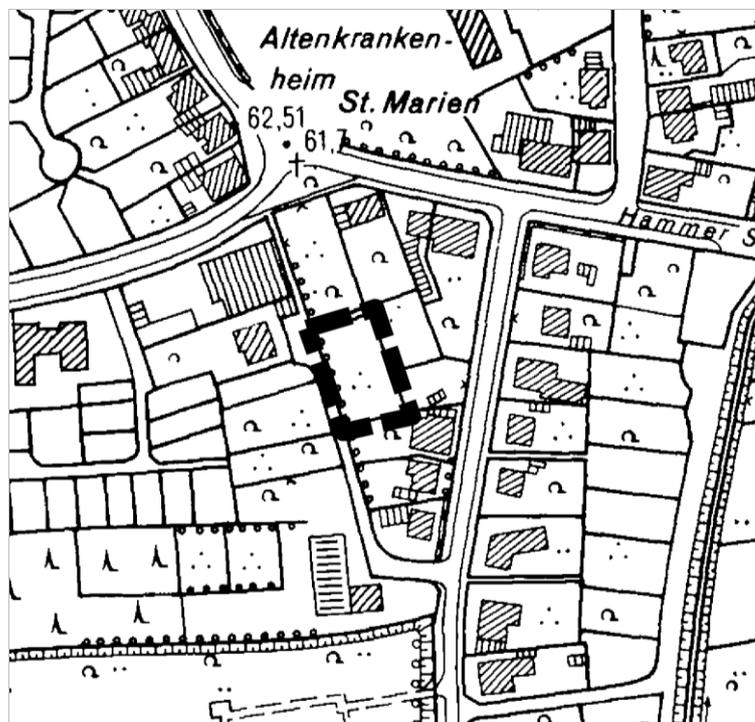


**Bebauungsplan Nr. 1.18 „Dahlgasse“
15. Änderung**

hier: Begründung



August 2015

Bearbeitung:

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

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

Begründung

Teil I: Begründung

- 1. Einleitung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 3. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18**
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Sonstige Belange**
 - 6.1 Vorbeugender Immissionsschutz
 - 6.2 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 6.4 Belange des Verkehrs
 - 6.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

1. Einleitung

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 „Dahlgasse“ vor. Beabsichtigt ist die Teilung und Bebauung eines Gartengrundstücks mit zwei Wohngebäuden. Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.18, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Umsetzung der gewünschten Bebauung ist angesichts der bisher gefassten Baugrenzen nicht vollständig umsetzbar.

Das betroffene Grundstück befindet sich in einem zentralen innerstädtischen Siedlungsbereich, der sich baulich weitgehend als Wohnsiedlung mit einzelnen gemischten Nutzungen entwickelt hat. Verbliebene größere Gartengrundstücke bilden hier Flächenpotenziale für die Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Aufgrund der Innenstadtnähe und der umgebenden Nutzungsstrukturen kann die geplante (Wohn-)Bebauung an diesem Standort grundsätzlich sinnvoll eingebunden werden. Um an dieser Stelle die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu unterstützen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt dem o.g. Antrag zugestimmt und die Einleitung des Planverfahrens für die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt in der **Innerortslage** von Drensteinfurt, südlich der Kernstadt und nördlich des Friedhofs. Das ca. 0,1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2877, 2878 und 2879 der Flur 4 in der Gemarkung Drensteinfurt. Es wird im Westen von der Dahlgasse sowie im Norden, Osten und Süden durch Hausgärten der umliegenden Wohnbebauung begrenzt. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

Das **Plangebiet** wird heute **kleingärtnerisch genutzt**. Neben angelegten Beeten, einzelnen Obstbäumen und einer Rasenfläche befinden sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze kleine Nebenanlagen (Schuppen u.ä.). Das Grundstück ist über die Stichstraße Dahlgasse erschlossen, die an den Merscher Weg anbindet.

Die **städtebauliche Situation im Umfeld** des Plangebiets ist weitgehend als durchgrünte Wohnsiedlung geprägt. Die Gebäude sind überwiegend 1½-geschossig, verkleinert und mit Satteldächern ausgeführt. Die Dächer weisen überwiegend Dachneigungen zwischen 35-50° auf und sind mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. Die Gebäude sind sehr häufig traufständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die an das Plangebiet angrenzenden Gartennutzungen sind mit der des Plangebiets vergleichbar. Ca. 60 m südlich befindet sich ein Blumengeschäft.

3. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der 15. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 1.18 „Dahlgasse“** der Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt und umfasst unter Einbeziehung des Friedhofs mit insgesamt

knapp 11 ha den Bereich südlich der Hammer Straße/Schützenstraße zwischen der Wohnbebauung im Bereich Mörikeweg und dem Erlebach. Planungsziele waren insbesondere die Ordnung der bereits vorhandenen Bebauung südlich des Stadtkerns mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbebebauung, die ortsgerechte (Weiter-)Entwicklung entsprechender Bauflächen und die Einbindung des Friedhofs. Der Bebauungsplan Nr. 1.18 ist bereits durch 14 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.18 und seiner bisherigen Änderungsverfahren verwiesen.

Für den **Änderungsbereich** ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,5 festgesetzt worden. Eine Bebauung östlich der Dahlgasse ist bislang lediglich von der Schützenstraße im Norden bis zur Wendeanlage der Stichstraße möglich. Zulässig ist hier eine 1-geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Sattel- oder Pultdach. Überbaubare Flächen sind hier nur im nördlichen Bereich ausgewiesen, eine Bebauung wurde aber bislang nicht realisiert.

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

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans umfasst i.W. die geringfügige Erweiterung eines bestehenden Baufensters, innerhalb eines überwiegend bebauten Siedlungsbereichs, um ein verbliebenes Flächenpotenzial baulich sinnvoll nutzen zu können. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist in dieser zentralen Lage eine **maßvolle Nachverdichtung** städtebaulich folgerichtig. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Änderungsplanung die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,1 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist das Plangebiet Teil einer *Wohnbaufläche* zwischen Schützenstraße, Erlebach und Friedhof. Die vorliegende Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 1.18 mit den o.g. Zielsetzungen wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt.

4. Inhalte und Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18

Die Festsetzungen nach § 9(1) BauGB orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen und der realisierten Bebauung in der Umgebung, um den Änderungsbereich (weiterhin) angepasst an das bestehende Umfeld zu entwickeln. Zur Wahrung von

Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.18 in seiner rechtsgültigen Fassung i.W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert. Zur jeweiligen Begründung wird insgesamt auf den Altplan und seine Änderungen verwiesen.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO

Die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge gemäß § 4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen, weitergehende Regelungen trifft der Altplan hier nicht. Mit Blick auf die Örtlichkeit werden die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) für den Geltungsbereich der 15. Änderung aber ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

Die ergänzend aufgenommene Regelung zur **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung und verhindert eine dem Gebietscharakter und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Einer zu intensiven Nutzung mit Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. soll so vorgebeugt werden. Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: so soll z.B. für ältere oder behinderte Familienmitglieder eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Die zentralen Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB orientieren sich weitgehend am Ursprungsplan und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Für den Geltungsbereich dieser Planung werden die zulässigen Höchstmaße für **Grundflächenzahl (GRZ 0,4)**, **Geschossflächenzahl (GFZ 0,5)** und **Bauweise** (Einzel-/Doppelhäuser) unverändert übernommen. Gleiches gilt für die festgesetzte **giebelständige Gebäudestellung** entlang der Dahlgasse. Folgende Anpassungen bzw. klarstellende Konkretisierungen wurden vorgenommen:

- **Baugrenzen** regeln neben der Anordnung der Gebäude ausdrücklich auch ihre Lage zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Gegenstand ist i.W. die Erweiterung der überbaubaren Flächen um knapp 15 m nach Süden für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes. Eine ausreichend flexible Grundstücksausnutzung wird hierdurch gewährleistet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Bauge-

nehmungungsverfahren zu prüfen. Mit einer ergänzenden Regelung gemäß § 23(5) BauNVO für einen **Mindestabstand von Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche wird eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert.

- Angestrebt wird eine sog. 1 ½-geschossige Bebauung, die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse Z** wird vor diesem Hintergrund im Vergleich zum Altplan auf 2 Vollgeschosse erhöht, um eine familiengerechte Obergeschossnutzung zuzulassen. Ein „echt“ zweigeschossiges Gebäude ist angesichts der benachbarten Bebauung jedoch nicht gewollt, daher erfolgt zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhen. Entsprechende Festsetzungen wurden im Altplan für den Änderungsbereich nicht getroffen, zur sicheren Steuerung der **Höhenentwicklung** werden damit erstmals durch maximal zulässige **Tauf- und Firsthöhen** von 4,2 m und 9,5 m gemäß § 16(3) BauNVO ergänzende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln und ein Einfügen der Neubebauung in die Nachbarschaft zu gewährleisten. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten, diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Als **Bezugshöhe** wird auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße abgestellt und hier gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks. Im Plangebiet wird hierdurch eine mit der Umgebungsbebauung vergleichbare Höhenentwicklung ermöglicht. Bezüglich der Höhenlage enthält der Bebauungsplan zur Orientierung einzelne Kanaldeckelhöhen. Zur Verdeutlichung der Ermittlung der Bezugspunkte enthält die Plankarte zudem eine erläuternde Planskizze als Hinweis.

