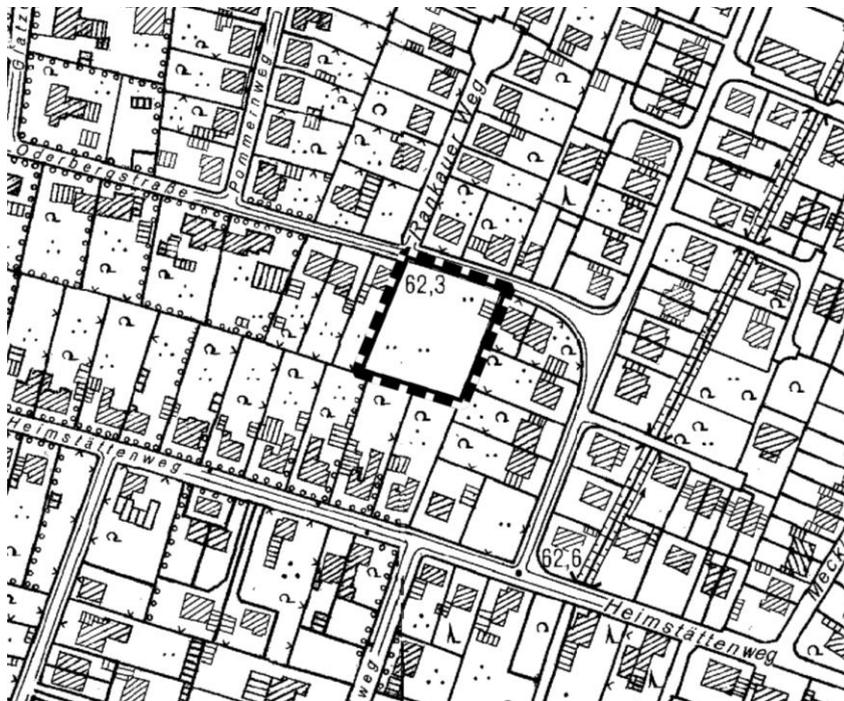


Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ - 51. Änderung

hier: Begründung



Februar 2018

Bearbeitung:

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

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin 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 Landesplanung und 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 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ vor. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, zudem soll die vorhandene grenzständige Bebauung des Hauses Oderbergstraße 9 aufgenommen und durch eine entsprechende Wohnbebauung ergänzt werden. Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.22, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Umsetzung der gewünschten Bebauung ist angesichts der geltenden Nutzungsmaße und der bisher gefassten Baugrenzen nicht vollumfänglich umsetzbar.

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt das Ziel, Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen und somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Diese auch bundesrechtlich geforderte Innenentwicklung bietet zudem die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastrukturen tragfähig auszulasten. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten ist Stadt daher bemüht, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung auch durch Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerstädtischen Privatflächen gezielt zu fördern. Hierbei unterstützt die Stadt u. a. Eigentümer von verbliebenen Baulücken und kleineren Nachverdichtungspotenzialen bei Bauwünschen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist. Mit Blick auf diese städtebaulichen Zielsetzung wurden Baulückenschließungen u. a. auch im Zuge der zahlreichen Änderungsverfahren im Bebauungsplangebiet Nr. 1.22 mit vorbereitet.

Das Wohngebiet Ossenbeck hat sich seit Jahrzehnten entwickelt und ist vollständig erschlossen. Das Umfeld des betroffenen Grundstücks ist durch Ein-, Zwei- und teilweise Mehrfamilienhäuser mit auch größeren Gartenbereichen geprägt. Mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen ist eine maßvolle Nachverdichtung dieses innerörtlichen Wohnquartiers hier städtebaulich sinnvoll. Um dieses **bestehende Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und die gegebene Baulücke zu schließen** hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt die Einleitung des Planverfahrens für die 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 beschlossen. Wesentliche Änderungspunkte liegen in den Anpassungen der überbaubaren Fläche und der Festsetzung zur Geschossigkeit. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,25 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, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Die 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 51. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innerortslage von Drensteinfurt, nordöstlich der Kernstadt im Wohngebiet Ossenbeck. Das ca. 0,25 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 201 der Flur 31 in der Gemarkung Drensteinfurt. Es wird im Norden durch die Oderbergstraße begrenzt, im Westen, Süden und Osten grenzt jeweils Wohnbebauung mit Hausgärten an. 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 mit Ausnahme kleinerer Nebenanlagen (Schuppen, Gartenhaus) unbebaut. Die Fläche stellt eine Brachfläche ohne besondere Nutzung dar. Insbesondere im rückwärtigen Randbereich befinden sich einzelne Bäume. Das Grundstück ist über Oderbergstraße erschlossen.

