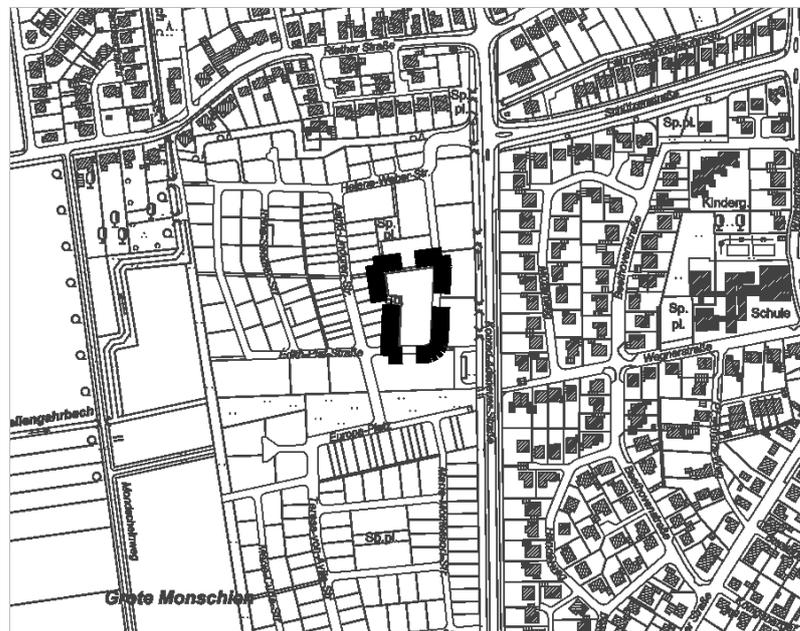


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ – 3. Änderung**

**hier: Begründung**



Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

**Juni 2023**

Vorhabenträgerin:

St. Vincenz Gesellschaft mbH  
Robert-Koch-Straße 41, 59227 Ahlen

Projektplanung:

VOSCORT (-I/18)·SIMON·JANZ  
Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Kapitelstraße 30, 48145 Münster

Bauleitplanung:

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

Tischmann Loh & Partner  
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 Geltendes Planungsrecht
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Boden und Gewässer
  - 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ (Rechtskraft 10/2019) liegt am westlichen Rand der Ortslage Drensteinfurt und umfasst eine Fläche von ca. 16,8 ha westlich der Konrad-Adenauer-Straße (K 21) zwischen der Bebauung an der Riether Straße im Norden und dem Feuerwehrstandort am Mondscheinweg im Süden. Wesentliches Planungsziel war angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung eines neuen Wohngebiets. Das Plankonzept sieht hierfür die Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen für differenzierte Nachfragegruppen vor. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern wurden auch dichtere Bauformen in Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern im Gebiet berücksichtigt. Die Kfz-Erschließung erfolgt über eine zentrale Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung, die über zwei Anschlüsse an die Konrad-Adenauer-Straße angebunden ist sowie über hieran angeschlossene kleinere Erschließungsringe. Ein die Wohnnachbarschaften und die gebietsinternen Quartiersplätze/-parks verbindendes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer soll die Durchlässigkeit innerhalb des Gebiets sowie die Anbindung an Innenstadt und Landschaftsraum sicherstellen.

Die St. Vincenz-Gesellschaft mBH Ahlen ist Trägerin verschiedener Angebote der Behindertenhilfe im Kreis Warendorf. Die Gesellschaft prüft zusammen mit der Stadt Drensteinfurt bereits seit mehreren Jahren die Umsetzung einer Wohneinrichtung für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung im Stadtgebiet. Lange Zeit ist es jedoch nicht gelungen, einen hierfür geeigneten Standort zu finden, auf dem eine entsprechende Einrichtung im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen und Zielvorgaben, hier insbesondere des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) des Landes NRW sowie die hierzu ergänzend spezifizierten Vorgaben des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL), umgesetzt werden kann. Mit der Entwicklung des Baugebiets Mondscheinweg kann die Stadt nunmehr ein für diese besondere Wohnform grundsätzlich gut geeignetes Baugrundstück zur Verfügung stellen. Für dieses Grundstück hat die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro nunmehr eine konkrete Projektplanung entwickelt. Die Einrichtung soll über 24 Plätze in drei Wohngruppen und über einen Krisenplatz verfügen. Ergänzend ist ein separater Bereich für tagesstrukturierende Maßnahmen für die Bewohnenden selbst und externe Personen vorgesehen. Die Angebote sollen sich dabei an erwachsene Personen mit einer geistigen Beeinträchtigung und entsprechendem Hilfe- und Teilhabebedarf richten und ihnen eine gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft ermöglichen. Die Leistungsberechtigten sollen bei der möglichst selbstbestimmten und eigenverantwortlichen Lebensführung unterstützt und befähigt werden.

