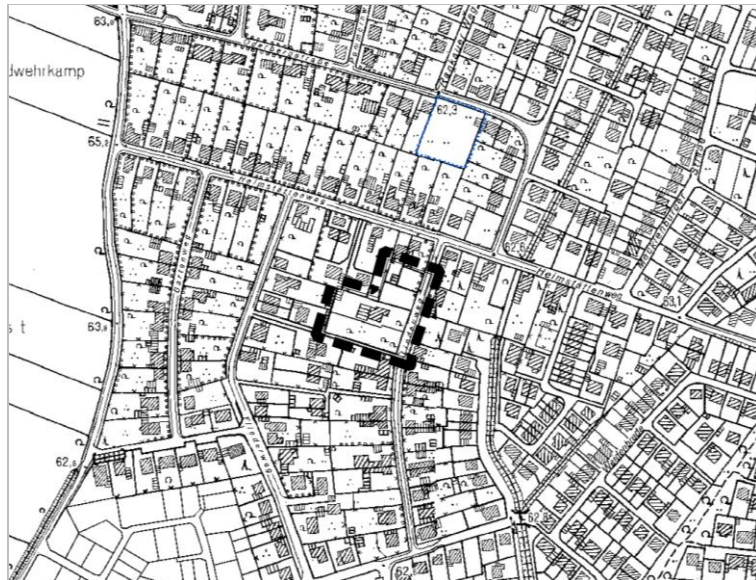


Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ - 52. Änderung

hier: Begründung



Februar 2019

Bearbeitung:

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

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 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 52. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Der Stadtverwaltung liegen Anfragen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ im Bereich Lindenweg vor. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen jeweils ergänzende Wohnbebauung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets auf ihren z. T. sehr großen bzw. noch unbebauten Grundstücken, konkrete Bauvorhaben sind der Stadt aber noch nicht bekannt. Die Umsetzung der gewünschten Bebauung ist angesichts der geltenden Nutzungsmaße und der bisher gefassten Baugrenzen nicht vollumfänglich möglich.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.22 mit vorbereitet.

Das Wohngebiet Ossenbeck hat sich seit Jahrzehnten entwickelt und ist vollständig erschlossen. Das nähere Umfeld des betroffenen Grundstücks ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit auch größeren Gartenbereichen geprägt. Eine maßvolle Nachverdichtung dieses innerörtlichen Wohnquartiers ist hier städtebaulich folgerichtig. Um das **bestehende Flächenpotenzial zu nutzen** hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt die Einleitung des Planverfahrens für die 52. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 beschlossen. Wesentliche Änderungspunkte liegen in den Anpassungen der überbaubaren Fläche und der Nutzungsmaße. 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. 0,47 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 oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Die 52. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 52. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 52. 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. 0,47 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 187, 573, 693, 694, 1488 und 1489 sowie einen Teil von Flurstück 101 (alle Flur 31, Gemarkung Drensteinfurt). Es wird auf allen Seiten durch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und Gärten begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** erfasst neben bislang unbebauten Gartenflächen ein einzelnes Wohngebäude, z. T. versiegelte Hofflächen und mehrere Nebenanlagen. Die unbebauten Gartenbereiche liegen teilweise als Rasenflächen vor oder sind durch diversen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet. Die Grundstücke sind über den Lindenweg erschlossen, der ausgehend vom Heimstättenweg zunächst beidseitig und später nur noch auf der Westseite durch straßenbegleitende Lindenbaumreihe(n) gefasst wird.

