

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.21 „Heester II“

12. Änderung

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.21 „Heester II“ und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 12. Änderung**
- 3. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

September 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

1. **Bebauungsplan Nr. 1.21 „Heester II“ und städtebauliche Situation**

Der **Bebauungsplan Nr. 1.21 „Heester II“** liegt in der südlichen Kernstadt der Ortslage Drensteinfurt zwischen der Bahnstrecke Münster/Hamm im Westen und dem Friedhof im Osten beidseits der Goethestraße. Der Bebauungsplan Nr. 1.21 umfasst ca. 7,4 ha (brutto) und entwickelt ein innerörtliches Wohngebiet. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Goethestraße, die das Plangebiet an die Schützenstraße im Norden anbindet. Über kleinere Stichwege in Ost-West-Orientierung werden die einzelnen Bauzeilen an die Goethestraße angeschlossen. Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan in den jeweiligen Anschlussbereichen jeweils entsprechende öffentliche Parkplatzflächen sowie ergänzende Garagenhöfe zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Bebauungsplan Nr. 1.21 ist im Jahr 1981 rechtskräftig geworden und wurde seither bereits 11 Mal geändert, darunter die 1., 4., und 8. Änderung, die den Gesamtplan betreffen. Gegenstand der Änderungsverfahren waren ganz überwiegend Anpassungen und Erweiterungen von überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen des Gebiets sowie Änderungen von einzelnen örtlichen Bauvorschriften. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplans Nr. 1.21 einschließlich seiner Änderungen verwiesen.

Heute ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.21 weitgehend bebaut. Baulücken sind nur ganz vereinzelt im Bereich größerer Grundstücke verblieben, in denen der Bebauungsplan bislang keine Baumöglichkeiten vorsieht. Hiervon betroffen ist u. a. das **Plangebiet der 12. Änderung**. Dieses umfasst das Flurstück 1923 (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 4) mit einer Größe von ca. 840 m² innerhalb des östlich der Goethestraße entwickelten Wohngebiets. Der Änderungsbereich wird im Norden und Osten durch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und Gärten sowie im Süden durch den Herderweg und im Westen durch eine Stellplatzanlage sowie eine Garagen-/Carportanlage begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

Im **Änderungsbereich** ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1.21 ermöglicht hier eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5. Die überbaubaren Grundstücksflächen erfassen den östlichen Teilbereich des Grundstücks und setzen sich weiter in Richtung Osten fort. Zur westlich liegenden Stellplatzanlage weist die Baugrenze einen Abstand von 17 m auf.

In der **Örtlichkeit** wurde auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück im Osten ein 1½-geschossiges, giebelständig zum Herderweg angeordnetes Einfamilienhaus mit steilem Satteldach errichtet. Westlich des Gebäudes befindet sich der zugehörige Garten, der i. W. als Rasenfläche vorliegt. Die Wohnbebauung beidseits der Herderstraße ist i. W. durch Einfamilienhäuser geprägt. Die 1½- bis zweigeschossigen Gebäude wurden überwiegend giebelständig zur Straße errichtet. Die Bebauung ist aufgrund der eher schmal geschnittenen Grundstücke vergleichsweise dicht, häufig schließen tiefere Gärten an. Entlang der westlichen Seite der Goethestraße wurden voll zweigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise umgesetzt. Prägend sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit überwiegend roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln sowie Fassaden aus rotem bis rotbuntem Mauerwerk/Klinker. Westlich an den Geltungsbereich schließt eine gemäß Ursprungsplan angelegte Stellplatzfläche an, die durch Pflanzinseln mit Bäumen als Überhälter gegliedert ist. Nördlich der Stellplätze befinden sich zudem aneinandergereihte Garagen und Carports. Das Wohngebiet ist insgesamt über die Goethestraße und den Merscher Weg an die K 21 (Schützenstraße/Hammer Weg) im Norden und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Wohngebiets ist eine Tempo-30-Zone ausgewiesen.

2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 12. Änderung

Für den Änderungsbereich besteht allgemein der Wunsch, auf dem Grundstück ein weiteres Einfamilienhaus errichten zu können. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan aber bislang eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vor (s. Kapitel 1).

Aus Sicht der Stadt Drensteinfurt ist dieses, der **Nachverdichtung** dienende Vorhaben aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll. Das Grundstück ist gemessen an den heutigen Verhältnissen vergleichsweise groß und kann direkt über den Herderweg erschlossen werden. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerörtlichen Privatflächen in einem städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Rahmen zu unterstützen. Eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit wurde innerhalb des Plangebiets „Herder II“ im Rahmen früherer Änderungsverfahren bei vergleichbaren Grundstücksverhältnissen durch Erweiterung der Baugrenzen bereits ermöglicht, so beispielsweise im Rahmen der 5. Änderung (1990) direkt östlich an den Änderungsbereich anschließend oder im Rahmen der 9. Änderung (1992) für die vergleichbare Situation im Bereich der Bauzeile nördlich des Heinewegs. Aus den genannten Gründen sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der innerörtlich bestehenden Baulücke geschaffen werden. Hierfür soll durch die maßvolle **Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche** ein flexiblerer Spielraum für eine etwas intensivere bauliche Nutzung ermöglicht werden. Das bestehende Baufenster wird nach Westen um 12 m vergrößert, so dass ein weiteres kleines Einfamilienhaus errichtet werden kann. Die bisherige Tiefe der überbaubaren Fläche von 17 m wird ebenso wie die Abstände von 3,5 m zum Herderweg bzw. von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze beibehalten, so dass Dichteprobleme und Verschattungen gegenüber der Nachbarbebauung nicht ausgelöst werden. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Darüber hinaus wird ein Mindestabstand von 5 m zur westlich anschließenden Stellplatzanlage analog zur 9. Änderung im Bereich Heineweg gewahrt.