Das geplante Wohnprojekt stellt mit Blick auf die integrativen Zielsetzungen eine folgerichtige Ergänzung der Wohnraumangebote dar und ist sehr gut mit der angestrebten Entwicklung für das Baugebiet Mondscheinweg zu einem vielfältigen und lebendigen Wohngebiet zu vereinbaren. Aufgrund der bereits bekannten Bedarfslage sind u. a. die grundlegenden Anforderungen einer entsprechenden Einrichtung im Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 1.43 und den hierauf aufbauenden Festsetzungen berücksichtigt worden. Es hat sich im Zuge der Detailplanungen der Bauantragsunterlagen jedoch herausgestellt, dass das Vorhaben von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen muss, um die zahlreichen gesetzlichen Auflagen (z. B. mit Blick auf Raumarten, -einteilung und -anordnung, Mindestgrößen von Wohnungen, Aufenthaltsflächen etc.) erfüllen zu können. Der hiermit verbundene Flächenbedarf erfordert konkret eine Abweichung von der festgesetzten offenen Bauweise, jedoch werden seitens der zuständigen Baugenehmigungsbehörde keine Möglichkeiten für eine diesbezügliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gesehen. Um das Vorhaben aus den genannten Gründen realisieren zu können, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen, die Regelungen des Bebauungsplans im Bereich des betroffenen Grundstücks unter Berücksichtigung der vorlie-

genden Projektplanung zu ändern. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Standort gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die in Anlehnung an die spezifischen Anforderungen der Einrichtung im Rahmen der Änderungsplanung zu modifizierenden Festsetzungen sollen ausdrücklich für die Realisierung der gewünschten besonderen Wohnform und nicht für jedes beliebige Wohnbauprojekt zum Tragen kommen. Insofern ist für das vorliegende Planverfahren das Instrument des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12(3a) BauGB** gewählt worden. Die hiermit eröffneten Möglichkeiten zu projektbezogenen und detailschärferen Regelungen der Planinhalte im Rahmen des § 12 BauGB sollen vorliegend genutzt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohneinrichtung für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung zu schaffen.

Die erschließungstechnischen und baulichen Maßnahmen zur Umsetzung des ersten Bauabschnitts des Baugebiets Mondscheinweg sind soweit fortgeschritten, dass das betreffende Baugrundstück nach Einschätzung der Stadt bereits eindeutig dem besiedelten Bereich zugeordnet werden kann und eine bauliche Vorprägung erkennbar ist. Die vorliegende Änderungsplanung, die i. W. dazu dient, die bauliche Ausnutzbarkeit auf dem betreffenden Baugrundstück zu modifizieren, wird daher als **sonstige Maßnahme der Innenentwicklung** gewertet.

Parallel zur vorliegenden Planung hat die Stadt aus vergleichbaren städtebaulichen Erwägungen auch das Planverfahren zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 eingeleitet, um auf einem nahegelegenen Baugrundstück ein Senioren-Servicezentrum zu ermöglichen. Beide Plangebiete umfassen zusammen ca. 4.100 m<sup>2</sup>, so dass die maximale Größe der zulässigen Grundfläche die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte bezüglich einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder einer störfallrechtlichen Relevanz vor. Insofern sieht die Stadt die Anforderungen des § 13a BauGB als erfüllt an und hat sich dazu entschieden, die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufzustellen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit der vorliegenden Änderungsplanung das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des in Umsetzung befindlichen 1. Bauabschnitts des Baugebiets Mondscheinweg am westlichen Rand der Kernstadt von Drensteinfurt. Der Geltungsbereich umfasst das ca. 0,25 ha große Flurstück Nr. 164 der Flur 65 in der Gemarkung Drensteinfurt. Er wird im Osten und Süden durch die Edith-Piaf-Straße, im Westen durch einen Fuß-/Radweg und einen dort zwischenliegenden Platzbereich (Grünfläche) sowie im Norden durch einen weiteren Fuß-/Radweg begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