Die städtebauliche Situation im **Umfeld** ist weitgehend als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Es befinden sich hier v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnbebauung ist in offener Bauweise mit jeweiligen rückwärtigen Gartenbereichen umgesetzt worden. Die Grundstücke sind teilweise sehr groß (bis zu ca. 1.400 m²). Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend traufständig zu den jeweils erschließenden Straßen angeordnet. Die Dachgeschosse werden i. d. R. als ergänzender Wohnraum genutzt. Die Dächer weisen überwiegend Dachneigungen zwischen 30-45° auf und sind mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Planung zur Ermöglichung innerörtlicher Nachverdichtungsoptionen entspricht hier 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 überwiegend Gärten mit Rasenflächen und verschiedenartigem Gehölzaufwuchs sowie ein bebautes und zu größeren Teilen versiegeltes Wohngrundstück. Zudem wird der Lindenweg mit seinen straßenraumprägenden Gehölzen in den Geltungsbereich einbezogen. 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 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 Lehm Böden** 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 **Wasserschutzgebiete**.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

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

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

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, 3. Auflage, Krefeld 2017

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 Denkmalwert haben. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 1.22 „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 bereits durch zahlreiche Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden – dies betrifft auch einzelne Regelungen im vorliegenden Änderungsbereich. 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 GFZ von 0,5 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Vorgegeben ist weiterhin eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m². Eine Bebauung ist innerhalb unterschiedlich gefasster und teilweise vom Lindenweg abgerückter Baufenster jeweils traufständig zu dieser Erschließungsstraße zulässig, so dass insbesondere die beiden südlichen, jeweils ca. 1.400 m² umfassenden Grundstücke zu großen Teilen nicht bebaubar sind. Zulässig ist zum Lindenweg hin orientiert eine 1 ½-geschossige Bebauung mit Satteldach (45-50° Dachneigung), rückwärtig sind eingeschossige Wohngebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Satteldach vorgegeben. Eine Bebauung ist bislang nur teilweise erfolgt.

Im Süden wird darüber hinaus ein ca. 2,5 m breites GFL für Anlieger, Notdienste und Versorgungsträger durchgängig bis zum Fliederweg im Westen geführt. Entlang der westlichen Seite des Lindenwegs wurde straßenbegleitend eine Baumreihe festgesetzt, der Lindenweg selbst ist als 8 m breite öffentliche Verkehrsfläche in den Altplan aufgenommen worden.

Die vorliegende Anfrage der Eigentümer, bestehende Baulücken bzw. rückwärtig bislang nicht bebaubare Flächen auf tiefen Gartengrundstücken durch einzelne Ein- oder auch Zweifamilienhäusern zu ergänzen, entspricht den von der Stadt verfolgten Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Einerseits sind die Grundstücke gemessen an den heutigen Verhältnissen und mit Blick auf die zulässigen Mindestgrundstücksgrößen teilweise sehr groß. Eine Bebauung ist auch im Verhältnis zu den im Wohngebiet schon rückwärtig realisierten Gebäuden städtebaulich angemessen. Andererseits verhindern bestehende Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse eine Umsetzung der vom Grundsatz her bestehenden Baurechte, so dass verbliebene Baulücken nicht genutzt werden können. Im Sinne der **Nachverdichtung** wird daher eine **Mobilisierung der innerörtlich bestehenden Flächenpotenziale** angestrebt. Eine nachbarschaftlich vertretbare, maßvolle Verdichtung und ein Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen sind hierbei zu gewährleisten.

5. Inhalte und Festsetzungen der 52. 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 und am bislang geltenden Planungsrecht. Darüber hinaus liegt der Stadt der Bebauungsvorschlag eines Projektentwicklers für eine Gesamtentwicklung im südlichen Teilbereich vor, der in seinen Grundzügen in den Festsetzungen berücksichtigt wird. Dieser sieht anstelle des heutigen Bestandsgebäudes die Errichtung von vier Einzelgebäuden mit Südgärten und einer gemeinsamen Erschließung über einen Stichweg im Norden vor. Eine hiervon abweichende Bebauung ist im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung aber ebenfalls denkbar.

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 zu Nutzungsmaßen, Bauweise etc. orientieren sich weitgehend am Ursprungsplan und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Gegenstand ist i. W. die Neufassung bislang festgesetzter

Baugrenzen, um hier unter Berücksichtigung des auf Grundlage des Altplans entstandenen Gebietscharakters und bestehender Grundstückszuschnitte sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten zu regeln.