Die städtebauliche Situation im **Umfeld** ist weitgehend als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Es befinden sich hier v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser, es sind aber auch einzelne Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Wohnbebauung ist in offener Bauweise mit jeweiligen rückwärtigen Gartenbereichen umgesetzt worden. Die Größe der Gartenflächen ist unterschiedlich, anschließend an die Änderungsfläche sind die rückwärtig angeordneten Gärten sehr tief. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend traufständig zu den jeweils erschließenden Straßen angeordnet. Häufig werden die Dachgeschosse als ergänzender Wohnraum genutzt. Die Dächer weisen überwiegend Dachneigungen zwischen 35-50° auf und sind mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. Nordwestlich der Änderungsfläche befindet sich an der Ecke Oderbergstraße/Rankauer Weg ein Spielplatz.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

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

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in Innerortslage und umfasst eine Brachfläche mit einigen Gehölzen im rückwärtigen Bereich. Das Umfeld ist als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen i. W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz erfasst. Es bestehen auch keine räumlichen und funktionalen Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft. Die Fläche wird aufgrund der innerörtlichen Lage auch nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans erfasst.

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, eine mittlere, im Unterboden auch geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist mittleren Staunäseeinfluss (z. T. bis in den Oberboden) gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² 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.³

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

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). Die Bezirksregierung Arnsberg hat hierzu im Verfahren mitgeteilt, dass für den Bereich des Plangebiets weder Bergbaumaßnahmen dokumentiert noch künftig geplante bergbaulichen Tätigkeiten bekannt sind. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereichs und die auch heute schon bestehenden Baurechte ist keine besondere Problemlage für die vorliegende Änderungsplanung erkennbar. Weitergehende Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

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

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** 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 Abfallwirtschaftsbehörde 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 kulturhistorisch von besonderem Wert sind. 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. 1.22 „Ossenbeck I“** der Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt. Er entwickelt auf ca. 26 ha zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Mecklenburger Straße/Buchenweg und Gartenweg bis zum Ortsrand im Westen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Planungsziele waren die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im Siedlungsbereich Ossenbeck, seine Anbindung an die Drensteinfurter Ortsmitte und an die damals neu geplante Kreisstraße K 21 (Konrad-Adenauer-Straße) sowie die Schaffung neuer Baumöglichkeiten durch eine maßvolle Nachverdichtung, um der Wohnraumnachfrage gerecht zu werden. Der Bebauungsplan „Ossenbeck I“ ist in Summe bereits durch 65 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.22 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Für den **Änderungsbereich** ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer und GFZ von 0,5 festgesetzt. Eine Bebauung ist i. W. nur entlang der Oderbergstraße unter der Maßgabe der offenen Bauweise möglich. Festgesetzt ist weiterhin eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m². Zulässig ist überwiegend eine 1½-geschossige Bebauung mit Satteldach (45-50° Dachneigung) entlang der Oderbergstraße, zurückgesetzt ist eine eingeschossige Flachdachbebauung vorgegeben. Es gilt die BauNVO von 1990 (s. 43. Änderung). Eine Bebauung ist hier bislang noch nicht umgesetzt worden.

Die vorliegende Anfrage der Eigentümer, die noch bestehende Baulücke durch den Neubau eines Ein- und eines Mehrfamilienhauses auf dem verbliebenen rund 0,25 ha großen Grundstück zu schließen, entspricht den von der Stadt verfolgten Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist gemessen an den heutigen Verhältnissen und mit Blick auf die zulässigen Mindestgrundstücksgrößen sehr groß. Grundsätzlich ist die Errichtung der geplanten zwei Wohngebäude hier somit städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Eine nachbarschaftlich vertretbare, maßvolle Verdichtung und ein Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen sind hierbei zu gewährleisten.