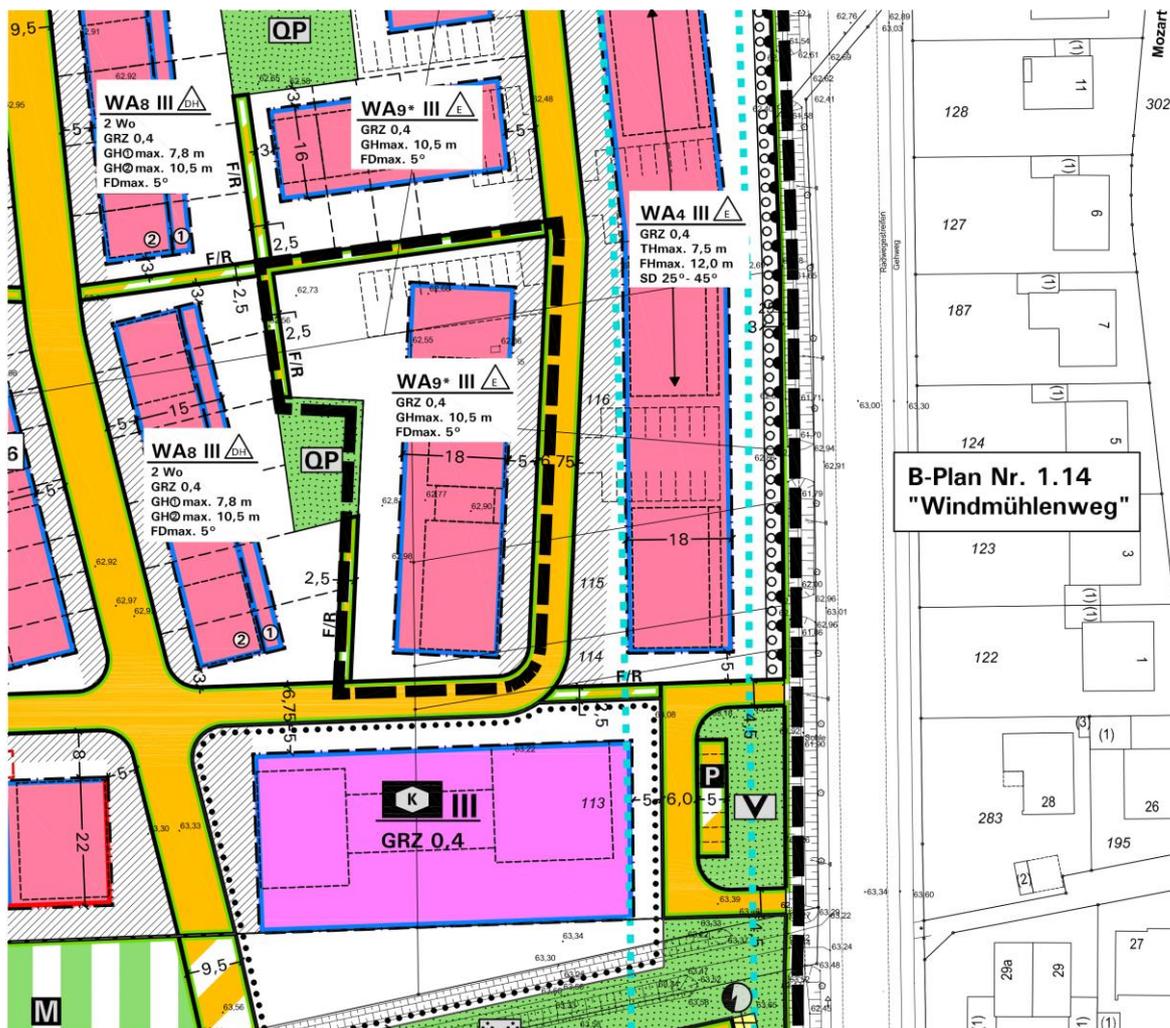
#### 3.1 Geltendes Planungsrecht

Das vorliegende **Plangebiet** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ aus dem Jahr 2019 (s. Kapitel 1). Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die im Rahmen einer Ausnahmeregelung durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden darf. Zulässig ist eine bis zu dreigeschossige Einzelhaus-Bebauung mit Flachdach, die eine maximale Gesamthöhe von 10,5 m über der Erschließungsstraße erreichen darf. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen umschlossen. Das 18 m breite und ca. 63 m lange Baufenster ist parallel zur Edith-Piaf-Straße im Westen angeordnet. Der dort zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie verbleibende 5 m breite Randbereich ist von Garagen/Carports freizuhalten.

Für die **anschließenden Bereiche** gelten ebenfalls die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.43. Ganz überwiegend sind auch dort WA-Teilflächen, eine maximal dreigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die nördlichen und westlichen Teilflächen gelten ganz überwiegend ähnliche Regelungen wie im Plangebiet selbst, abweichend davon sind westlich nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Östlich des Plangebiets werden entlang der Konrad-Adenauer-Straße Einzelhäuser mit 25°–45° geneigten Satteldächern sowie mit Trauf- und Firsthöhen von maximal 7,5 m/12 m zugelassen.

Darüber hinaus ist südlich eine Fläche für Einrichtungen der Kinderbetreuung mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung sowie einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 (Rechtskraft 07/2022) wurden in diesem Bereich aufgrund der bereits zu diesem Zeitpunkt absehbar gestiegenen Bedarfe die Gemeinbedarfsfläche sowie die überbaubaren Flächen etwas nach Süden erweitert.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.43 verwiesen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ inkl. 1. Änderung  
 (Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 ergänzt)

▲Nord

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind aktuell i. W. durch Bautätigkeiten geprägt. Die grundlegenden Erschließungsanlagen sind vorhanden, erste Wohngebäude sowie ein Kindergarten werden bereits errichtet. Für zahlreiche weitere Wohnbauvorhaben sind zwischenzeitlich entsprechende Genehmigungen erteilt worden, weitere Bauvorhaben befinden sich aktuell im Genehmigungsverfahren (s. auch nachfolgende Abbildung).

Im weiteren Umfeld befinden sich östlich der Konrad-Adenauer-Straße sowie im Bereich Riether Straße ortstypische durchgrünte Wohngebiete mit freistehenden 1½- bis 2-geschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen. Über die Konrad-Adenauer-Straße (K 21) ist der Siedlungsbereich an Innenstadt, Bundesstraße B 58 sowie die umliegenden Kommunen angebunden.



**Luftbild/Bestand** (Geltungsbereich vB-Plan Nr. 1.43, 3. Änderung markiert)

Quellenvermerk: Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, 2019) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt mit Blick auf die Planung die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im **Regionalplan Münsterland** (2014) ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Gemäß den regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planänderung angestrebte Umsetzung eines integrativen Wohnprojekts innerhalb des Baugebiets Mondscheinweg entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH), der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich liegt insgesamt außerhalb überschwemmungsrelevanter Bereiche. Des Weiteren ist die Erschließungskonzeption des Baugebiets so geplant worden, dass bei starken Niederschlagsereignissen das Wasser über öffentliche Wege/Straßen aus dem Gebiet heraus in Gräben und unbebaute Flächen bzw. auf Flächen der gebietsinternen Grüngürtel/Quartiersplätze geleitet werden kann. Die grundlegenden Voraussetzungen für einen zielkonformen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind somit gegeben.