Bauliche Dichte und Zahl der Wohneinheiten

Unverändert übernommen wird die Festsetzung der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,3. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (s. u.) wird eine maßvolle Verdichtung in dem gewachsenen Siedlungsbereich weiterhin gewährleistet. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage soll hier angesichts der gewachsenen Wohnsiedlungsstruktur nicht geschaffen werden.

Angestrebt wird mit Blick auf den umgebenden Bestand eine 1½- bis zweigeschossige Bebauung. Die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Z** wird daher einheitlich mit zwei Vollgeschossen vorgegeben, die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend auf 0,6 angepasst.

U. a. die Vorgabe einer **Mindestgröße der Grundstücke** von 800 m² erschwerte bislang eine weitere Bebaubarkeit verbliebener Baulücken und durchaus sinnvolle Grundstücksteilungen bei sehr tiefen Gärten. Um die städtischen Ziele im Hinblick auf innerörtliche Nachverdichtung und Wohnraumschaffung einerseits und Wahrung des Gebietscharakters andererseits besser in Einklang zu bringen, werden die Mindestgrundstücksgrößen auf 500 m² geändert (analog zu den westlich anschließenden Bereichen).

Ergänzend wird zur Sicherung der Maßstäblichkeit im Gebiet und der angestrebten familiengerechten Wohnnutzung die **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Eine entsprechende Abstufung für die ebenfalls zulässigen Doppelhäuser wird berücksichtigt. Die ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung in Doppelhäusern soll einzelfallbezogene Härtefälle vermeiden. Hintergrund können hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen sein – so soll z. B. für Großeltern oder für Familienmitglieder mit Behinderung eine ggf. angestrebte Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen stärkeren Verdichtung führen könnten. Einer dem Wohngebietscharakter sowie der bestehenden Erschließung (Stellplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung kann somit insgesamt vorgebeugt werden. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Gebäudehöhen und Stellung der baulichen Anlagen

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung wird darüber hinaus eine Begrenzung der Gebäudehöhe abweichend von der bisher nur mit Hilfe der Regulierung der maximalen Drempeelhöhe 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 Trauf- und Firsthöhen** auf 6,5 m bzw. 9,5 m. Hierdurch wird ein etwas größerer Spielraum als bislang ermöglicht, es können auch Gebäude mit zwei echten Vollgeschossen umgesetzt werden. Eine Gesamthöhenentwicklung über die Möglichkeiten der angrenzenden Bebauung hinaus soll aber in der gewachsenen Siedlungslage nicht erfolgen.

Gemäß Originalplan wird die zulässige Sockelhöhe als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Oberkante Straßenkrone vor dem Haus definiert. Der Lindenweg ist bislang noch nicht endausgebaut, es liegt auch noch keine Ausbauplanung mit Höhenangaben vor. Für eine hinreichende Bestimmtheit wird der **untere Bezugspunkt** daher im Zuge dieser Planung klarstellend auf einen in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Punkt abgestellt (hier: vorhandener Kanaldeckel mit 62,73 m über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) im Lindenweg). Mit Blick auf die weiteren der Stadt vorliegenden Kanaldeckelhöhen im Umfeld, entspricht die Höhe dieses Bezugspunkts dem i. W. ebenen Gelände im Bereich des Plangebiets insgesamt. Zur Orientierung und Nachvollziehbarkeit der Höhenlage werden auch die weiteren Kanaldeckelhöhen in die Plankarte aufgenommen. Im Ergebnis wird für die noch nicht umgesetzte Bebauung im Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung keine wesentlich andere Ausgangslage geschaffen.

Wohn- und Gartenflächen werden überwiegend in (süd-)westliche Richtung ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Die traufständige **Gebäudestellung** zum Lindenweg wird mit Blick auf den im Umfeld des Änderungsbereichs realisierten Bestand aus dem Altplan übernommen und fortgeführt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden bislang durch Baugrenzen bestimmt, dies wird vom Grundsatz her beibehalten.

