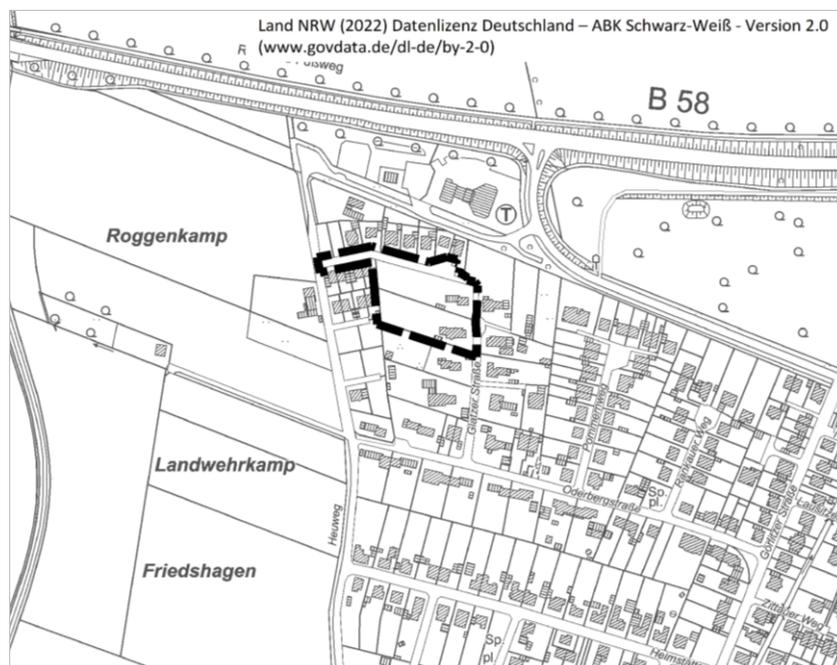


Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ - 53. Änderung

hier: Begründung



September 2022

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 Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, 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 53. 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 liegt eine Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ im Bereich Glatzer Straße/Heuweg vor. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen jeweils ergänzende Wohnbebauung auf ihren z. T. sehr großen und in Teilen noch unbebauten Grundstücken, konkrete Bauvorhaben sind der Stadt aber noch nicht bekannt. Der Bebauungsplan Nr. 1.22 setzt in diesem Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie private Grünflächen fest und steht damit der Umsetzung einer ergänzenden Bebauung entgegen.

Die Stadt Drensteinfurt ist grundsätzlich bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge durch Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerörtlichen Privatflächen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen, sofern diese unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar sind. Entsprechende Vorhaben waren in der Vergangenheit auch innerhalb des großflächigen Wohnsiedlungsbereichs Ossenbeck Anlass zahlreicher Änderungsverfahren der dort geltenden Bebauungspläne Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ und Nr. 1.25 „Ossenbeck II“.

Der Wohnsiedlungsbereich Ossenbeck hat sich auf Grundlage der o. g. Bebauungspläne seit Jahrzehnten entwickelt und ist vollständig erschlossen. Das nähere Umfeld der betroffenen Grundstücke ist ganz überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Es finden sich hier sowohl Grundstücke mit größeren Gartenbereichen als auch kleine Grundstücke mit einer etwas dichteren Bebauung. Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen ist eine maßvolle **Nachverdichtung dieses innerörtlichen Wohnquartiers** hier städtebaulich folgerichtig. Die verkehrliche Anbindung einzelner rückwärtiger Neubauten kann durch Anbindung an den Heuweg realisiert werden. 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. 0,6 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 53. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 53. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 53. 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 und hier im Nordwesten der Kernstadt. Das ca. 0,6 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 224, 225 und 1279 (alle Flur 31, Gemarkung Drensteinfurt). Es wird im Norden, Westen und Süden i. W. durch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und Gärten sowie im Osten/Nordosten durch die Glatzer Straße und einen hiervon abgehenden kleinen Fuß-/Radweg in Richtung Heuweg begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** erfasst neben der Straßenparzelle des endausgebauten Heuwegs zwei teilweise bebaute Grundstücke. Die beiden Grundstücke sind jeweils relativ schmal und sehr langgestreckt zugeschnitten, weisen eine Ost-West-Orientierung auf und umfassen jeweils mehr als 2.500 m². Im Osten zur Glatzer Straße hin angeordnet sind voll zweigeschossige Wohngebäude mit rund 30° geneigten Satteldächern. Für die giebelständig zur Glatzer Straße ausgerichteten Gebäude sind jeweils zwei Wohneinheiten genehmigt worden. Die verbleibenden Flächen sind durch versiegelte Hofflächen, Garagen und Nebenanlagen sowie im Westen durch unbebaute Gartenflächen geprägt. Größere Gehölze sind nicht vorhanden. Die Gartenbereiche liegen i. W. als geschnittene Rasenflächen vor und werden durch z. T. auch höhere Schnitthecken gefasst. Eine Einsehbarkeit entlang des Heuwegs ist nicht gegeben. Die Grundstücke sind über die zwischenzeitlich endausgebaute Glatzer Straße erschlossen, die in Höhe des Plangebiets mit einer kleinen Wendeanlage endet. Der Heuweg ist im Bereich des Plangebiets ebenfalls als Stichstraße mit einer kleinen Wendeanlage umgesetzt worden. Beide Wendeanlagen sind über einen schmalen Fuß-/Radweg miteinander verbunden. Im Westen mündet der Straßenstich Heuweg auf den „eigentlichen“ Heuweg, der den Siedlungsbereich hier insgesamt abschließt. Die Stichstraße Heuweg ist im Bereich des Plangebiets als Spielstraße mit einigen Stellplätzen im Randbereich sowie einzelnen Pflanzbeeten mit Bäumen als Überhänger ausgebaut worden und dient der Erschließung der nördlich und westlich des Plangebiets errichteten Wohnbebauung.