Die Bezirksregierung Münster führt zur Anpassung des Regionalplans an geänderte und neue Ziele des LEP NRW zurzeit ein Planverfahren zur **Fortschreibung des Regionalplans Münsterland** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Münster hat Dezember 2022 das formale Erarbeitungsverfahren eingeleitet. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend sind. Informationen über geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die eine Relevanz für die vorliegende Änderungsplanung besitzen könnten, liegen der Stadt nicht vor. Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt vorliegend aber davon aus, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung auch künftig gegeben ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt die Flächen des Baugebiets Mondscheinweg insgesamt als Wohnbaufläche dar, so dass die innerhalb des Gebiets liegende, grundstücksbezogene Änderungsplanung für ein integratives Wohnprojekt aus dem FNP entwickelt ist.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld werden nicht von Schutzgebieten u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) berührt, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Ökologisch wertvollere Strukturen sind ebenfalls nicht vorhanden/betroffen. Der Bereich ist durch die laufenden Baumaßnahmen deutlich überprägt.

### 3.5 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> haben sich vorliegenden Planbereich ursprünglich tonige Lehmböden als Pseudogley-Gley entwickelt. Kennzeichnend für diese Böden ist eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie ein mittlerer Staunässe- und Grundwassereinfluss. Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> sind die ursprünglich anstehenden Böden als Mudden- oder Wiesenmergel mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte eingestuft worden. Die Auswertung der großmaßstäbigen Bodenkarte BK5 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 hat darüber hinaus aber ergeben, dass die Böden im Planbereich als weniger schutzwürdig einzustufen sind. Die Grundsatzentscheidung über die Inanspruchnahme der betroffenen Böden ist bereits im Planverfahren zur Entwicklung des Baugebiets Mondscheinweg getroffen worden. Darüber hinaus ist angesichts der bereits umgesetzten Bau-/Erschließungsmaßnahmen von einer weitgehenden Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs und seinem nahen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte oder sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet erfasst darüber hinaus auch keine Wasserschutzgebiete.

### 3.6 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. Um auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen hinzuweisen, erfolgt auf der Plankarte eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebiets gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

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 Bodenschutzbehörde 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.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmäler** sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt, gleiches gilt für besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die ein-

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981.

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

schlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des nordrhein-westfälischem Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 strebt die Stadt die planungsrechtliche Absicherung einer geplanten **Wohneinrichtung für Menschen mit geistigen Beeinträchtigungen** an. Untergebracht werden sollen 24 Wohnplätze in drei Wohngruppen mit jeweils acht Einzelzimmern, Gemeinschafts- und Mehrzweckräumen sowie ein ergänzender Krisenplatz. Entsprechend den Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen sind neben der Schaffung von Wohnraum in Kleingruppen ergänzende Angebote tagesstrukturierender Maßnahmen geplant, die auch externen Nutzer/-innen offen stehen sollen. Die Integration dezentral angelegter alternativer Wohnangebote in das entstehende neue Wohngebiet und der Zugang zu umliegenden Infrastrukturen stellen einen wesentlichen Baustein zur Förderung von Inklusion und Teilhabe am nachbarschaftlichen Miteinander und der Entstehung eines lebendigen Wohnquartiers dar. Da der mit der besonderen Wohnform verbundene Flächen- bzw. Raumbedarf auf Grundlage des Bebauungsplans nicht vollumfänglich umsetzbar ist, sollen die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.43 für das Baugrundstück vom Grundsatz her inhaltlich weitgehend fortgeführt, aber angepasst an die Projektplanung teilweise modifiziert und darüber hinaus konkret vorhabenbezogen geregelt werden.

Die **Plankonzeption** sieht die Errichtung eines einzelnen Baukörpers mit zwei Vollgeschossen vor. Die geplante Gebäudehöhe bewegt sich ganz überwiegend bei ca. 7,8 m, im Bereich des zentralen Treppenhauses ist eine Höhe bis rund 9,7 m geplant. Die Zugänge sind zur Edith-Piaf-Straße nach Osten, Frei- bzw. Aufenthaltsbereiche wie Terrassen/Balkone sind nach Westen orientiert. Das Gebäude soll ganz überwiegend mit einer Klinkerfassade in Rottönen und teilweise kombiniert mit einem Wärmedämmverbundsystem in lichtgrauen Farben umgesetzt werden. Einzelne Vor-/Rücksprünge im Fassadenverlauf unterstützen darüber hinaus die optische Gliederung des insgesamt ca. 54 m langen Baukörpers. Umgesetzt werden soll ein Flachdach mit extensiver Begrünung und Photovoltaikmodulen.

Im Norden des Gebäudes sieht die Plankonzeption die Anordnung eines Gerätehauses einschließlich der Abstellmöglichkeit für sechs Fahrräder sowie einen eingegrünten Standort für Müllcontainer vor. Die Stellplatzanlage mit sechs Kfz-Stellplätzen für Mitarbeitende und Gäste ist südlich im Anschluss an das Gebäude mit einer separaten Zufahrt über die Edith-Piaf-Straße von Süden aus vorgesehen. Die Stellplätze sollen z. T. mit Elektrolademöglichkeiten für Pkw ausgestattet werden.