b) Örtliche Bauvorschriften

In den Ursprungsplan wurden für den Änderungsbereich mit Ausnahme der Dachform keine örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgenommen. Angesichts der bereits realisierten Bebauung im Umfeld wird eine Ergänzung dieser Vorgaben zur Gewährleistung der gestalterischen Einbindung der hinzukommenden Bebauung für geboten erachtet. Besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild kommt u.a. der **Baukörpergestaltung und Dachlandschaft** zu. Vor diesem Hintergrund werden ergänzende Gestaltungsregelungen aufgenommen, um eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper zu erreichen ohne den Spielraum individueller Baufreiheit für die Bauherren übermäßig einzuschränken. Die Festsetzung entsprechen den im Stadtgebiet in ähnlichen Situationen getroffenen Regelungen und sind insgesamt verhältnismäßig.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Gartenfläche. Das Umfeld ist i.W. als durchgrünter Siedlungsbereich entwickelt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar. Ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden. Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW) bestehen weder für das Plange-

biet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

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

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits heute planungsrechtlich mit einem Wohngebäude bebaubar. An der im Rahmen der Ursprungsplanung grundsätzlich schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens wird in dieser zentralen innerörtlichen Lage weiterhin festgehalten. Mit der geringen Erweiterung des Baufensters wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht somit lediglich der Neubau eines weiteren Wohnhauses ermöglicht. Die angestrebte Baulückenschließung innerhalb eines entwickelten Siedlungsbereichs unterstützt die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich. Die Änderungsplanung entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB. In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen¹ werden nicht beansprucht.

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 die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW² zugrunde gelegt.

Im Plangebiet ist i.W. der Lebensraumtyp *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorie sind entsprechend der Liste der planungsrele-

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

² 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

vanten Arten in NRW³ für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“/Quadrant 1 insgesamt sieben Fledermaus- und 15 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Waldohreule, Kuckuck, Mehl- und Rauchschnalbe, Kleinspecht und Feldsperling. Für Rebhuhn und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen. Bisher liegen aber keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft sind insbesondere als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet. Die vorliegende Planung ermöglicht i.W. den Neubau eines Wohnhauses auf einer bisher als Garten genutzten Fläche in zentraler Siedlungslage. Damit kommt es im Plangebiet zur Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Hausgartenstrukturen in untergeordnetem Umfang, die vorhandenen Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Daher 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. Aufgrund der konkreten Planungssituation werden nach heutigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist (z.B. Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten oder gesetzlich geregelte Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken etc.).

d) Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Die vorliegende 15. Änderung wird aus den in Kapitel 3 genannten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet. Die Ergänzung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines planungsrechtlich bereits seit vielen Jahren festgesetzten Baugebiets wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung als 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. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht im Ergebnis der Abwägung daher nicht.

³ 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 02.03.2015

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht. Die vorliegende Änderungsplanung zur Mobilisierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials durch Nachverdichtung in untergeordnetem Umfang trägt 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. Die Lage des Baufensters i.V.m. der Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem schränkt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen nicht ein. Ein Erfordernis für spezielle Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Erweiterung nicht gesehen. 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 sind im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

6. Sonstige Belange

6.1 Vorbeugender 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 landwirtschaftliche 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. 400 m entfernt zur Bahnstrecke Münster-Hamm. Bereits im Ursprungsplan wurde vor diesem Hintergrund eine gutachterliche Einschätzung eingeholt. Hieraus wurden Regelungen zum passiven Schallschutz für das gesamte Plangebiet „Dahlgasse“ abgeleitet (Schallschutzfenster Klasse 1 des VDI Richtlinienentwurfs 2719 mit einem Schallisolationsindex von 25-29 dB(A)). Das alte Gutachten war für den Bereich westlich der Dahlgasse zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der zwischenliegenden lärmabschirmenden Bebauung eine Pegelabnahme um 24 dB(A) im Vergleich zur freien Schallausbreitung bewirkt wird, so dass hier von einer Lärmbelastung von ca. 45 dB(A) tags/nachts ausgegangen wurde. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen für WA-Gebiete bei 55/45 dB(A) tags/nachts, die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen für Wohngebiete bei 59/49 dB(A).

Die Regelwerke zur Ermittlung der von der Bahnstrecke ausgehenden Schallimmissionen haben sich seit Erstellung dieses Gutachtens fortentwickelt. Die Strecke wird weiterhin stark frequentiert, Anhaltspunkte für eine Zunahme der Streckenfrequenzierung sind nach bisheriger Kenntnis aber nicht vorhanden. Gemäß der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Eisenbahn-Bundesamts verkehren auf diesem

Streckenabschnitt pro Jahr ca. 51.720 Züge im Personen- und Güterverkehr⁴. Pro Tag ist somit mit einer durchschnittlichen Belastung von ca. 140-145 Zügen zu rechnen. Das Gutachten aus dem Jahr 1980 ging von 170-180 Personen- und Güterzügen/Tag aus.

