Stadt Drensteinfurt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“
54. Änderung

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ und städtebauliche Situation**
2. **Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 54. Änderung**
3. **Umweltrelevante Auswirkungen**
4. **Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
5. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

September 2023

Bearbeitung:

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

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ und städtebauliche Situation

Der **Bebauungsplan Nr. 1.22 „Ossenbeck I“** hat bereits im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt und 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 Ursprungsplan ist seither durch eine Vielzahl von selbstständigen und unselbstständigen Änderungsverfahren überarbeitet worden. Gegenstand waren ganz überwiegend Anpassungen und Erweiterungen von Nutzungsmaßen und von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Änderungen von einzelnen örtlichen Bauvorschriften. In Teilbereichen des Gebiets wurden Erschließungs- und Baumöglichkeiten auch insgesamt neu geordnet. Für den vorliegenden Änderungsbereich ist diesbezüglich die selbstständige 36. Änderung aus dem Jahr 1999 relevant, die im nordwestlichen Bereich der Wohnsiedlung Ossenbeck auf einer Fläche von rund 1,7 ha im Zusammenhang mit einem freiwilligen Umlegungsverfahren eine geänderte Erschließung und Neuordnung der Baugrundstücke ermöglichen sollte. Gegenstand der darauf basierenden vereinfachten 1. (Deckblatt-)Änderung im Jahre 2003 war diesbezüglich die Anhebung der Firsthöhe für Satteldachgebäude von ursprünglich 6,5 m auf 8,5 m, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Der **Geltungsbereich der vorliegenden 54. Änderung**, der einen Teilbereich der Flächen der 36. Änderung einschließlich der darauf bezogenen 1. Änderung umfasst, erstreckt sich auf ca. 0,68 ha zwischen dem Heuweg im Westen, der den Siedlungsbereich hier insgesamt abschließt, einer davon abzweigenden, endausgebauten Stichstraße des Heuwegs im Norden sowie der Oderbergstraße im Süden. Östlich schließen die Gärten der benachbarten Wohnbaugrundstücke an. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

Festgesetzt ist dort ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ermöglicht wird eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss, einer ost-west-ausgerichteten Hauptfirstrichtung und einer GRZ von 0,4. Als Dachformen sind 35°–45° geneigte Satteldächer oder Pultdächer mit maximal 12° Dachneigung zulässig. In Abhängigkeit der Dachform sind bei Satteldächern Trauf- und Firsthöhen auf maximal 3,5 m bzw. 8,5 m (s. o.) begrenzt, bei Pultdächern ist auf der höheren Seite eine maximale Höhe von 6,0 m definiert worden. Die durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von jeweils ca. 14 m orientieren sich an der vom Heuweg im Westen ausgehenden geplanten Erschließung der zum damaligen Zeitpunkt ganz überwiegend noch unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen für ein bereits bebautes Grundstück an der Oderbergstraße eng am Bestand orientiert festgesetzt. Zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche dienen zwei ca. 30 m lange und 4 m breite Erschließungsstiche, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt worden sind.

In der **Örtlichkeit** bildet das Plangebiet den Siedlungsrand der Wohnsiedlung Ossenbeck, die sich insgesamt als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich mit unterschiedlicher baulicher Dichte entwickelt hat. Das Plangebiet erfasst im nördlichen und südlichen Bereich mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, dazwischen sind noch einzelne freie Baugrundstücke verblieben. Die erfassten Flächen im Änderungsbereich gehören ganz überwiegend zu einem vergleichsweise dichter bebauten bzw. bebaubaren Teilbereich mit jüngerer Neubebauung, der sich insbesondere nördlich anschließend fortsetzt. Das südliche über die Oderbergstraße erschlossene Wohngrundstück ist dagegen Teil eines sich dort nach Osten und Süden fortsetzenden etwas weniger dicht bebauten Siedlungsbereichs, der durch ältere voll zweigeschossige Siedlungshäuser mit teilweise ein- bis zweigeschossigen Anbauten und etwas größeren Grundstücken

geprägt wird. Unmittelbar östlich anschließend wurden zuletzt im Rahmen der 53. Änderung des Bebauungsplans 1.22 (Rechtkraft 2022) einzelne rückwärtige Nachverdichtungsoptionen auf sehr tiefen Gartengrundstücken ermöglicht. Westlich des Heuwegs beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum mit i. W. intensiv genutzten Ackerflächen sowie einzelner Streubebauung.

2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 54. Änderung

Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ im nördlichen Bereich des Heuwegs vor. In diesem Bereich wurden zu Beginn der 2000er Jahre vier 1½-geschossige Zweifamilienhäuser errichtet und veräußert. Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass die zweite Geschossebene unter Zugrundelegung der maßgeblichen Fassung der BauO NRW (1998) rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu werten ist und damit die dort im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoss nicht eingehalten wurde. Dies hat auf den betroffenen Grundstücken bereits in der Vergangenheit bei geplanten Umbaumaßnahmen zu Problemen geführt. Der Zustand wird seitens der Baugenehmigungsbehörde aktuell geduldet, an den betroffenen Bestandsgebäuden sind genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen so aber kaum möglich.