#### 5. Inhalte und Festsetzungen

Das Vorhabengrundstück soll sich in die dem Bebauungsplan Nr. 1.43 zugrundeliegende Grundkonzeption einfügen. Insofern werden die bisher für den Geltungsbereich geregelten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.43 im Sinne der Plankontinuität im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung übernommen, soweit diese der Vorhabenplanung nicht entgegenstehen (s. o.).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt, ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB der **Bezug zum Durchführungsvertrag** festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.43 wird für den überwiegenden Bereich des Baugebiets Mondscheinweg ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Flächen sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, sollen darüber hinaus eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen bieten. Ausgeschlossen werden die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Die mit der Ursprungsplanung vorbereitete „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht einem lebendigen und attraktiven Wohngebiet allgemein und auch der vorliegend geplanten besonderen Wohnform mit ergänzenden Betreuungsangeboten. Das von der vorhabenbezogenen Änderungsplanung betroffene Baugrundstück soll entsprechend den Planungszielen weiterhin einen **Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA)** gemäß § 4 BauNVO bilden. Die hiermit in Verbindung stehenden Regelungen zur Zulässigkeit der für das Gesamtgebiet vorgesehenen WA-typischen Nutzungen sowie der Ausschluss der gemäß § 4(3) BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen werden aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Hiervon abweichende Regelungen für ein einzelnes Baugrundstück werden trotz des Vorhabenbezugs nicht für zielführend erachtet, da das Vorhaben selbst eine wohnähnliche Betreuungsform und damit eine WA-typische Nutzung darstellt. Die Stadt wählt statt dessen zur Nutzungskonkretisierung die Möglichkeit der vorhabenbezogenen Konkretisierung gemäß § 12(3a) BauGB i. V. m. § 9(2) BauGB und regelt auf dieser Grundlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Auf Basis der konkreten Projektplanung wird im Durchführungsvertrag die geplante Wohnform für Menschen mit geistigen Beeinträchtigungen und mit ergänzenden Angeboten der Tagesstruktur festgeschrieben.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der i. W. für dichtere Strukturen mit maßstabsgerechten Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen sowie für sonstige Gebäude mit größerem Bauvolumen für Sondernutzungen, wie z. B. das vorliegende Wohnheim oder die südlich des Plangebiets entstehende Kinderbetreuungseinrichtung, vorbereitet worden ist. Die grundlegenden zentralen Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 1.43 sind auf diese angestrebte dichtere Bebauung abgestellt worden. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage auf dem betroffenen Baugrundstück soll hier für das ganz überwiegend auf dieser Grundlage umsetzbare Vorhaben nicht geschaffen werden. Die bereits vergleichsweise großzügigen Regelungen sollen daher für das vorhabenbezogen zu entwickelnde Baugrundstück auch weiterhin den Rahmen vorgeben, soweit sie mit den spezifischen Anforderungen an die Vorhabenplanung vereinbar sind. Darüber hinaus werden Höhen und Kubatur des geplanten Gebäudes über den Vorhaben- und Erschließungsplan weitergehend konkretisiert. Um angesichts der dort bereits enthaltenen Detailmaße

noch in einem untergeordneten Umfang (z. B. auf Wärme- und Schallschutzanforderungen) reagieren zu können, wird hinsichtlich der im Lageplan und in den Schnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans enthaltenen Höhen- und Lagemaße ein Spielraum von 20 cm als maßliche Toleranz für vertretbar gehalten, solange sich das Vorhaben dabei weiterhin im Rahmen der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegt. Den Anforderungen an eine hinreichenden Konkretisierung der Kubatur des Vorhabens wird insgesamt entsprochen.

Die **Grundflächenzahl GRZ** wird analog zum Ursprungsplan mit 0,4 festgesetzt und berücksichtigt damit den nunmehr geltenden Orientierungswert der GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO für WA-Gebiete. Diese Größenordnung ist unter Berücksichtigung der Projektplanung ausreichend flexibel, um das Vorhaben umsetzen zu können. Ebenfalls übernommen werden die bereits im Ursprungsplan berücksichtigte Überschreitungsmöglichkeit der Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) im Sinne des § 19(4) Satz 2 BauNVO durch versiegelte Freiflächen etc. bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,7. Dieser zusätzliche Spielraum in der Grundstücksausnutzung ist in diesem durch dichtere Baustrukturen geprägten Bereich auch weiterhin städtebaulich sinnvoll, um Möglichkeiten für zu erwartende Versiegelungen durch Außenanlagen, Zuwegungen etc. zu belassen. Die ermöglichte höhere Versiegelung und hiermit ggf. verbundene Überwärmungseffekte werden über das Vorhabengrundstück hinaus bereits auf Grundlage des Ursprungsplans durch einzelne Begrünungsvorgaben und die Einbindung in umliegende grüne Quartiers-/Aufenthaltsbereiche ausgeglichen. Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung werden keine darüber hinausgehenden Versiegelungsmöglichkeiten erstmalig geschaffen.