Das Plangebiet ist im Bereich der Dahlgasse bereits weitgehend bebaut bzw. erfasst eine planungsrechtliche Bestandssituation. Vor dem Hintergrund der o.g. Rahmenbedingungen erwartet die Stadt für den Änderungsbereich keine deutlichen Lärmpegelzunahmen. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW⁵ lässt zudem die Einschätzung zu, dass die Lärmpegelwerte hier den Bereich der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) deutlich unterschreiten. Die mit der geringfügigen Erweiterung eines Baufensters ermöglichte Neubebauung rückt hier nicht näher an die Lärmquelle heran. Im Sinne der Innenentwicklung ist die Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung auch städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Mit Blick auf Planungsziel und -umfang, auf die nicht näher an die Lärmquelle heranrückende Bebauung sowie angesichts der schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet ist eine erneute gutachterliche Untersuchung nicht verhältnismäßig. Die Festsetzungen des Altplans sollen in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Warendorf in ihren Grundzügen beibehalten werden. Aufgrund der heutigen Wärmeschutzstandards ist damit zu rechnen, dass die zu verwendenden Bauteile eine höhere schallabschirmende Wirkung aufweisen. Für die ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete tags eingehalten werden. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird somit nach bisheriger Kenntnis nicht gesehen.

6.2 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Der Planbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächennahen bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Im näheren Umfeld sind ehemalige bergbauliche Tagesöffnungen bekannt⁶. Für das Plangebiet selbst liegen diesbezügliche Informationen bislang nicht vor. Als Folge des Strontianitabbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich. Der Bereich liegt zudem über einem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld der RAG Aktiengesellschaft Herne, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen.

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

⁴ Eisenbahn-Bundesamt: <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>, abgerufen am 26.03.2015

⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MKULNV): <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>, abgerufen am 26.03.2015

⁶ Gesing (1995), Der Strontianitbergbau im Münsterland, Abbildung Tagesöffnungen

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

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Blickbeziehungen zu einem denkmalgeschützten „Großen Kreuz“ im Bereich Schützenstraße/Hammer Straße ca. 60 m nördlich des Änderungsbereichs bestehen nicht. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

6.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Dahlgasse durch Anbindung an den Merscher Weg im Süden. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Die Dahlgasse ist dort als Stichstraße (befahrbarer Wohnweg) mit einer Breite von 5,5 m und einer Wendeanlage vorgesehen. Eine Anbindung an die Schützenstraße im Norden war aus verkehrsfunktionellen Gründen nicht möglich. Die Durchlässigkeit ist hier aber für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Im nördlichen Bereich des Wendehammers sieht der Altplan einzelne öffentliche Stellplätze vor.

Der Erschließungsstich wurde gemäß Originalplan umgesetzt, die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h reduziert. Die vorliegende Planung ermöglicht im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht den Bau eines einzelnen Wohnhauses und verursacht somit i.W. kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer verändert sich durch das Neubauvorhaben nicht. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

6.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Fläche in einem seit Jahrzehnten bebauten Siedlungsbereich. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sichergestellt. Die Planung ermöglicht lediglich die Ergänzung um einzelne (Wohn-)Gebäude, die an die vorhandene städtische Ver- und Entsorgung angebunden werden können.

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässe-

zung 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. Die Planung ermöglicht im Vergleich zu den bereits planungsrechtlich gesicherten Baumöglichkeiten lediglich den ergänzenden Neubau eines einzelnen Gebäudes; die Flächen können ebenfalls an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen werden. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

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

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung im Januar 2015 beschlossen, das Planverfahren für die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 einzuleiten (s. Vorlage Nr. I/9/2015). Die Planung unterstützt die Vorbereitung einer maßvollen Nachverdichtung im Siedlungsbestand und wird aus diesem Grund aus städtebaulicher Sicht sowie mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als **„beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB** durchzuführen. Der Öffentlichkeit wurde im April/Mai 2015 auf Grundlage des Vorentwurfs durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt die Gelegenheit gegeben werden, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Änderungsplanung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen wurden mitgeteilte Versorgungsleitungen zur vollständigen Information in die Planunterlagen aufgenommen, das Erfordernis weitergehender Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf leitet sich hieraus nicht ab (s. Vorlage Nr. I/63/2015).

Auf Grundlage des Entwurfs wurden im Juni/Juli 2015 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen Anregungen und Hinweise vorgetragen (s. Vorlage Nr. I/86/2015).

Auf die Vorlagen der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB und zur Abwägung sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird verwiesen.

Drensteinfurt, im August 2015