Mit Blick auf die **Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand** ist die Gewährleistung einer guten Ausnutzung des Dachraums sinnvoll, um flächensparend etwas mehr Wohnfläche in der zweiten Ebene zu erhalten. Ebenso sind energetische Ausbau- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen heute stärker in den Blick zu nehmen. Dies spiegelt sich u. a. auch in der zwischenzeitlich geänderten Vollgeschossdefinition der BauO NRW 2018 wieder, die jedoch aufgrund der statischen Anwendung auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans nicht zum Tragen kommt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Regelung und bei ergänzender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Auf Basis der aktuell rechtsgültigen Festsetzungen wurden in ihrer städtebaulichen Wirkung 1½-geschossige Gebäude angestrebt und umgesetzt. Bei Beibehaltung der geltenden Trauf- und Firsthöhen kann dies auch bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung weiterhin sichergestellt werden ohne Dichteprobleme und Verschattungen gegenüber der Nachbarbebauung auszulösen. Entsprechenden Spielraum bei etwas höheren maximalen Trauf- und Firsthöhen hat die Stadt unter Berücksichtigung aktueller Baustandards auch auf den benachbarten Nachverdichtungsgrundstücken im Rahmen der 53. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 (s. o.) ermöglicht. Aus den genannten Gründen sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen soll daher **innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs die zulässige Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht werden**, um den baulichen Bestand insgesamt zu sichern und auf dieser Grundlage im Sinne der Nachverdichtung ggf. auch noch untergeordnete Wohnflächenerweiterungen im Rahmen des Dachausbaus zu ermöglichen. Zudem soll hierdurch für die noch nicht bebauten Grundstücke ein etwas flexiblerer Spielraum für die bauliche Umsetzung eröffnet werden, der ggf. eine Bebauung der noch verbliebenden Baugrundstücke im Sinne der Baulückenschließung künftig erleichtert. Ein Einfügen hinzukommender Wohngebäude in die bestehende Siedlungsstruktur und in die Ortsrandlage kann auch weiterhin sichergestellt werden.

Die Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebiets ist alleiniger Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung. Als **unselbstständige Änderung** modifizieren die Festsetzungen dieser 54. Änderung mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Regelungen zur Geschossigkeit im Plangebiet des Originalplans in seiner rechtsgültigen Fassung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die

örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ in seiner rechtsgültigen Fassung bleiben unberührt und gelten fort.

Die 54. Änderung des Bebauungsplans wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Maßnahme zur Nachverdichtung und Innenentwicklung** eingestuft. Die Voraussetzungen für die **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB** (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO, keine Anhaltspunkte bzgl. einer störfallrechtlichen Relevanz) sind angesichts der örtlichen Gegebenheiten, der Plangebietsgröße und der Planinhalte insgesamt erfüllt.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) werden weder erfasst noch bestehen entsprechende räumliche und funktionale Beziehungen dazu. Das den Siedlungsrand eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs bildende Plangebiet erfasst Wohngebäude mit zugehörigen Garten- und Erschließungsflächen sowie einzelne verbliebene Baulücken. Im nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld schließen vergleichbare Lebensraumstrukturen an. Westlich des Heuwegs beginnt der freie Landschaftsraum mit intensiv genutzten Ackerflächen. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope umfassen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden/betroffen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Ermöglichung der besseren baulichen Ausnutzbarkeit der zweiten Geschossebene durch Anpassung der zulässigen Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Wohngebiets ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung sinnvoll und folgerichtig. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. In diesem Rahmen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Teilbereich des erschlossenen und entwickelten Wohngebiets Ossenbeck dar und eignet sich v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale (Wohnbebauung, Verkehrswege) und der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet bislang nicht gesehen. Es liegen auch keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten vor. Die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen werden durch die Anpassung der zulässigen Geschossigkeit insgesamt auch nicht erheblich verändert. Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Ergänzend wird aber darauf hin-

gewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend der Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung/-umsetzung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt eine bessere bauliche Ausnutzung der zweiten Geschossebene innerhalb eines auf Grundlage rechtsgültiger Bebauungspläne vollständig erschlossenen und bebauten Wohnsiedlungsbereichs. Eine Versiegelung über das bereits bestehende Baurecht hinaus wird hierdurch nicht verursacht. Die angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten Wohnsiedlungsbereichs trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs sowie der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. Besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen werden nicht beansprucht.

Immissionsschutz

Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Anhaltspunkte auf verkehrs- und/oder gewerbebedingt beeinträchtigende oder auch schädliche Immissionen im Plangebiet liegen aufgrund der gegebenen Entfernungen zu ggf. relevanten Emissionsquellen (Kreisstraße und Tankstelle nördlich des Plangebiets) und bereits zwischenliegender Wohnnutzungen nicht vor. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in der gegebenen Siedlungsrandlage grundsätzlich auch weiterhin im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Gerüche, Lärm) sind nicht bekannt.

Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung im Zuge der Planarbeiten, dass die Anpassung der zulässigen Geschossigkeit, die in dem seit vielen Jahrzehnten baulich entwickelten Siedlungsbereich ausschließlich eine etwas bessere bauliche Ausnutzung der zweiten Geschossebene ermöglicht, geringfügig und vertretbar ist. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

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.

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.

Der Stadt Drensteinfurt sind im Geltungsbereich keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

Im Plangebiet können aufgrund bekannter Kriegseinwirkungen **Kampfmittelfunde/Blindgänger** 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 sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

Weitere Fragen/Belange wie Ver- und Entsorgung, Verkehr, Denkmalschutz, Klimaschutz etc. werden durch die geringfügige Planänderung soweit erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.22 in seiner rechtsgültigen Fassung wird ausdrücklich verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 die **Einleitung des Planverfahrens** zur 54. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 beschlossen (s. Vorlage Nr. I/151/2022).

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 29.09.2022 bis einschließlich 16.10.2022 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die **Verfahrensschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** sind im Zeitraum vom 07.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 durchgeführt worden. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen. Seitens der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind lediglich einzelne Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung über eine redaktionelle Ergänzung der Begründung hinaus keinen weitergehenden Handlungsbedarf erfordern (s. Vorlage Nr. I/110/2023).

Ergänzend Bezug genommen wird auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im September 2023

.....
Bürgermeister