Konkrete Vorgaben hinsichtlich einer Geschossflächenzahl (GFZ) werden weder im Ursprungsplan noch im Rahmen vorliegenden vorhabenbezogenen Änderungsplanung getroffen. Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Höhenvorgaben und Geschossigkeiten ist nicht davon auszugehen, dass der Orientierungswert der GFZ-Obergrenze des § 17 BauNVO für WA-Gebiete erreicht bzw. überschritten wird. Die weitergehend geregelten Nutzungsmaße sowie die konkretisierte Baukörperkubatur sind somit bereits ausreichend, um einem zu hohen Maß an baulicher Verdichtung vorbeugen zu können.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird abgeleitet aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept analog zum Ursprungsplan mit maximal drei Vollgeschossen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die hierauf abgestellte maximale **Gesamthöhe der baulichen Anlagen** von 10,5 m. Diese Höhenvorgabe ist bereits im Bebauungsplan Nr. 1.43 so gewählt worden, dass eine im Verhältnis zu den benachbarten Satteldachgebäuden abgestimmte Kubatur und Höhenentwicklung gesichert wird. Ebenfalls übernommen werden die jeweils als Ausnahme formulierten Überschreitungsmöglichkeiten für auf den Dachflächen untergeordnete, aber ggf. notwendige technische Bauteile (z. B. für Fahrstühle, Lüftungsanlagen Maschinen-/Technikräume) sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Sinne einer energetischen Optimierung.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird analog zum Ursprungsplan auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks, wobei bei dem vorliegend zweiseitig erschlossenen Eckgrundstück die längere Grundstücksseite heranzuziehen ist. Für das Plangebiet ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine Erschließungsplanung mit Straßenausbauhöhen erstellt worden. Auf dieser Grundlage sind die zwischenzeitlich erfolgten Erschließungsmaßnahmen umgesetzt worden, so dass ein konkreter Höhenbezug gegeben ist. Zur Orientierung und Nachvollziehbarkeit der Höhenlage werden ergänzend einzelne Straßenausbau- und Kanaldeckelhöhen im Bereich des Plangebiets in die Plankarte übernommen. Diese Vorgaben stellen insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen für die Vorhabenplanung dar; sie werden mit Blick auf die Gesamtkonzeption im Baugebiet weiterhin für städtebaulich angemessen und verträglich bewertet.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Schnitten konkretisiert. Unter Berücksichtigung der spezifizierten Vorgaben an die geplante besondere Wohnform für die gewünschte Personengruppe ist eine weitergehende Ausnutzung des gegebenen Spielraums, insbesondere mit Blick auf die Geschossigkeiten, aus organisatorischen Gründen u. a. in Verbindung mit der zu gewährleistenden Barrierefreiheit, der Anordnung der Nutzungseinheiten etc. nicht möglich. Aus diesem Grund muss die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Objektplanung mit zwei Vollgeschossen und Höhen von i. W. 7,8 m sowie in Teilen bis zu rund 9,7 m hinter diesem Spielraum zurückbleiben.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die überbaubaren Flächen werden bereits auf dieser Grundlage umgebungsverträglich definiert und regeln neben der Anordnung auch die Lage des Gebäudes zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattungen einzugrenzen. Aufenthaltsbereiche sind auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung des Zuschnitts des Baugrundstücks und der Erschließungskonzeption insbesondere in westliche Richtung orientiert und können damit auf der eher „ruhigeren“ Seite mit Fuß-/Radwegerschließung und zwischenliegender kleiner Grünanlage angeordnet werden. Das Baufeld gibt den planungsrechtlichen Rahmen für den geplanten Baukörper vor und belässt damit etwas Spielraum, die Konkretisierung erfolgt auch hier im Vorhaben- und Erschließungsplan. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen können auf Grundlage der Festsetzungen insgesamt eingehalten werden und sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Nutzung der **nicht überbaubaren Flächen** bietet bei Bedarf grundsätzlich genügend Platz für die Unterbringung von Garagen oder Carports. Zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich werden die im Ursprungsplan bereits enthaltenen ergänzenden Regelungen gemäß § 23(5) BauNVO zur Freihaltung des Straßenrandbereichs im Osten des Plangebiets von entsprechend straßenraumwirksamen Garagen oder Carports übernommen.

Von einer Festsetzung der **Bauweise** wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung abgesehen. Die für entsprechende Einrichtungen geltenden spezifischen Vorgaben machen im Ergebnis der Vorabstimmungen mit den zuständigen Stellen eine von der bislang vorgesehenen offenen Bauweise abweichende größere Länge des Gebäudes erforderlich. Diese ist durch die Dimensionierung der überbaubaren Flächen sowie die Konkretisierung der Lage und Ausdehnung des Baukörpers im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans hinreichend bestimmt.