5. Inhalte und Festsetzungen der 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22

Durch die Änderungsplanung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Nachverdichtung getroffen. 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. 1.22 in seiner rechtsgültigen Fassung i. W. für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB orientieren sich weitgehend am Ursprungsplan und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Gegenstand ist i. W. die Anpassung bislang festgesetzter Baugrenzen, um hier die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses vollumfänglich zu ermöglichen. Hinsichtlich der unverändert übernommenen Festsetzungen (Grundflächenzahl GRZ 0,3, traufständige Gebäudestellung entlang der Oderbergstraße, Mindestgröße der Grundstücke 500 m² etc.) wird auf den Originalplan einschließlich seiner Änderungen verwiesen. **Folgende Anpassungen bzw. klarstellende Konkretisierungen wurden vorgenommen:**

- Mit Blick auf die Rahmenbedingungen wird im WA1 zunächst eine Fortführung der im Westen bestehenden planungsrechtlichen 1½-geschossigen Bebauung angestrebt. Im WA2 soll dagegen im Sinne der Nachverdichtung eine „echt“ zweigeschossige Bebauung in Anlehnung an die benachbart realisierten Wohngebäude östlich und nördlich des Änderungsbereichs ermöglicht werden. Die **Zahl der maxi-**

mal zulässigen Vollgeschosse Z wird daher auf ein Vollgeschoss im WA1 sowie auf zwei Vollgeschosse im WA2 begrenzt. Eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung des Obergeschosses ist in Verbindung mit den zugelassenen Gebäudehöhen (s. u.) auch im WA1 trotz allem gewährleistet.

- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im WA2 mit Blick auf die zwei zugelassenen Vollgeschosse und die angestrebte Bebaubarkeit entsprechend auf 0,6 angepasst.
- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung wird darüber hinaus eine Begrenzung der Gebäudehöhe abweichend von der bisher nur mit Hilfe der Regulierung der maximalen Drenpelhöhe geregelten Höhenentwicklung für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der **maximalen Firsthöhen** auf 10 m im WA1 sowie 11 m im WA2. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung bleiben insgesamt gewahrt.

Gemäß Originalplan wird die zulässige Sockelhöhe als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Oberkante Straßenkrone vor dem Haus definiert. Für eine hinreichende Bestimmtheit dieser Festsetzung wird der untere Bezugspunkt im Zuge dieser Planung klarstellend auf einen in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Punkt bezogen. Hierfür wird auf eine seit einigen Jahren im Stadtgebiet einheitlich angewendete Regelung zurückgegriffen. Die **Bezugshöhe für bauliche Anlagen** wird nunmehr auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Einzelne Kanaldeckelhöhen im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraße wurden zur Orientierung in die Plankarte aufgenommen, ebenso eine erläuternde Planskizze als Hinweis, um die Ermittlung der Bezugspunkte insgesamt zu verdeutlichen. Im Ergebnis können in diesem ebenen Gelände hinsichtlich der Höhenlage des unteren Bezugspunkts (sehr geringfügige) Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung für die privaten Eigentümer auftreten. Diese werden vor dem Hintergrund, dass die Bebauung in der Nachbarschaft bereits realisiert ist, zur Wahrung eines einheitlichen, stadtweiten Vorgehens für vertretbar erachtet.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden bislang durch Baugrenzen bestimmt, dies wird vom Grundsatz her beibehalten. Um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen, erfolgt eine Erweiterung des bisherigen Baufensters sowie im rückwärtigen Bereich eine Begradigung der Baugrenze. Eine ausreichend flexible Grundstücksausnutzung wird hierdurch gewährleistet. Die bereits im Altplan vorbereitete Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bleibt auch mit Erweiterung der überbaubaren Flächen aufrechterhalten und ermöglicht damit einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Ergänzend erfolgt die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert.
- Ebenso aus dem Ursprungsplan übernommen wird die Regelung zur offenen **Bauweise** – konkretisierend wird diese mit Blick auf den bislang realisierten Bestand

und die erweiterten Baumöglichkeiten im WA2 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

- Zur Sicherung der Maßstäblichkeit und zur Minderung ansonsten möglicher Konflikte wird die **Zahl der Wohneinheiten** begrenzt. In Abwägung der Ziele Nachverdichtung und Wohnraumschaffung auf der einen und städtebaulich-nachbarschaftliche Abstimmung auf der anderen Seite werden im WA1 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte sowie im WA2 maximal acht Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal vier Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen. Diese Größenordnung kann über die bestehende Erschließung gut abgewickelt werden. Die Vorhabenplanung belegt zudem, dass das hierfür erforderliche Stellplatzangebot auf dem Grundstück abgedeckt werden kann.