Das **Umfeld** ist weitgehend als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt, jedoch mit unterschiedlicher baulicher Verdichtung. Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen dem weniger dicht bebauten Siedlungsbereich im Osten und Süden mit älteren Siedlungshäusern und größeren Grundstücken zu einem vergleichsweise dichter bebauten Teilbereich im Norden und Westen mit jüngerer Neubebauung. Südwestlich des Änderungsbereich sind aktuell noch einzelne Baulücken verblieben, die auf Grundlage der 36. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 analog zu den dort nördlich anschließenden Wohngrundstücken bebaut werden können. Insgesamt sind im unmittelbaren Umfeld ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet worden. Zuzüglich zu den vorhandenen ein oder zwei Vollgeschossen werden i. W. auch die jeweiligen Dachgeschosse der Gebäude als ergänzender Wohnraum genutzt. Die Gebäude sind entlang der Glatzer Straße analog zu den im Plangebiet liegenden Wohnhäusern giebelständig zur Straße hin ausgerichtet. Entlang der Stichstraße Heuweg ist weitgehend eine traufständige Anordnung umgesetzt worden. Prägende Dachform ist das Satteldach (z. T. ausgebildet als Krüppelwalmdach) mit Dachneigungen von i. W. 30–45°. Die Dächer sind mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt, Dachaufbauten u. Ä. finden sich bislang nur in einem untergeordneten Umfang.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) innerhalb des Siedlungsraums. Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Mit der Planung soll eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden, so dass die vorliegenden Planung den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben entspricht.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche im Nordwesten 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 der Innerortslage und umfasst neben zwei Wohngebäuden mit Garagen die zugehörigen Gärten mit überwiegend Rasenflächen, vereinzelt kleineren Gehölzen und Gartenhäusern. Zudem wird der Heuweg mit in den Straßenraum integrierten Pflanzinseln 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 näheres Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) 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 auf **tonigen Lehmböden** entwickelt. Diese Böden sind u. a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist mittleren Staunässeinfluss bis in den Oberboden gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu.

Eine erhebliche Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen etc. wird nicht gesehen. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Münsterländer Oberkreide (Sendenhorst/Beckum), der sehr geringe bis lokal mäßige Durchlässigkeiten aufweist und in weiten Teilen nur wenig ergiebig ist.³

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden. Nächstgelegen fließt der Umlaufbach außerhalb des Wohnsiedlungsbereichs in ca. 300–350 m Entfernung. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** werden vom Plangebiet nicht berührt. Ebenso liegt es außerhalb von Gefahrenbereichen, in denen bei seltenen Hochwasserereignissen mit Überflutungen zu rechnen ist. Das Plangebiet erfasst darüber hinaus auch keine **Wasserschutzgebiete**.

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, Datenabfrage am 04.01.2022.

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.

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 zuständige Behörde (hier: Kreis Warendorf) zu verständigen.

Im Plangebiet können aufgrund bekannter Kriegseinwirkungen **Kampfmittelfunde/Blindgänger** im Erdreich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Flächenüberprüfung vorzunehmen. Bodeneingreifende Maßnahmen sind erst nach ordnungsbehördlicher Freigabe zulässig. Auch darüber hinaus sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler 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. Das Plangebiet liegt nach Mitteilung der LWL–Archäologie für Westfalen jedoch in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide angetroffen werden können. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG). Der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich im Rahmen der Umsetzung möglich.