In der Gesamtschau sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, um einen angemessenen Interessenausgleich zwischen den bestehenden spezifischen Anforderungen an die vorliegend ermöglichte besonderen Wohnform und der verträglichen Einbindung in das Baugebiet Mondscheinweg zu sichern.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um grundlegende Gestaltungsvorschriften. Die mit dem Ursprungsplan vorbereitete, in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der baulichen Anlagen und des Wohnumfelds wird auch weiterhin angestrebt, so dass die entsprechenden Gestaltungsvorgaben auch im vorliegenden Plangebiet weiter gelten sollen. Die aufgenommenen Regelungen lassen aus Sicht der Stadt Drensteinfurt einen hinreichenden Spielraum, sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben insgesamt verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig ein. Die weitere Konkretisierung der Gestaltung der baulicher Anlagen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Unter Berücksichtigung der für das betroffene Baugrundstück relevanten Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen werden vorliegend die Beschränkung auf die **Dachform des Flachdachs bei Hauptgebäuden** sowie grundlegende **Vorgaben zur Anbringung von Solaranlagen auf Dachflächen** übernommen. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorbereitete Dachlandschaft des betroffenen Teilquartiers innerhalb des Baugebiets und der Sicherung von Maßstäblichkeit bzw. der Unterordnung ergänzender Anlagen auf den Dachflächen.

Beibehalten wird die **Begrenzung der Sockelhöhe**, um stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

Darüber hinaus werden die wesentlichen Vorgaben des Ursprungsplans zur **Gestaltung der Fassaden** mit Blick auf Materialvielfalt und -farben übernommen. Zugelassen werden entsprechend der im Umfeld zulässigen Spielräume Klinker/Ziegel in roten bis rotbunten Farbtönungen sowie helle Putzfassaden. Klinker werden aufgrund der natürlichen Ausgangsmaterialien im Regelfall mit branchenüblichen Farbbezeichnungen angeboten (rote Farben z. B. als Rot oder Rotbunt). Diese handelsübliche Bezeichnung wird der Festsetzung zugrunde gelegt, eine Definition nach RAL (o. Ä.) wäre aufgrund der Bandbreite hier nicht praktikabel. Dagegen wird zur Definition von hellem Putz auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme vor. Diese Gestaltungsregelungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

**Einfriedungen sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Daher werden die im Ursprungsplan enthaltenen rahmensetzenden Regelungen übernommen, um einen angemessenen Übergang zwischen dem privaten und öffentlichen Raum zu unterstützen.

Die Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** trägt zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördert maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Überstellung der Anlagen mit Laubbäumen unterstützt neben den gestalterischen Zielen auch eine Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie eine nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

## 5.4 Sonstige Belange

### a) Erschließung und Verkehr

Die Grundkonzeption der Erschließung mit Anbindung über die Edith-Piaf-Straße und die Helene-Weber-Straße an die Konrad-Adenauer-Straße (K 21) wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Sie wurde im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet, zwischenzeitlich umgesetzt und ist ausreichend leistungsfähig. Die verkehrliche Erschließung des Standorts über das örtliche Erschließungsnetz ist somit vorgegeben und sichergestellt.

Die Bewohner/-innen des Wohnheims werden im Regelfall aufgrund ihrer Erkrankung keinen eigenen Pkw besitzen. Insofern sind i. W. Stellplätze für Mitarbeitende und Gäste vorzuhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt hinreichend Spielraum für die Anordnung der hierfür notwendigen Stellplätze, Regelungen werden hierzu nicht getroffen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt eine konkrete Verortung der geplanten Stellplatzfläche mit Zufahrt von der Edith-Piaf-Straße im Süden.

Unter Berücksichtigung der Zielgruppe „Personen mit geistiger Beeinträchtigung“ spielen bei gegebener Mobilität insbesondere sichere Wegebeziehungen für Fußgänger, ggf. Radfahrer sowie Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV eine wichtige Rolle. Gleiches gilt für die alternative Erreichbarkeit des Standorts für Mitarbeitende und Gäste. Diesbezüglich bieten die umgebenden Straßen sowie die gebietsquerenden Wegeverbindungen entsprechende Räume für Fußgänger und Radfahrer. Der Standort ist hierüber gut in das gesamtstädtische Wegenetz auch abseits stark befahrener Straßen in Richtung Innenstadt und Bahnhof Drensteinfurt eingebunden. Ebenso ist hierüber die nächstgelegene Bushaltestelle am Windmühlenweg mit Anschluss an den regelmäßig zwischen Drensteinfurt und Ahlen verkehrenden Regiobus R54 gut zu erreichen. Im Bahnhofsumfeld können hierüber bspw. auch der dortige Nahversorgungsstandort und sowie der Kulturbahnhof mit verschiedenen kulturellen Bildungsangeboten erreicht werden. Die innerhalb des Baugebiets angelegten Fuß- und Radwege ermöglichen darüber hinaus die Anbindung an den westlich gelegenen freien Landschaftsraum.

#### **b) Immissionsschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 1.43 sind schalltechnische Untersuchungen aufgrund des auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärms vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage werden im Ursprungsplan für die betroffenen Bereiche entsprechende Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Der vorliegende Änderungsbereich liegt infolge des bereits gegebenen Abstands zur diesbezüglich relevanten Lärmquelle Konrad-Adenauer-Straße außerhalb des verkehrslärmbeeinflussten Bereichs. Eine besondere Relevanz bzw. die Notwendigkeit weitergehender Regelungen oder Untersuchungen besteht insofern nicht.

Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte auf sonstige relevante Immissionen (z. B. Licht, Gerüche, Stäube, Erschütterungen) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Nach heutigen Kenntnissen wird somit kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf gesehen.