Im **nördlichen Teilbereich** umfasste das bisherige Baufenster neben dem Flurstück 573 auch kleinflächig die Randbereiche der Flurstücke 693 und 694, ohne dass bei Beibehaltung der derzeitigen Grundstücksgrenzen dort eine Bebauung möglich wäre. Die Stadt hat hier zunächst eine weitere bauliche Verdichtung durch Vergrößerung des Baufensters für ein weiteres Wohngebäude geprüft. Die betroffenen Eigentümer haben jedoch kein entsprechendes Interesse bekundet, so dass die Baugrenzen des Ursprungsplans an die gegebenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im Sinne der Klarstellung angepasst und daher im Norden etwas zurückgenommen werden. Einschränkungen für eine Bebaubarkeit auf dem Flurstück 573 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ergeben sich aufgrund der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabstände von 3 m nicht. Ausgleichend wird zudem das Baufenster im Vergleich zum Altplan etwas verlängert.

Für den **südlichen Teilbereich** wurde im Zuge des Planverfahrens eine Gesamtentwicklung der Flurstücke 1488 und 1489 ohne Berücksichtigung des zurückgesetzten Bestandsgebäudes und heutiger Grundstückszuschnitte angeregt (s. o.). Die im Vergleich zum Altplan geänderte Gebäudeanordnung wird durch ein zusammenhängendes Baufenster berücksichtigt, bisherige Baumöglichkeiten im Südosten werden in diesem Zusammenhang zurückgenommen. Eine ausreichend flexible Grundstücksausnutzung ist weiterhin gewährleistet. Bei Grundstücksteilungen sind bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Ergänzend erfolgt mit Blick auf die im Umfeld umgesetzte Bebauung die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert.

Aus dem Ursprungsplan übernommen wird die Regelung zur offenen **Bauweise** – konkretisierend wird diese mit Blick auf den bislang realisierten Bestand sowie das großzügig gefasste neue Baufenster im südlichen Teilbereich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

In den Ursprungsplan wurden ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB entsprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten Bauvorschriften gemäß BauO NRW aufgenommen und im Zuge der bisherigen Änderungsverfahren z. T. an sich geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Insbesondere werden Regelungen zur Gestaltung von Dachlandschaft, Fassaden und Einfriedungen getroffen. Die gestalterische Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in der Nachbarschaft wurde vollständig unter Anwendung dieser Vorgaben realisiert. 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** aber einheitlich auf 30-45° festgesetzt.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich wird über den **Lindenweg** erschlossen. Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Es wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Baurechte werden nur in untergeordnetem Umfang neu geschaffen, darüber hinaus werden lediglich bereits bestehende Baumöglichkeiten modifiziert. Ein nennenswert höheres Verkehrsaufkommen wird insofern nicht verursacht, ebenso bleibt die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer unverändert.

Der Lindenweg wird bestandsorientiert als **öffentliche Verkehrsfläche** aus dem Altplan übernommen. Der im Verfahren angeregte Bebauungsvorschlag mit gemeinsamer Erschließung über einen Stichweg wird durch Festsetzung eines **privaten Wohnwegs** aufgegriffen. Im gesamten Wohngebiet ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert, für eine ausreichende Verkehrssicherheit im geplanten Einmündungsbereich wird daher ein entsprechend dimensioniertes **Sichtdreieck** aufgenommen. Dieser Bereich ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Im Ursprungsplan wurde zur untergeordneten Erschließung für Anlieger und Notdienste ein 2,5 m breites **Geh- und Fahrrecht** berücksichtigt (s. Kapitel 4). Dieses wird vorliegend unverändert übernommen (Flurstück 187).

Private Stellplätze sind darüber hinaus nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Der ergänzend aufgenommene Mindestabstand für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen (s. Kapitel 5.1) erlaubt darüber hinaus weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze für Besucher-Kfz) und unterstützt damit auch eine Entlastung des Straßenraums.

b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung modifiziert bestehende Baurechte, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt. Der Bereich mit vorhandenen Elektroleitungen zur westlich außerhalb des Plangebiets vorhandenen Trafostation der RWE AG wird bereits durch das vorhandene **Leitungsrecht** von einer Bebauung freigehalten (Flurstück 187, s. Kapitel 4). Dies wird vorliegend übernommen, der Leitungsbestand sowie die Zugänglichkeit zur Trafostation ist somit weiterhin ausreichend gesichert.