Zusammenfassend wertet die Stadt das Planvorhaben 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 § 86 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. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der vorliegenden Änderungsplanung sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit sollen hier keine unterschiedlichen Ausgangslagen geschaffen werden. Im Sinne der Gleichbehandlung werden daher die baugestalterischen Festsetzungen der derzeit rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1.22 für das Plangebiet weitgehend übernommen. Zu deren Begründung wird auf die jeweiligen Planunterlagen des Bebauungsplans „Ossenbeck I“ verwiesen – neben dem Ursprungsplan betrifft dies insbesondere die 10., 15. und 25. Änderung.

Regelungen zur Dachgestaltung sollen in Verbindung mit den Vorgaben zu den einzelnen Nutzungsmaßen zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Die regional-typische und das Plangebiet prägende Dachform des Satteldachs wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters auch für den Änderungsbereich weiterhin vorgegeben. Abweichend von den Vorgaben des Ursprungsplans wird die zulässige **Dachneigung** im WA1 mit 38°-50° dagegen etwas großzügiger gewählt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Firsthöhe ist so eine gute Ausnutzung des Dachraums möglich. Im WA2 werden in Anlehnung an die Regelungen des Altplans die Vorgaben für zweigeschossige Gebäude aufgenommen.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Oderbergstraße. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Im Bereich des Plangebiets ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Grundsätzlich neue Baurechte werden nicht geschaffen, es werden lediglich bereits festgesetzte Baugrenzen modifiziert. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen wird insofern nicht verursacht, ebenso bleibt die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer unverändert. **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), der Straßenraum kann damit entlastet werden.

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 weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt. Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet ist hierüber sichergestellt, da bereits bei der Dimensionierung eine Bebaubarkeit des Grundstücks auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts zu berücksichtigen war. 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).

c) Grünordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum oder verbindende Biotopstrukturen bestehen hier nicht. Eine besondere Wertigkeit des Änderungsbereichs liegt nach derzeitiger Kenntnis nicht vor. Das Plangebiet wird auch nicht von grünordnerischen Festsetzungen des Altplans erfasst. Auf der gegenüberliegenden Seite der Oderbergstraße wurde gemäß bestehendem Planungsrecht ein öffentlicher Spielplatz angelegt, dieser wird von der vorliegenden Änderungsplanung nicht berührt. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen werden angesichts der Planungsziele und der untergeordneten Größe des Änderungsbereichs nicht für notwendig erachtet.

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 wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper). Der Änderungsbereich ist bereits heute entlang der Oderbergstraße bebaubar, die bestehenden Baurechte werden lediglich in untergeordnetem Umfang modifiziert. An der im Rahmen der Ursprungsplanung grundsätzlich schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens wird in dieser innerörtlichen, vollständig erschlossenen Lage weiterhin festgehalten. 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 NRW⁴ zugrunde gelegt.

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 4112 „Sendenhorst“/Quadrant 3 insgesamt zwei Fledermaus- und 17 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können.⁵ 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.

⁴ 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.

⁵ 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 19.07.2017

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. Infolge der untergeordneten Modifizierung von Baurechten werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale 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 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. Dieser Einschätzung hat auch die untere Naturschutzbehörde im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

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 51. Änderung wird aus den in Kapitel 4 genannten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet. Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Baugebiets wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll erachtet. 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 wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

e) Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, 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

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrüntes Wohngebiets in untergeordnetem Umfang. 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. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Erweiterung 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. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 beschlossen, das Planverfahren für die 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 einzuleiten (Vorlage Nr. I/26/2017). Die Planung unterstützt eine maßvolle 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.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 20.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seiten der Fachbehörden etc. sind allgemeine Hinweise vorgebracht worden. Anhaltspunkte, die gegen die Planänderung und/oder die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sprechen würden, haben sich nicht ergeben.

Auf Grundlage des Entwurfs wurden vom 11.09.2017 bis einschließlich 11.10.2017 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise gegeben, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus hat der BUND eine Regelung zur Regenwasserrückhaltung auf dem betroffenen Grundstück gefordert, seitens der Kreises Warendorf wurde eine Verschiebung der Grenze zwischen WA1 und WA2 angeregt. Beiden Anregungen soll angesichts der bereits heute zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks und der vollständig vorhandenen öffentlichen Erschließung, die mit der Änderungsplanung lediglich angestrebte Modifizierung bestehender Baurechte auf dem betroffenen Grundstück und die darüber hinaus auf den Nachbargrundstücken gemäß Bebauungsplan Nr. 1.22 geltenden Vorgaben sowie mit Blick auf das Verhältnismäßigkeitsgebot nicht gefolgt werden (s. Vorlage Nr. I/87/2017).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Februar 2018