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“** der Stadt Drensteinfurt (Rechtskraft 1981) 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. Diesbezüglich relevant sind vorliegend die 10. Änderung (1984), 11. Änderung (1985), 15. Änderung (1986), 25. Änderung

(1991), die 28. Änderung (1993) und die 36. Änderung einschließlich der darauf bezogenen 1. Änderung (1999/2003) sowie die 43. Änderung (2006). Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.22 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Für den **Änderungsbereich** ist derzeit im **östlichen Teilbereich** (und darüber hinaus auch auf den hier südlich und östlich anschließenden Flächen) ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,5 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit Flachdach oder symmetrischem Satteldach (30–35° Dachneigung), einer Drempehöhe von maximal 20 cm und eine Sockelhöhe von maximal 30 cm. Vorgegeben sind weiterhin eine giebelständige Ausrichtung zur Glatzer Straße sowie eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m². Vergleichbare Regelungen gelten hier auch für die südlich und östlich anschließenden Flächen. Die überbaubaren Flächen sind baukörperbezogen gefasst, berücksichtigen i. W. die Bestandsgebäude und lassen teilweise etwas Spielraum für zurückgesetzte nördliche Anbauten. Der **westliche Teilbereich** wird von der Festsetzung einer privaten Grünfläche erfasst. Der **Heuweg** ist auf 5 m Breite als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Wendeanlage und einer kleinen öffentlichen Parkfläche festgesetzt. Entlang der südlichen Straßenseite schließt die Straße durch einen schmalen Streifen öffentliche Grünfläche mit einem ergänzenden Pflanzgebot für eine Laubbaumreihe ab.

Darüber hinaus ist auf den unmittelbar westlich und nördlichen anschließenden Flächen ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine eingeschossige und traufständig entlang des Heuwegs ausgerichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Errichtet werden können Gebäude mit Satteldach bei maximalen Trauf-/Firsthöhen von 3,5 m/8,5 m und Dachneigungen von 35°–45°. Alternativ sind auch Gebäude mit maximal 12° geneigten Pultdächern und einer Gebäudehöhe von maximal 6 m umsetzbar. Festgesetzt ist zudem eine GRZ von 0,4 zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Nebenanlagen etc. um 25 %.

Ein Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, sich im Stadtgebiet auch auf privaten Flächen aufzeigende Nachverdichtungsmöglichkeiten bei städtebaulicher Verträglichkeit zu nutzen. Die vorliegende Anfrage für eine Bebauung von tiefen Gartengrundstücken auf bislang nicht bebaubaren Flächen durch einzelne Ein- oder ggf. auch Zweifamilienhäuser zu ergänzen, entspricht den von der Stadt verfolgten Zielen der **Innenentwicklung und Nachverdichtung**. Die Grundstücke sind gemessen an den heutigen Verhältnissen sehr groß, eine am Umfeld orientierte maßvolle Nachverdichtung ist grundsätzlich gut umsetzbar, ohne den durchgrünten Wohnsiedlungscharakter zu beeinträchtigen. Im Wesentlichen sollen in diesem Rahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **ergänzende Wohnbebauung** auf Basis des vorhandenen Erschließungssystems geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund soll auch den einbezogenen Altanliegern über die Sicherung des Bestands hinaus ein gewisser Spielraum bei der Ausnutzung der verbleibenden Grundstücksflächen eröffnet werden. Diesbezüglich kommen vorliegend v. a. Ertüchtigungs-/Erweiterungsmaßnahmen an den Gebäuden selbst in Frage (z. B. durch Anbauten), alternativ ist auch der Ersatz älterer Bausubstanz denkbar.

Mit Blick auf die darüber hinaus vor einigen Jahren teilweise abweichend vom geltenden Planungsrecht umgesetzte Erschließungsplanung für den Heuweg soll im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens diesbezüglich eine **klarstellende Anpassung der für den Heuweg geltenden Festsetzungen** erfolgen.

5. Inhalte und Festsetzungen der 53. 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 sowie am bislang geltenden Planungsrecht. Die unmittelbare Lage im Übergang zwischen den auch planungsrechtlich mit unterschiedlicher Dichte geplanten Bereichen innerhalb der Wohnsiedlung Ossenbeck wird hierbei durch die in den Teilflächen WA1 (Altbestand) und WA2 (Neubebauung) getroffenen Regelungen berücksichtigt. 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 analog zum Altplan fortgeführt. Das Plangebiet wird daher 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.

