Stadt Drensteinfurt

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.10

„Südlich der L 850“ in Rinkerode

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 3.10 „Südlich der L 850“**
2. **Ziele und Planinhalte der 1. Änderung**
3. **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB**
4. **Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
5. **Sonstige Belange**
   - 5.1 Denkmalschutz
   - 5.2 Altlasten
   - 5.3 Ver- und Entsorgung
   - 5.4 Verkehr
   - 5.5 Immissionsschutz
   - 5.6 Weitere Belange
6. **Hinweise zur Abwägung**

Entwurf, Dezember 2011

1. Bebauungsplan Nr. 3.10 „Südlich der L 850“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.10 liegt im südwestlichen Abschnitt der Ortslage Rinkerode und hat eine Größe von insgesamt etwa 13,5 ha Siedlungsfläche.

Das Plangebiet Nr. 3.10 umfasst im Norden und Osten neben der *Eickenbecker Straße* die *Alte Dorfstraße* bzw. die *Albersloher Straße*, die als Ortsdurchfahrt der L 850 die zentrale Haupterschließungsachse in Rinkerode darstellen. Im Westen bildet die überwiegend ältere Bebauung westlich des *Prozessionsweges* den heutigen Ortsrand und die Plangebietsgrenze, im Süden wird der Geltungsbereich durch die frühere Ortsrandbebauung begrenzt. Im Anschluss an diese Bebauung wurden in den letzten Jahren über den Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ weitere Wohnbauflächen entwickelt.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 3.10 war die Neufassung und Anpassung des früheren Bebauungsplans 3.04. Die Planung orientierte sich nach der Beschlusslage des Rates eng an den Inhalten des damaligen Bebauungsplans Nr. 3.04, um die bestehende Rechtslage für die Betroffenen zu verdeutlichen und soweit wie möglich zu wahren. Im Zuge der Neufassung wurde jedoch die Gebietsgliederung überarbeitet und einige Anregungen aus den Beteiligungsverfahren aufgegriffen.

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich südwestlich der Kreuzung Albersloher Straße/Eickenbecker Straße. Es ist bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Im Änderungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 3.10 ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0.

2. Ziele und Planinhalte der 1. Änderung

Das bestehende Gebäude im Plangebiet soll abgerissen werden. Eine Abrissverfügung liegt bereits vor. Zukünftig soll das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Firsthöhe von knapp 14 m. Aus Sicht der Stadt Drensteinfurt ist diese Planung an dem Standort städtebaulich sinnvoll. Sie dient der Nachverdichtung und fügt sich in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung in der Umgebung ein. Im unmittelbaren Umfeld finden sich bereits Bestandsgebäude mit vergleichbarer Höhe.

Gegenstand der Änderung sind somit die folgenden Änderungspunkte:

- Die **maximale Firsthöhe** wird basierend auf der Vorhabenplanung von 11,0 m auf 14,0 m angepasst. Als Bezugspunkt wird - wie bereits im Ursprungsplan Nr. 3.10 enthalten - weiterhin die Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße gewählt.

- Entsprechend der geplanten Bebauung wird die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** auf drei erhöht.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Sie werden in den Grundzügen beibehalten. Im Kreuzungsbereich zur Albersloher Straße/Eickenbecker Straße wird die Baugrenze

anhand der geplanten Bebauung geringfügig angepasst. Außerdem wird eine Ausbuchtung im rückwärtigen Bereich zurückgenommen, da sie sich an dem früheren Bestandsgebäude orientierte.

- Gleiches gilt für die **Öffentliche Verkehrsfläche**. Die Begrenzung der Verkehrsfläche ist in einigen Abschnitten deckungsgleich mit dem Verlauf der Baugrenze. Hier wird die Verkehrsfläche an die neuen Baugrenzen angepasst. Außerdem umfasst sie Teile des Privatgrundstücks, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden. Hier wird die Straßenbegrenzungslinie an den bestehenden Straßenverlauf angepasst.

Die o.g. Punkte sind alleiniger Gegenstand dieser 1. Änderung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 3.10 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans 3.10. Auf den Originalplan wird verwiesen.

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet umfasst einen innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Bereich. Das Plangebiet ist bereits durch ein Mehrfamilienhaus bebaut. Eine besondere Wertigkeit aus Naturschutzsicht liegt jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4112 in den Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude 10 Fledermausarten, 3 Amphibien und 15 Vogelarten aufgeführt. Keine der Arten verfügt in Nordrhein-Westfalen über einen schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht.

Das vorliegende Plangebiet bildet lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage. Das Plangebiet unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch bestehende Bebauung und den Hauptverkehrsstraßen. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Auf Grund des genannten Planungsinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zur Neuerrichtung eines Gebäudes bzw. von Nebenanlagen (Wirkfaktoren). Der geplante Abriss ist bereits im Vorfeld der Planung genehmigt worden. Etwaige notwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes waren im Zuge der Abrissgenehmigung zu prüfen und festzulegen.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Durch Bauleitpläne können grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Daher sind nach § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Die Planänderung beinhaltet die Nutzungsintensivierung auf bereits baulich genutzten Flächen, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Grundsätzlich werden damit erweiterte Baumöglichkeiten geschaffen. Angesichts der in Kapitel 1 genannten Rahmenbedingungen ist die Nachverdichtung an dem Standort städtebaulich sinnvoll, sie entlastet zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur

Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Änderung des Bebauungsplans nur sehr geringe Beeinträchtigungen der Umwelt, u.a. durch die Errichtung eines Neubaus. Die Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5. Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern bestehen ebenfalls nicht.

5.2 Altlasten

Der Stadt Drensteinfurt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Anlagen im Plangebiet angeschlossen, die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hierüber sichergestellt.

5.4 Belange des Verkehrs

Durch die Neubebauung wird nur geringfügig neuer Verkehr erzeugt. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig.

5.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden umfassend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.10 geprüft. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen wurden im

Bebauungsplan festgesetzt. Sie werden im Zuge der Änderung beibehalten. Hierzu wird auf den Ursprungplan Nr. 3.10 und die zugehörige Begründung verwiesen.

5.6 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 3.10 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Drensteinfurt, im Dezember 2011