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem betroffenen Grundstück ist alleiniger Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung. Als unselbständige Änderung modifizieren die Festsetzungen dieser 12. Änderung mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Originalplans. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und Hinweise des Originalplans einschließlich seiner bisherigen Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 1.21 „Heester II“ in der jeweils rechtgültigen Fassung.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans wird vor dem erläuterten Hintergrund als **sonstige Maßnahme der Innenentwicklung** eingestuft. Die Voraussetzungen für die **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB** (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO, keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG) sind angesichts der örtlichen Gegebenheiten, der Plangebietsgröße und der Planinhalte insgesamt erfüllt.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Das innerhalb eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs liegende Plangebiet erfasst ein Wohnhaus mit zugehöriger Gartenfläche. Es grenzen weitere Wohnhäuser mit Gärten sowie Verkehrswege an. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope umfassen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden/betroffen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Wohngebiets ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung sinnvoll. 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. In diesem Rahmen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, 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.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des vollständig entwickelten Wohngebiets dar und eignet sich v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale (Wohnbebauung, Verkehrswege) bislang nicht gesehen. Es liegen auch keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten vor. Die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen werden durch die untergeordnete Modifizierung von Baugrenzen insgesamt nicht erheblich verändert. Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend der Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung/-umsetzung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Gemäß Bodenkarte NRW¹ hat sich im Plangebiet ursprünglich Gley (z. T. Braunerde-Gley) auf lehmigen Sandböden entwickelt. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu. Großflächige neue Baumöglichkeiten oder eine bauliche Ausweitung des vollständig erschlossenen und entwickelten Baugebiets werden mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht vorbereitet. Infolge der Modifizierung der Baugrenzen wird eine zusätzliche Versiegelung und damit der Verlust von Bodenfunktionen (v. a. als Lebensraum und Filterkörper) hier nur in untergeordnetem Umfang im Bereich einer bisherigen Gartenfläche ermöglicht.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Die angestrebte Baulückenschließung innerhalb des entwickelten Wohnsiedlungsbereichs trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung.

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 jedoch ca. 190 m östlich der stark frequentierten Bahnstrecke Münster-Hamm mit Personen- und Güterverkehr, insofern ist eine Vorbelastung des Änderungsbereichs durch **Schienenverkehrslärm** nicht auszuschließen. In den Ursprungsplan wurden daher Regelungen zum passiven Schallschutz (Einbau von Schallschutzfenstern) aufgenommen, die unverändert gelten. Zudem wurde die Wohnbebauung westlich der Goethestraße gemäß Ursprungsplan im Sinne einer abschirmenden geschlossenen Riegelbebauung errichtet. Grundsätzlich haben sich die Regelwerke zur Ermittlung der von Bahnstrecken ausgehenden Schallimmissionen fortentwickelt. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW/Lärmkartierung 2017 (Stufe 3)³ zeigt anhand der Ausbereitungskarte, dass das Plangebiet in einem Bereich mit Lärmpegelwerten für die Nachtzeit von > 50 bis ≤ 55 dB(A) liegt. Tagespegel werden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht dargestellt. Anhand dieser Werte kann sicher beurteilt werden, dass die Lärmpegelwerte den Bereich der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) deutlich unterschreiten. Auch Belastungen über dem Mischgebietswert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von nachts 54 dB(A) sind aufgrund der Lage/Entfernung zu den Bahnanlagen eher nicht anzunehmen. Insofern liegen im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse vor. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von nachts 49 dB(A) werden aber ggf. überschritten.

Mit Blick auf Planungsziel und -umfang, die bestehende Entfernung zu den Bahnanlagen sowie die örtlichen Rahmenbedingungen ist die angestrebte innerörtliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich folgerichtig. Der Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet ist bereits ganz überwiegend baulich als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die mit der Änderungsplanung ermöglichte Bebauung rückt hier nicht näher an die Lärmquelle heran. Insofern werden keine Anhaltspunkte für eine neue Konfliktlage sowie für das Erfordernis einer vertiefenden Begutachtung gesehen.

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. Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung im Zuge der Planarbeiten, dass die untergeordnete Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb des seit vielen Jahrzehnten baulich entwickelten Siedlungsbereichs geringfügig und vertretbar ist. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

³ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am 17.10.2018

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

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

Der Stadt Drensteinfurt sind im Geltungsbereich keine **Altlasten, altlastverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

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.

Weitere Fragen/Belange wie Ver- und Entsorgung, Verkehr, Denkmalschutz, Klimaschutz etc. werden durch die geringfügige Planänderung soweit erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.21 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 04.02.2019 die **Einleitung des Planverfahrens** zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.21 beschlossen (Vorlage Nr. I/108/2018/1).

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 26.02.2019 bis einschließlich 12.03.2019 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die **Entwurfsoffenlage** gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind in diesem Verfahrensschritt insgesamt nicht eingegangen (s. Vorlage Nr. I/114/2019). Ergänzend Bezug genommen wird auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im September 2019

.....
Bürgermeister