Im Bereich der erstmalig ermöglichten Nachverdichtungsoptionen im WA2 wird zur Sicherung der Maßstäblichkeit im Gebiet und der angestrebten familiengerechten Wohnnutzung sowie zur Minderung ansonsten möglicher nachbarschaftlicher Konflikte die **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Zur Vermeidung einzelfallbezogener Härtefälle wird (wie in vergleichbaren Situationen im Stadtgebiet auch) eine entsprechende Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung in möglichen Doppelhäusern berücksichtigt. Hintergrund können 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 nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird dieses Vorgehen in Abwägung der Ziele Nachverdichtung und Wohnraumschaffung auf der einen und städtebaulich-nachbarschaftliche Abstimmung auf der anderen Seite insgesamt für angemessen bewertet.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zu Nutzungsmaßen, Bauweise etc. orientieren sich weitgehend an den planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.22 in seiner rechtsgültigen Fassung und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage soll hier angesichts der gewachsenen Wohnsiedlungsstruktur nicht geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird für den erfassten älteren Siedlungsbestand im Osten (**Teilfläche WA1**) analog zur weiteren (Alt-)Bebauung entlang der Glatzer Straße weiterhin eine weniger

intensive Ausnutzung der auch künftig noch verbleibenden größeren Grundstücksflächen ermöglicht. Insofern werden im Sinne der Bestandssicherung die aktuell geltenden Regelungen des Ursprungsplans weitgehend aufgegriffen. Durch das Zusammenspiel der entsprechend **übernommenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl GRZ (0,3), Geschossflächenzahl GFZ (0,5) und Mindestgröße der Baugrundstücke (800 m²)** kann eine maßvolle Verdichtung in dem gewachsenen Siedlungsbereich weiterhin gewährleistet werden. Hinsichtlich dieser unverändert übernommenen Festsetzungen wird ergänzend auf den Originalplan einschließlich seiner Änderungen verwiesen. Darüber hinaus soll die bereits vorhandene voll **zweigeschossige Bebauung** weiterhin gesichert werden. Ergänzend werden für eine wirksame Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude **erstmalig Trauf- und Firsthöhen** vorgeben – hierauf kann auch unter Berücksichtigung der seit 2018 in NRW geltenden Vollgeschossdefinition nicht verzichtet werden. Gemäß Bauakte weisen die beiden Gebäude heute Traufhöhen zwischen rund 5,1 m und 5,6 m sowie Firsthöhen von rund 7,2 m bzw. 8,3 m auf. Mit der vorliegend geregelten Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen auf 6,5 m bzw. 9,5 m wird der Bestand einschließlich möglicher energetischer Ertüchtigungen somit angemessen berücksichtigt. Hinsichtlich des Höhenbezugs wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum WA2 verwiesen.

Im Bereich der künftig über den Heuweg erschlossenen Neubebauung (**Teilfläche WA2**) soll eine etwas höhere Dichte und Flexibilität in der Ausnutzbarkeit der für eine rückwärtige Bebauung verbleibenden Grundstückflächen ermöglicht werden. Einer zu starken Verdichtung soll aber auch hier vorgebeugt werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen soll i. W. eine familiengerechte Bebauung mit sog. 1½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern und mit einer heute üblichen Höhenentwicklung ermöglicht werden. Die zentralen Regelungen ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** berücksichtigt mit 0,4 den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. In dieser innerörtlichen Lage soll den Grundstückseigentümern bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke sowie angesichts der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall ausgeschöpft werden können.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die in ihrer städtebaulichen Wirkung angestrebte 1½-geschossige Bebauung durch eine Abstufung in der GFZ auf 0,6 angepasst. Da bei den zugelassenen Trauf- und Firsthöhen (s. u.) ein rechnerisch zweites Vollgeschoss im Obergeschoss/Dachraum grundsätzlich möglich ist, muss die Grundfläche bei einem zweigeschossigen Gebäude dann etwas geringer ausfallen. Einem zu hohen Maß an baulicher Verdichtung kann somit vorgebeugt werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß den Planungszielen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von Höchstmaßen für die **Trauf- und Firsthöhen**. Umsetzbar ist bei den zugelassenen Traufhöhen von maximal 4,5 m sowie Firsthöhen von maximal 9,5 m (bei Satteldächern) bzw. 6,5 m (bei Pultdächern) eine 1½-geschossige Bebauung mit einer familiengerechten Obergeschossnutzung.

