gartenutzung zu erwarten.

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Entsprechend der Planungsziele und -inhalte erfüllt die Änderungs- und Erweiterungsplanung ebenso die Voraussetzungen des § 13a BauGB und hätte somit auch im sog. „beschleunigten Verfahren“ für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden können. In diesem Rahmen wäre das Vorhaben im Grundsatz von der Eingriffsregelung freigestellt gewesen. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund des sehr geringen Umfangs der zusätzlich ermöglichten Bebauung und Versiegelung, den insgesamt lokal begrenzten Auswirkungen und der z.T. bereits vorhandenen Versiegelung wird der mit dem Nachverdichtungsvorhaben verursachte Eingriff für vertretbar erachtet. Ein Erfordernis für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gesehen.

e) Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen noch relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen, 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 2. Änderung und 1. Erweiterung überplant den Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrüntes Wohngebiets. Sie dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, großflächige neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. 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. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung 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. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Flächen im Plangebiet befinden sich bereits im Eigentum des Antragstellers. Dieser beabsichtigt, sein Grundstück zu teilen und im Anschluss zu bebauen bzw. zu veräußern.

Das Plangebiet der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 umfasst rund 450 m². Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese insgesamt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Planung zur Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat somit in seiner Sitzung am 3. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss für die **2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“** gefasst.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als „vereinfachtes Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchzuführen und den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB gefasst.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im Januar 2013