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 deren Dimensionierung eine Bebaubarkeit der erfassten Grundstücke 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. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

c) Grünordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum besteht hier nicht. Eine besondere ökologische Wertigkeit innerhalb Änderungsbereichs liegt nach derzeitiger Kenntnis nicht vor. Gleichwohl sind die auf Grundlage des Altplans gepflanzten Lindenbäume als straßenraumprägend zu werten, ihr Erhalt ist aus stadtgestalterischen und lokalklimatischen Gründen durchaus sinnvoll und gewollt. Die Stadt hat daher das Erfordernis einer Erhaltungsbindung für den einbezogenen Straßenabschnitt geprüft. Die Gehölze sind insgesamt auf städtischer Fläche im öffentlichen Straßenraum gepflanzt und werden bereits durch die städtische Baumschutzsatzung hinreichend geschützt. Insofern sind nach Einschätzung der Stadt weitergehende Regelungen auf Bebauungsplanebene im Sinne der planerischen Zurückhaltung

entbehrlich. Zur umfassenden Information werden die vorhandenen Gehölze aber nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

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 auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1.22 bebaubar, die vorhandenen Baurechte werden hier lediglich modifiziert, um bestehende Baumöglichkeiten besser umsetzen zu können. An der im Rahmen der Ursprungsplanung grundsätzlich schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens wird in dieser innerörtlichen, vollständig erschlossenen Lage somit auch weiterhin festgehalten. Die angestrebte Flächenmobilisierung und Baulückenschließung innerhalb des entwickelten Wohnsiedlungsbereichs unterstützt die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich und trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt 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“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4112 „Sendenhorst“/Quadrant 3 insgesamt zwei Fledermaus- und 23 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell 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

kommen 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.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich hier v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen werden durch die untergeordnete Modifizierung von Baurechten insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale nicht. Der Erhalt der straßenbegleitenden Linden ist über die städtische Baumschutzsatzung gewährleistet. 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 die Fachbehörde im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Ergänzend wird aber 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 52. 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 Wohngebiets 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.

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 18.07.2018

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 durchgrünten 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 der Planfläche ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Erweiterung werden spezielle Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene für entbehrlich erachtet. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind somit auch in der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Flächen verbleiben in privatem Besitz, Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,3	0,39
Öffentliche Verkehrsfläche	0,06
Private Verkehrsfläche	0,02
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,47

* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:500, die Werte sind gerundet.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 beschlossen, das Planverfahren für die 52. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 einzuleiten (Vorlage Nr. I/018/2018). 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 52. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt vom 19.06.2018 bis einschließlich 04.07.2018. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Fachbehörden etc. sind allgemeine Hinweise vorgetragen worden. Anhaltspunkte, die gegen die Planänderung und/oder die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sprechen würden, haben sich nicht ergeben.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 1.22 hat in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Im Verfahrensschritt gemäß § 3(2) BauGB wurde abweichend vom bis dahin im Plankonzept berücksichtigten Wunsch, das bestehende Wohnhaus in den Festsetzungen zu berücksichtigen, ein abweichender Bebauungsvorschlag mit gemeinsamer Erschließung von vier Einzelgebäuden angeregt (s. Kapitel 5). Im Sinne des flächensparenden Bauens wurden in diesem Rahmen auch eine stärkere Verdichtung und die Zulässigkeit größerer Gebäudekubaturen vorgeschlagen. Diese Anregungen wurden teilweise aufgegriffen und der Planentwurf entsprechend geändert. An der bisher geregelten baulichen Dichte soll aber mit Blick auf die gewachsene Siedlungsstruktur weiterhin festgehalten werden. Angesichts der vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan war eine **erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) BauGB durchzuführen (s. Vorlage Nr. I/159/2018). Im Zeitraum vom 11.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden zu diesem geänderten Entwurf insofern erneut beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise vorgetragen, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich (s. Vorlage Nr. I/001/2019).

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

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

Drensteinfurt, im Februar 2019