Die Zulässigkeit von Zwerchhäusern/-giebeln oder auch „unechten Dachgauben“ (also solchen, die nicht gegenüber der Außenwand zurückgesetzt sind) soll bei einer maßvollen Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine entsprechende **Überschreitungsoption für die Traufhöhe** in den Festsetzungen berücksichtigt.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die das Gebiet erschließenden Straßen sind endausgebaut, so dass ein konkreter Höhenbezug gegeben ist. Zur Orientierung und Nachvollziehbarkeit der Höhenlage werden ergänzend einzelne Kanaldeckelhöhen im Bereich der jeweiligen Erschließungsstraßen in die Plankarte aufgenommen. Bei der Erschließung rückwärtiger Gebäude über einen privaten Stichweg kann in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise auch auf die Höhenlage dieses Stichwegs Bezug genommen werden. In diesem vollständig erschlossenen Siedlungsgebiet und dem weitgehend ebenen Gelände sind wesentliche Abweichungen im Vergleich zu den Straßenausbauhöhen nicht zu erwarten, so dass diese Ausnahmeregelung für vertretbar bewertet wird.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Aus dem Ursprungsplan übernommen wird die Regelung zur offenen **Bauweise** – konkretisierend wird diese mit Blick auf den bislang realisierten Bestand auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Regelung gewährleistet hier eine dem Erschließungsnetz und der gewachsenen Nachbarschaft angepasste Verdichtung und unterstützt das Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden bislang durch Baugrenzen bestimmt, dies wird vom Grundsatz her beibehalten. Baugrenzen regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Da es sich um eine Planung im bebauten Siedlungszusammenhang handelt, werden bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen bestehende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse weitgehend berücksichtigt. Darüber hinaus werden die im Umfeld realisierten Abstände zu den erschließenden Straßen für eine möglichst einheitliche Straßenraumwirkung aufgegriffen. Um einer ausreichend flexiblen Grundstücksausnutzung im Bestand Rechnung zu tragen, werden die bislang eng am Bestand ausgerichteten Baugrenzen im WA1 im Vergleich zum Altplan in Teilen etwas großzügiger gefasst und im Norden begradigt. Möglichkeiten für An-/ Umbaumaßnahmen im Bestand sind weiterhin gegeben. Im WA2 sollen eigenständige Neubauten umgesetzt werden können, dafür sind in der Umsetzung teilweise Grundstücksteilungen und privatrechtliche Regelungen zur Erschließung erforderlich. Um hier möglichst viel Flexibilität zu erreichen, werden die überbaubaren Flächen entsprechend großzügig gefasst. Bei Grundstücksteilungen sind bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Tiefe der Baufenster von i. W. 14 m lässt im Sinne der behutsamen Nachverdichtung ausreichend Abstand zwischen der Neubebauung selbst sowie zur bestehenden Altbebauung. Die Ost-West-ausgerichteten Baufenster ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie eine optimiert nach Süden ausgerichtete Bebauung.

Regelungen zur **Stellung baulicher Anlagen** werden aus dem Altplan übernommen und fortgeführt. Demnach wird die im Bestand jeweils vorherrschende trauf- bzw. giebelständige Ausrichtung zu den erschließenden Straßen vorgegeben. Hierdurch soll der in dieser Hinsicht einheitliche Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der jeweiligen Straßenzüge gewahrt werden. Unterstützt wird hierdurch auch eine energetisch günstige Ausrichtung der Gebäude. Für die nicht straßenraumwirksame Bebauung im rückwärtigen Bereich ist eine entsprechende Regelungen entbehrlich.

Ergänzend erfolgt mit Blick auf die im Umfeld umgesetzte Bebauung die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücks-**

flächen gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert. Dies kann auch dazu beitragen, dass weiterer Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz entsteht.

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 baulichen Anlagen (i. W. Dach, Fassaden) und von Einfriedungen getroffen. Die gestalterische Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in der Nachbarschaft wurde vollständig unter Anwendung dieser Vorgaben realisiert. In dieser Bestandssituation sollen sich auch die ermöglichten Neubauten in das gebaute Umfeld einfügen. 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 in der derzeit rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1.22 für das Plangebiet sinngemäß i. W. übernommen. Zu deren Begründung wird auf die jeweiligen Planunterlagen des Bebauungsplans „Ossenbeck I“ verwiesen – neben dem Ursprungsplan betrifft dies insbesondere die 10., 15., 25. und 36. Änderung. Aus den nachfolgenden Gründen werden hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung einzelne Anpassungen vorgenommen:

