Stadt Drensteinfurt

Stadt
Drensteinfurt

Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.02

„Böcken“ in Walstedde

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 2.02 „Böcken“, Ziele und Verfahren der 8. Änderung**
2. **Festsetzungen der 8. 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 Belange des Verkehrs
   - 5.5 Weitere Belange
6. **Hinweise zur Abwägung**

September 2011

1. Bebauungsplan Nr. 2.02 „Böcken“, Ziele und Verfahren der 8. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2.02 „Böcken“ ist im Jahr 1976 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Walstedde und umfasst das Wohngebiet an der Straße Böcken und am Ligusterweg. Planungsziele waren insbesondere die ortsgerechte (Weiter-) Entwicklung von Wohnbauflächen für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Walstedde.

In den vergangenen Jahrzehnten ist hier ein maßvoll verdichtetes Wohngebiet entstanden. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Einzelhäuser. Freie Baugrundstücke sind nicht vorhanden. Die Wohnbauflächen sind als „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO mit einem Vollgeschoss festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan „Böcken“ ist mittlerweile durch 7 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 2.02 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Plangebiet der 8. Änderung umfasst ca. 0,05 ha und befindet sich am Ligusterweg. Der Änderungsbereich ist als Spielplatz festgesetzt. Er wird derzeit als Rasenfläche genutzt, Spielgeräte sind hier nicht vorhanden. Der Spielplatz ist nach Norden und Westen mit einer Hecke eingefasst. Im Nordosten befindet sich ein Einzelbaum.

Die städtische Überprüfung der Spielplätze hat ergeben, dass für den Spielplatz am Ligusterweg kein Bedarf mehr besteht. Zudem sind bereits heute keine Spielgeräte mehr vorhanden, eine Neuausstattung wäre bei einer Fortführung der Nutzung notwendig. Aufgrund des fehlenden Bedarfs und den Kosten, die mit dem Erhalt des Spielplatzes verbunden wären, ist es Ziel der Stadt Drensteinfurt, den Spielplatz zukünftig aufzugeben und einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans wird vor dem erläuterten Hintergrund als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.02 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich insgesamt als „Wohnbaufläche“ dar, so dass die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Festsetzungen der 8. Änderung

Die Festsetzungen nach § 9(1) BauGB orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen in der Umgebung, um den Änderungsbereich angepasst an das bestehende Umfeld und den dort geltenden Festsetzungen zu entwickeln. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.02 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.02 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.02 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO

- Die **Art der Nutzung** wird in Anlehnung an die bestehende Festsetzung in der Umgebung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Regelungen im Umfeld und wird bei der angestrebten Verdichtung als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren. Die GFZ wird ergänzend hierzu mit 0,5 festgesetzt.

- Entsprechend der Bebauung in der Umgebung in den dort geltenden Festsetzungen wird auf maximal **ein Vollgeschoss** abgestellt.

- Die Regelungen zur Traufhöhe orientieren sich ebenfalls an den bestehenden Festsetzungen in der Nachbarschaft. Im Ursprungsplan war eine Traufhöhe von 3,0 m gemessen von dem Erdgeschossfußboden vorgesehen. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird nun in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Entsprechend wird die Traufhöhe um 0,5 m erhöht und es wird im Änderungsbereich eine **Traufhöhe von 3,5 m** festgesetzt.

- **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 orientieren sich dabei an der Bebauungsstruktur in der Umgebung.

- Ebenso wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.02 wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

- **Garagen und Carports** werden gemäß § 23(5) i.V. § 12 BauNVO ebenso wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.02 auf die überbaubaren Flächen und die dafür gekennzeichneten Bereiche beschränkt. Im Norden des Änderungsbereichs wird eine Fläche für Garagen und Carports aufgenommen.

b) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den bereits bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.02 und dem vorhandenen baulichen Bestand. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

Dachlandschaft
Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in dörflichen und kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist:

- Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die **Dachform und -neigung** von zentraler Bedeutung. Die Dachform wird wie auch auf den Nachbargrundstücken auf die regionaltypische Dachform Satteldach begrenzt. Die Dachneigung wird auf 28°-35° festgesetzt.
- **Dachaufbauten** werden ebenso wie auf den angrenzenden Grundstücken vollständig ausgeschlossen, um eine einheitliche Dachlandschaft in dem Baugebiet zu gewährleisten.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen in der Innerortslage und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen.
  Da Hersteller auf Grund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

  Glänzende **Oberflächen** entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbildes entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

  Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrades gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte und glänzende Oberflächen, während matt engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

Fassadengestaltung
Im Sinne einer regionaltypischen Bauweise und der Gestaltqualität von Baugebieten ist die Gestaltung der Fassaden hinsichtlich der Materialwahl von Bedeutung. Regionaltypisches Fassadenmaterial des Münsterlandes ist der Klinker. Mit Blick auf diese regionaltypische Bauweise sowie auf die bestehenden Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.02 und der Bebauung im Umfeld wird das zulässige Fassadenmaterial auf Sicht- und Verblendmauerwerk beschränkt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr

einzuschränken, sind bis zu einem maximalen Wandflächenanteil von 30 % auch andere Materialien zulässig. Glasfassaden und Fenster fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Gestaltungskonzept für Doppel- und Reihenhäuser
Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche bzw. sorgfältig abgestimmte Gestaltung der Grundelemente von Reihen- und Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung am Siedlungsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S. 159/98, BauR 11/98, S. 1230).
Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen wie bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.02 diese deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

Vorgärten und Einfriedungen
Vorgärten und Einfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen werden vor diesem Hintergrund analog zu den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.02 aufgenommen. In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen unzulässig, in den übrigen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m gestattet.

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, der heute bereits als Spielplatz genutzt wird. Das Plangebiet wird derzeit I.W. durch einen intensiv gepflegten Rasen und Heckenstrukturen in den Randbereichen genutzt. Eine besondere Wertigkeit aus Naturschutzsicht liegt 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 4212 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude ca. 10 Fledermausarten, 3 Amphibien und rund 23 Vogelarten aufgeführt. Keine der Arten verfügt im Bereich des Messtischblatts 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 stellt mit ca. 0,05 ha lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Das Plangebiet unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch umliegende Wohnbebauung und den bestehenden Spielplatz. 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 Errichtung von Gebäuden auf der bisher als Spielplatz/Rasen genutzten Fläche (Wirkfaktoren).

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden dadurch 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.

Nach § 1a BauGB sind 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 Erweiterung des Wohngebiets auf den bisherigen Spielplatz, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Grundsätzlich werden damit neue Baumöglichkeiten auf der bislang als Spielplatz festgesetzten Fläche geschaffen. Angesichts der in Kapitel 1 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche für Wohnen städtebaulich sinnvoll, die Nachverdichtung 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 mehr 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 das Vorhaben nur geringe Beeinträchtigungen der Umwelt, u.a. durch Versiegelung und Verkehrsaufkommen. 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 Umfeld des Plangebiets 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 die untere Abfallwirtschaftsbehörde 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. Probleme durch die Nutzungsänderung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

5.4 Belange des Verkehrs

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

5.5 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 2.02 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.

Auf Grundlage des Entwurfes wurden im Juni/Juli 2011 die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit sowie die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt.

Drensteinfurt, im September 2011