

Stadt Drensteinfurt  
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt  
(Az.: 61.06.1.24)

## B E G R Ü N D U N G

### zur 10. Änderung des Bebauungsplanes 1.24 „Sandstraße“ im vereinfachten Verfahren

#### Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	26.02.2008

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.24 „Sandstraße“.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung liegt zwischen der Sendenhorster Straße und der Sandstraße und umfasst die Flurstücke 557 und 567 im Flur 3 in der Gemarkung Drensteinfurt.

Er ist in dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

#### Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsgebiet aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

**Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.**

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.24 „Sandstraße“.

Das Flurstück 567 wird mit einem Seniorenwohnhaus bebaut, der gesamte Geltungsbereich dieser Änderung entspricht dem der 9. Änderung. Es sollen insgesamt 13 seniorengerechte Wohneinheiten entstehen.

Im vorliegenden Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.24 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.24 wurde die für diesen Bereich festgesetzte 1-Geschossigkeit aufgehoben und durch die Festsetzung „II“ ersetzt, um eine zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen. Hierbei wurde die Geschossflächenzahl nicht angehoben, womit eine Bebauung in der geplanten Form nicht möglich ist. Die Geschossflächenzahl, die momentan mit „0,5“ festgesetzt ist, orientiert sich noch an die eingeschossige Bauweise. Die angestrebte Geschossflächenzahl von „0,8“, für eine zweigeschossige Bauweise, ist in diesem Bebauungsplan bereits an anderer Stelle vorzufinden. Durch die Anhebung der Geschossflächenzahl wird die geplante Bebauung des Seniorenwohnhauses ermöglicht. Die Festsetzung soll demnach von „GFZ 0,5“ in „GFZ 0,8“ geändert werden.

Die **Festsetzungen des Originalplans** zu den weiteren Planinhalten werden im Änderungsbereich ansonsten beibehalten. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand dieser Änderung und bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des Originalplanes 1.24 „Sandstraße“ gemäß § 9 BauGB bzw. gemäß BauNVO und die Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß BauO NRW.

Die **verkehrliche Erschließung** des Baugrundstücks ist über die Sandstraße gesichert.

Da für den Bebauungsplan 1.24 eine Entwässerungsplanung erfolgt ist, ist auch die geplante Bebauung darin erfasst worden.

Da die o.g. Änderungspunkte die **Grundzüge der Planung** nicht berühren und die Schutzgüter gemäß BauGB nicht beeinträchtigt werden, hat sich die Stadt Drensteinfurt für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschieden.

Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (siehe § 1 Abs. 5 BauGB ).

Die Planung fällt nicht unter der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:**

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

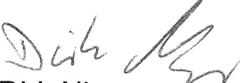
Für das hier zulässige vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB wird somit eine weitere **Umweltprüfung nicht erforderlich** (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

**Sonstige zu berücksichtigende Belange:**

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

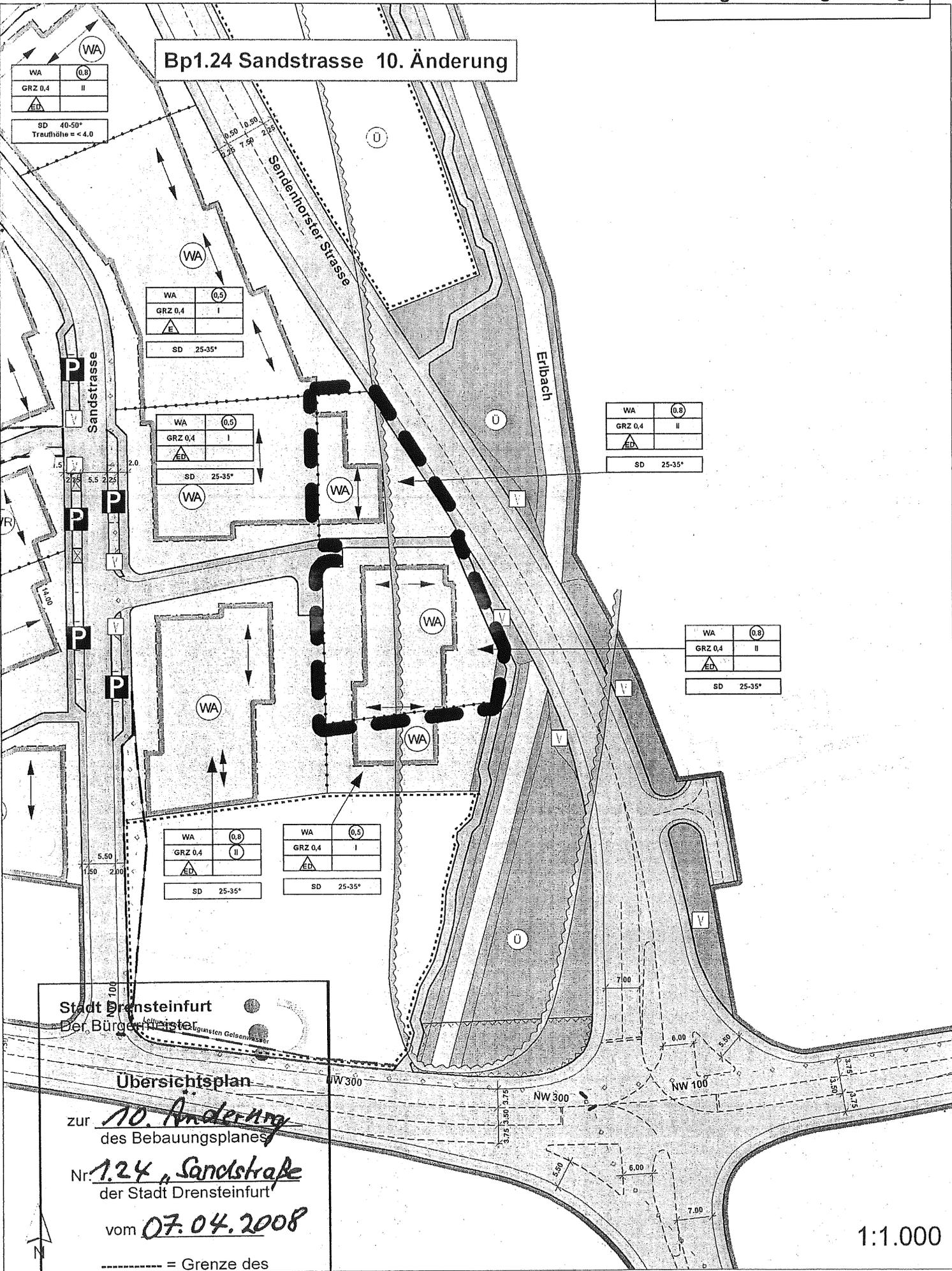
werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.

  
Dirk Niggemann

**Anlagen:**

Anlage 1:      Übersichtsplan

Bp1.24 Sandstrasse 10. Änderung



Stadt Drensteinfurt  
Der Bürgermeister  
Ludwig Gelsenwasser

Übersichtsplan

zur *10. Änderung*  
des Bebauungsplanes  
Nr. *1.24 „Sandstraße“*  
der Stadt Drensteinfurt  
vom *07.04.2008*

----- = Grenze des  
Planbereiches  
Maßstab = 1: *1000*

1:1.000