- Regelungen zur **Dachgestaltung** sollen in Verbindung mit den Vorgaben zu den einzelnen Nutzungsmaßen zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Im Plangebiet und Umfeld auch auf Grundlage der Regelungen des Ursprungsplans vorzufinden ist i. W. die regionaltypische Dachform des Satteldachs. Sie wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für den Änderungsbereich daher auch weiterhin vorgegeben. Die Begrenzung der Dachneigung von 30°–35° im WA1 sichert die im Bereich der Glatzer Straße ausgeprägten flacheren Satteldächer. Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung des für die Bebauung im Bereich Heuweg geltenden Planungsrechts im WA2 das Pultdach ergänzend zugelassen. Die Bandbreite der Dachneigungen im WA2 von 30°–45° bei Satteldächern bzw. 7°–22° bei Pultdächern erlaubt eine hinreichende Ausnutzung des Dachraums.
- Auch die **Gestaltung der Fassaden** stellt ein wichtiges Gestaltungselement dar. Bereits der Ursprungsplan begrenzt hier die Materialvielfalt auf Klinker- und Putzfassaden, eine entsprechende Prägung ist im Umfeld insofern vorhanden. Um den städtebaulichen Gesamteindruck auch künftig zu erhalten, werden diese Regelungen daher fortgeführt. Ebenso werden im Ursprungsplan Solaranlagen ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Da angesichts des zunehmenden Energiebedarfs und fortschreitender Entwicklungen entsprechender Technologien auch eine Nutzung der Fassaden zur Energieerzeugung durch erneuerbare Energien einen sinnvollen Beitrag leisten kann, wird die Zulässigkeit von Solaranlagen klarstellend geregelt. Darüber hinaus soll in einem gewissen Rahmen auch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe nicht ausgeschlossen werden, insofern werden auch Holzfassaden zugelassen. Um sicherzustellen, dass sich diese harmonisch einfügen, wird nur naturbelassenes Holz oder Holz mit Beschichtungen ohne Pigmentierung (Farbe) z. B. mittels Lasuren, Ölen zugelassen. Diese Gestaltungs festsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile können – wie bislang auch – andere Materialien zugelassen werden.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung mit Anbindung über den Heuweg und die Glatzer Straße wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung inkl. ihrer Änderungsverfahren vorbereitet bzw. an geänderte Planungsziele angepasst und ist ausreichend leistungsfähig. Die beiden Straßen sind endausgebaut und sichern jeweils die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

Die im Rahmen der Änderungsplanung ermöglichte Neubebauung (WA2) wird künftig über den **Heuweg** erschlossen. Die nur begrenzt ermöglichten Nachverdichtungsoptionen werden dort keine nennenswerten Neuverkehre verursachen, eine nachbarschaftsverträgliche Erschließung ist somit gesichert. Zur untergeordneten Erschließung der rückwärtig möglichen Bebauung wird ein 3,5 m breites **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger berücksichtigt. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, um die notwendige Feinerschließung durch Freihaltung von jeglicher Überbauung abzusichern und um die für konkrete Umsetzungen notwendigen privatrechtlichen Regelungen anzustoßen.

Die Erschließung der Bestandsbebauung (WA1) ist auch künftig über die Glatzer Straße sichergestellt, Änderungen sind hier insgesamt nicht geplant. Ein Anschluss über den Heuweg ist weiterhin nicht vorgesehen, insofern wird dort ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtsverbot** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Heuweg wird orientiert am bisherigen Planungsrecht und am realisierten Bestand als **öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Da im Zuge der Umsetzung die Aufteilung der Baumpflanzungen u. a. im Sinne der Verkehrsberuhigung im Straßenraum abweichend auf beiden Straßenseiten umgesetzt und dadurch auch der ursprüngliche schmale Grünstreifen nicht angelegt wurde, werden die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans in der aktuell geltenden Fassung entsprechend aufgehoben. Im Einmündungsbereich der Stichstraße auf den Heuweg im Westen wird für eine ausreichende Verkehrssicherheit ein entsprechend dimensioniertes **Sichtdreieck** (30 km/h) im Sinne der Klarstellung aufgenommen. Dieser Bereich ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für **Fußgänger und Radfahrer** bleibt infolge der vorliegenden Planung ebenso wie die Verkehrssituation entlang der erschließenden Straßen unverändert. Die bestehende Wegeverbindung zwischen Heuweg und Glatzer Straße wird ebenfalls nicht berührt.

Private Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen, sie sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und unterstützt damit auch eine Entlastung des Straßenraums.

b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung ergänzt bestehende Baurechte in untergeordnetem Umfang, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet bereits sichergestellt.

