

Begründung
zur 42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14
„Windmühlenweg“ in Drensteinfurt

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“, Ziele und Verfahren der 42. Änderung**
- 2. Festsetzungen der 42. 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 Verkehr
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.6 Weitere Belange
- 6. Hinweise zur Abwägung**

1. Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ Ziele und Verfahren der 42. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ ist Anfang der 1970er Jahre in Kraft getreten. Das großflächige Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Drensteinfurt und umfasst den gesamten Bereich zwischen Konrad-Adenauer-Straße im Westen, Schützenstraße im Norden und Bürener Straße im Südosten.

Planungsziele waren insbesondere die Ordnung der bereits vorhandenen Bebauung, die ortsgerechte (Weiter-)Entwicklung von Wohnbauflächen für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken und die Einbindung einer größeren Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung der vorhandenen Kardinal-von-Galen-Grundschule als Grundschule mit Kindergarten, Jugendheim etc.

Der Bebauungsplan „Windmühlenweg“ ist mittlerweile durch 41 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.14 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Plangebiet der 42. Änderung umfasst zwei Änderungsbereiche. Sie befinden sich an der Beethovenstraße und am Händelweg. Der Änderungsbereich an der Beethovenstraße ist im Bebauungsplan Nr. 1.14 als Spielplatz festgesetzt. Er wird derzeit als Rasenfläche genutzt, Spielgeräte sind hier nicht vorhanden. Der Änderungsbereich am Händelweg ist Teil des allgemeinen Wohngebiets. Überbaubare Flächen sind hier im Bebauungsplan Nr. 1.14 nur im nördlichen Bereich ausgewiesen. Der Änderungsbereich wird derzeit im Süden als Spielplatz genutzt. Er ist von Hecken und Bäumen eingefasst. Außerdem befinden sich hier einige Spielgeräte und ein Sandkasten. Im Norden befindet sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 ein Wohngebäude mit einem Vorgarten nach Süden.

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

Die 42. 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 42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 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 42. 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 42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

a) Festsetzungen für den Änderungsbereich an der Beethovenstraße

Aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnitts des Grundstücks eignet es sich nicht für eine eigenständige Neubebauung. Es soll vor diesem Hintergrund zukünftig als Gartenbereich oder für Nebenanlagen der angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Somit werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

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 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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.

Eine Ausweisung von überbaubaren Flächen findet nicht statt. Vor diesem Hintergrund werden für den Änderungsbereich keine weiteren Festsetzungen zu Nutzungsmaßen und zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

b) Festsetzungen für den Änderungsbereich am Händelweg

Auf dem heutigen Spielplatz am Händelweg soll zukünftig die Errichtung eines neuen Wohngebäudes ermöglicht werden. Diese soll an die bestehende Bebauung im Norden des Änderungsbereichs anschließen und sich in die Umgebung einfügen. Es werden hierzu die folgenden Festsetzungen getroffen.

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

- Die **Art der Nutzung** wird in Anlehnung an die bestehende Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Regelungen im Umfeld und wird auch im Änderungsbereich mit 0,3 festgesetzt. Die GFZ wird ergänzend hierzu mit 0,6 aufgenommen.
- Entsprechend der Bebauung in der Umgebung und den dort geltenden Festsetzungen wird auf maximal **ein Vollgeschoss** abgestellt.
- Die Regelungen zu **Trauf- und Firsthöhen** orientieren sich ebenfalls an den bestehenden Festsetzungen in der Nachbarschaft. Im Änderungsbereich werden eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird auf in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkte abgestellt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des endausgebauten Gehweges bzw. der Bordsteinkante.
- **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. Die im Norden bestehenden Baugrenzen werden nach Süden erweitert. Sie orientieren sich dabei an der Bebauungsstruktur in der Umgebung.

- Ebenso wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1.14 wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

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. 1.14 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 **Dachneigung** von zentraler Bedeutung. Die Dachneigung wird wie auch auf den Nachbargrundstücken auf 25°-40° festgesetzt.
- Für die Dachlandschaft ist neben den Trauf- und Firsthöhen auch die **Drempelhöhe** relevant. Im Ursprungsplan ist die Drempelhöhe auf maximal 0,8 m begrenzt. Diese Festsetzung wird für den Änderungsbereich im Sinne einer abgestimmten städtebaulichen Gestaltung ebenfalls übernommen.
- 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 vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

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 hier dagegen diese deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

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 zwei Teilbereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Teilbereich der Beethovenstraße besteht heute aus einer intensiv gepflegten Rasenfläche. Der Teilbereich am Händelweg wird als Spielplatz und als Baugrundstück für ein Einfamilienhaus genutzt. In den Randbereichen des Spielplatzes und des Wohngartens befinden sich Grünstrukturen aus Bäumen und Sträuchern. Im Zentrum des Spielplatzes sind Spielgeräte und ein Sandkasten vorhanden.

Eine besondere Wertigkeit liegt in beiden Teilbereichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Insbesondere auf dem Spielplatz am Händelweg ist von einer zeitweise intensiven Spieltätigkeit auszugehen. 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. 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.

Die vorliegenden Änderungsbereiche stellen lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Das Plangebiet unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die bestehende Wohnbebauung und durch die Nutzung als Spielplatz/Rasenfläche. 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 bzw. von Nebenanlagen auf der bisher als Spielplatz genutzten Flächen (Wirkfaktoren). Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung ist mit keiner wesentlichen Veränderung zu rechnen.

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.

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 zwei bisherige Spielplätze, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Grundsätzlich werden damit neue Baumöglichkeiten 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. Erschließung und Belange des Verkehrs

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

5.4 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.

5.6 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.14 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