#### **c) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz**

Das Baugebiet Mondscheinweg ist insgesamt an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen, die hierfür grundlegenden Anforderungen an Kanalisation, Regenrückhaltung, Starkregenvorsorge etc. sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.43 sowie im Rahmen der begleitenden Erschließungsplanungen geklärt worden. Die vorliegende Änderungsplanung innerhalb des Baugebiets, die im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nur eine vorhabenbezogene Modifizierung der Bauweise ermöglicht, hat hierauf keinen Einfluss.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die umliegenden öffentlichen Straßen gegeben. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung 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. Das von der vorhabenbezogenen Änderung erfasste Baugrundstück ist Teil des erst im Jahr 2019 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“. In diesem Planverfahren sind umfangreiche Arbeiten zu den Themen Artenschutz, Eingriffsregelung, Immissionsschutz etc. erfolgt. Ebenso wurden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB die mit der Entwicklung des gesamten Baugebiets Mondscheinweg zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sowie mögliche Wechselwirkungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.43 umfassend ermittelt und bewertet. Auf diese frei einsehbaren Planunterlagen wird insgesamt Bezug genommen. Durch die geringfügige Modifizierung der Bauweise für den vorliegend geplanten Sonderbau werden hier keine anderen Ausgangslagen geschaffen. Der Änderungsbereich selbst ist derzeit i. W. durch Bautätigkeiten und die hiermit verbundenen Störeinflüsse geprägt. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen insgesamt geringfügig und vertretbar sind. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die vorhabenbezogene Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

### **6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich ist vom Grundsatz her bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet worden. Die Umsetzung einer Bebauung auf dem mittlerweile auch erschlossenen Baugrundstück innerhalb des Baugebiets wird insofern auch weiterhin angestrebt. Für die vorliegend geplanten spezifischen Wohnraumbedarfe ist das Baugrundstück sehr gut geeignet. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden durch die untergeordnete Modifizierung der Bauweise nicht vorbereitet. Die im Ursprungsplan vorbereiteten Dichtemaße, überbaubaren Flächen, Versiegelungsmöglichkeiten etc. werden unverändert beibehalten. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Nach den gutachterlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1.43 besitzt der vorliegende Änderungsbereich nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz, konkrete Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der derzeit i. W. erfolgenden Erschließungs- und Baumaßnahmen und hiermit verbundener Störeinflüsse ist nicht zu erwarten, dass sich dort zwischenzeitlich stöempfindliche, anspruchsvolle und/oder seltene Arten neu angesiedelt haben. Der Änderungsbereich liegt auch außerhalb der Bereiche, in denen für das Baugebiet Mondscheinweg CEF-Maßnahmen geregelt wurden. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden somit insgesamt nicht gesehen. Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotsstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 ist aus den in der vorliegenden Begründung dargelegten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet worden. Die geringfügigen Änderungen im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht sind für die Ausnutzbarkeit des betroffenen Grundstücks erforderlich, um den spezifischen Anforderungen an die besondere Wohneinrichtung zu entsprechen. Die vorhabenbezogene Änderungsplanung ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, ökologisch wertvolle Flächen sind nicht betroffen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden zudem u. a. sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig – dies trifft auf den Änderungsbereich zu. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird aus den genannten Gründen nicht gesehen .

#### **6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet umfasst ein erschlossenes Baugrundstück mit bereits bestehenden Baurechten innerhalb eines in Umsetzung befindlichen Wohnbaugebiets. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Änderungsplanung werden die wesentlichen Regelungen des Ursprungsplans im Hinblick auf bauliche Dichte und Versiegelungsmöglichkeiten unverändert übernommen. Ebenso werden baugestalterische Regelungen zur Begrünung des Baugrundstücks und hiermit insbesondere auch unterstützende Maßnahmen zur Klimaanpassung fortgeführt. Durch die vorhabenbezogene Anpassung der zulässigen Länge des Gebäudes im ermöglichten Umfang werden im Vergleich zum Ursprungsplan insofern keine Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung bewirkt.

Die vorgegebene Umsetzung eines Flachdachs sowie die vorhabenbedingt größere nutzbare Dachfläche bieten gute Möglichkeiten für die Umsetzung eines Gründachs sowie für die solarenergetische Nutzung. Die Vorhabenplanung sieht diesbezüglich eine weitgehende extensive Begrünung der Dachflächen kombiniert mit Photovoltaik-Elementen vor. Diesbezüglich konkretisierende Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags. Durch die Dachbegrünung sind positive lokalklimatische Effekte insbesondere für darunter liegende Räume (Schutz vor sommerlicher Hitze bzw. bessere Wärmedämmung im Winter) zu erwarten. Die Kombination der begrüneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen kann darüber hinaus zu einer Erhöhung des Wirkungsgrads dieser Anlagen beitragen.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planinhalte werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll, ausreichend und verhältnismäßig bewertet. Von der Planung unbenommen im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## 7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Vorhabenträgerin verfügt bereits über das vom Geltungsbereich erfasste, vorhabenbezogene zu entwickelnde Baugrundstück.

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 17.10.2022 beschlossen, das Planverfahren für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.43 einzuleiten (Vorlage Nr. I/190/2022).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt vom 07.11.2022 bis einschließlich 21.11.2022; Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB sind im Zeitraum vom 27.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 durchgeführt worden. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen. Seitens der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung; es sind lediglich einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keinen weitergehenden Handlungsbedarf erfordern (s. Vorlage Nr. I/060/2023).

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 Juni 2023

.....  
Bürgermeister