Ein Anschluss der mit der Änderungsplanung ermöglichten Neubebauung an das öffentliche Kanalnetz ist möglich, je nach Grundstückszuschnitt sind Anschlussmöglichkeiten ggf. nur über fremde Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen/grundbuchlicher Sicherung zu realisieren. Die bereits für die verkehrliche Anbindung freigehaltene Fläche kann hierfür ergänzend genutzt werden. Die entsprechende **GFL-Fläche** wird daher zur Verdeutlichung auch zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger gesichert. Derartige Durchleitungsrechte zu Gunsten Dritter sind im Zuge der Objektentwicklung abzustimmen und grundbuchlich zu sichern.

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 Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig erschlossen. Die Kanalisation ist als Trennsystem ausgeführt. Die im Bereich des Plangebiets anstehenden tonigen Lehmböden weisen nach der Bodenkarte NRW zudem nur eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine Versickerungseignung hier kaum gegeben ist. Dies entspricht auch den Ergebnissen, die der Stadt für die westlich/nördlich benachbarten Flächen aus einer Untersuchung im Rahmen der 36. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 vorliegen.⁴ Die Planung lässt im Vergleich zum Bestand nur untergeordnet neue Baumöglichkeiten zu. Die Stadt geht daher davon aus, dass ein Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation erfolgen kann.

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 vollständig von Bebauung umgeben. Eine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum besteht hier nicht. Eine besondere ökologische Wertigkeit innerhalb Änderungsbereichs und/oder eine Verbindung zu geschützten/schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft etc. liegt ebenfalls nicht vor (s. Kapitel 3.3).

Ermöglicht wird eine Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs. Hierfür werden die bisherigen Festsetzungen einer privaten Grünfläche sowie (eher klarstellend) einer Baumreihe entlang des Heuwegs zurückgenommen. Um gemäß den Zielen der Stadt den bestehenden durchgrüneten Wohnsiedlungscharakter zu wahren, werden daher ergänzende **Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** aufgenommen:

- Die Festsetzung von **Baumpflanzungen (Hausbaum)** im Bereich der Teilfläche WA2 mit erstmaligen Baumöglichkeiten trägt zu einer Mindestdurchgrünung bei. Je abgeschlossene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Blick auf die dort möglichen Grundstücksgrößen sind im Regelfall zwei Bäume je Grundstück zu pflanzen. Diese Maßnahme kann gut in die Begrünung der Gärten integriert werden und stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzung dar.
- Für mögliche Garagen/Carports wird eine **extensive Begrünung der Dachflächen** vorgegeben. Ebenso sollen flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem entsprechenden Gründach

⁴ Vgl. Gutachten über die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet „Ossenbeck I“, WWK Weil · Winterkamp · Knopp Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf, 30.04.1999.

umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Dachneigungen betrifft dies vorliegend die im WA2 möglichen Pultdächer. Bei mehr als 15° Dachneigung geht die Stadt nach bisherigen Kenntnissen davon aus, dass aufgrund des damit einhergehenden zunehmenden technischen und finanziellen Aufwands die zwingende Vorgabe eines Gründachs auf Hauptgebäuden nicht mehr verhältnismäßig ist. Die Regelung dient zum einen der besseren gestalterischen Einbindung dieser baulichen Anlagen in das Wohngebiet, das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen wird belebt. Zum anderen können hierdurch im Sinne der Klimaanpassung auch positive kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) unterstützt werden. Darüber hinaus können begrünte Dächer auch Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere bilden. Sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) oder ggf. notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen einzugrenzen, werden im Rahmen der Festsetzung berücksichtigt.

Im Zuge der Umsetzung nicht zu vermeiden ist der Verlust einer heute vorhandenen Baumscheibe im Bereich des künftigen GFLs. Dies wird mit Blick auf eine möglichst sparsame Erschließung der rückwärtigen Flächen für vertretbar bewertet. Im Rahmen der Umsetzung wird angestrebt, den betroffenen Baum an einen anderen Standort zu versetzen und insofern zu erhalten.

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

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Grundsätzlich unterstützt die Stadt Drensteinfurt daher Vorhaben der Innenentwicklung, da hierdurch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben verringert werden kann und vorhandene Infrastrukturen tragfähig ausgelastet werden können. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossen und auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1.22 im Bereich der umgesetzten Wohnnutzung mindestens teilweise versiegelt. An der im Rahmen der Ursprungsplanung grundsätzlich schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens wird in dieser innerörtlichen, vollständig erschlossenen Lage somit auch weiterhin festgehalten. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird insgesamt nur in geringem Umfang im Bereich der bislang unversiegelten Gartenbereiche verursacht. Die hiermit verbundenen Auswirkungen werden nicht als erheblich eingestuft. Die angestrebte ergänzende Bebauung 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 Hinblick auf die Belange des Artenschutzes 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 NRW⁵ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet und seinen nahen Umfeld 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 19 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können.⁶ Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Der abgefragte Bereich erstreckt sich zudem insbesondere über den Freiraum mit Streubebauung, Hofstellen etc. zwischen den Ortslagen Drensteinfurt und Rinkerode, der für die aufgeführten potenziell vorkommenden Arten eher geeignete Lebensraumbedingungen/-strukturen aufweist. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der bebauten 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 ergänzende maßvolle Nachverdichtung insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale 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. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die vorliegende 53. Änderung wird aus den in Kapitel 4 genannten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet. Im vorbereiteten Umfang wird die ermöglichte Nachverdichtung innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Wohngebiets unter dem Aspekt der Innenentwicklung für sinnvoll bewertet und ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden auch künftig baulich nicht beansprucht. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Nachverdichtung im

⁵ 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.

⁶ 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 03.08.2021.

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

Hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die künftigen Nutzer im Plangebiet ist folgendes festzuhalten:

- **Verkehrslärm:** Das Plangebiet liegt ca. 130 m südlich der Bundesstraße B 58 und ist bereits in Teilen bebaut. Zudem wurden zwischen Bundesstraße und Plangebiet bereits weitere Wohnhäuser auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.22 errichtet. Die vorliegend ermöglichte Neubebauung rückt hier nicht näher an diese Lärmquelle heran. Für den Änderungsbereich gelten nach dem Bebauungsplan Nr. 1.22 in seiner rechtsgültigen Fassung bislang auch keine immissionsschutzbezogenen Regelungen. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW⁷ lässt die Bewertung zu, dass im Änderungsbereich grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Anhand der Ausbreitungskarte für die Nachtzeit werden im Planbereich Lärmpegel von 50 dB(A) auf jeden Fall unterschritten, damit herrschen dort mindestens mischgebiets- und wahrscheinlich auch wohngebietstypische Pegel vor. Tagespegel werden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht dargestellt. Eine besondere Konfliktlage wird aus den genannten Gründen insgesamt nicht gesehen.
- **Gewerbelärm:** Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Norden befindet sich an der B 58 eine kleinere Tankstelle, die aufgrund der bereits angrenzenden jüngeren Wohnbebauung als immissionsverträglich eingestuft wird. Sonstige ggf. konfliktträchtige Gewerbenutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- **Landwirtschaft:** Das westliche Umfeld wird i. W. landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind bislang nicht bekannt.
- **Sonstige Immissionen:** Kenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen derzeit nicht vor.

Durch die Planung werden mit Blick auf Planungsziele und Planinhalte 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

⁷ 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 21.04.2022.

der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der Planfläche ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar.

Die hier i. W. bestehenden Wohngebietsstrukturen mit Gartenbereichen können infolge der Planung in untergeordnetem Umfang weiterentwickelt werden. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen, einer übermäßigen Verdichtung wird durch die Vorgaben zu Nutzungsmaßen und Bauweise vorgebeugt. Darüber hinaus wird durch Anpflanzungsvorgaben eine weitere Durchgrünung und insofern die Fortentwicklung der bestehenden durchgrünten Siedlungsstrukturen unterstützt. Insgesamt können so im Sinne der Klimaanpassung mögliche Auswirkungen auf das lokale Klima gemindert werden.

Die Festsetzungen ermöglichen darüber hinaus weitgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche in südliche Richtung, so dass eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Auch darüber hinaus wird die Umsetzung von Solaranlagen nicht eingeschränkt (z. B. Dach- und Fassadengestaltung). Insofern sind im Sinne des Klimaschutzes insgesamt gute Voraussetzungen für eine optimierte Ausrichtung bzw. Gestaltung der Gebäude zur Unterstützung einer aktiven Solarenergienutzung gegeben.

Angesichts der bestandsorientierten Planung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung somit angemessen berücksichtigt. Von der Planung unbenommen sind in der Umsetzung die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

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	0,49
Verkehrsberuhigter Bereich	0,10
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,59

* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplans 1:1.000, die Werte sind gerundet.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 beschlossen, das Planverfahren für die 53. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 einzuleiten (Vorlage Nr. I/097/2021). 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt vom 30.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021. Stellungnahmen sind nicht eingegangen (s. Vorlage Nr. I/089/2022).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Offenlagebeschluss gefasst. Der Entwurf der 53. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 hat vom 13.06.2022 bis einschließlich 13.07.2022 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurden lediglich allgemeine und redaktionelle Hinweise vorgetragen (s. Vorlage Nr. I/139/2022).

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 September 2022

.....
Bürgermeister