

Stadt Drensteinfurt:



Begründung
zur vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33
„Nördlich der Schützenstraße“

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße“, städtebauliche Situation**
- 2. Ziele und Planinhalte der 2. Änderung**
- 3. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz**
- 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Sonstige Belange**
 - 5.1 Belange des Denkmalschutzes
 - 5.2 Altlasten
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Belange des Verkehrs
 - 5.5 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.6 Weitere Belange
- 6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Entwurf, Februar 2012

Stadt Drensteinfurt, FB 6 - Planen, Bauen, Umwelt
und
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. **Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße“, städtebauliche Situation**

Die Stadt Drensteinfurt hat im Mai 1997 den **Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße“** aufgestellt. Planungsziel war die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Wohnraumnachfrage in Drensteinfurt gerecht zu werden und eine ordnungsgemäße Bebauung und Erschließung sicherzustellen.

Das Plangebiet des Ursprungsplans liegt in der Ortslage Drensteinfurt, nördlich der Schützenstraße (K 21) im Bereich zwischen den Kreuzungen dieser Kreisstraße mit der Konrad-Adenauer-Straße (K 31) im Westen und der Windmühlenstraße im Osten. Die genannten drei Verkehrszüge bilden hier gleichzeitig die jeweiligen Grenzen des Plangebiets. Nördlich wird das Plangebiet durch einen zur Schützenstraße weitgehend parallel verlaufenden Entwässerungsgraben begrenzt. Der Bebauungsplan 1.33 umfasst ca. 1,2 ha und entwickelt ein innerörtliches Wohngebiet bei einer effektiven Ausnutzung der verfügbaren Flächen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fanny-Mendelssohn-Straße, die das Plangebiet an die Schützenstraße im Südwesten und an die Windmühlenstraße im Osten anbindet. Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen sichern die städtebauliche Einbindung der Bebauung in das Umfeld und tragen zu einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung bei.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 1.33 verwiesen.

Heute ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.33 weitgehend bebaut, nur drei Bauplätze sind verblieben, darunter das Plangebiet der **2. Änderung**. Dieses befindet sich weitgehend zentral innerhalb des Plangebiets des Ursprungsplans östlich eines von Nord nach Süd querenden Entwässerungsgrabens.

Im **Änderungsbereich** ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1.33 ermöglicht hier eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über der Schützenstraße sowie eine GRZ von 0,4. Die Ausrichtung der Wohngebäude ist in Ost-West-Richtung, parallel zur Schützenstraße festgesetzt. Die Lage der Baukörper zur Erschließungsstraße (Fanny-Mendelssohn-Straße) ist zusätzlich über Baulinien bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist durch Baugrenzen weiter konkretisiert worden. Angrenzend an die Schützenstraße verläuft eine 4 m breite Fläche zur Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, die den südlichen Abschluss des Änderungsbereichs bildet. Diese festgesetzte Bepflanzung ergänzt die vorhandenen Gehölzstrukturen zwischen Schützenstraße und Gehweg und setzt sich auch über den Geltungsbereich dieser Änderung hinaus fort, wodurch die städtebauliche Einbindung des Plangebiets in das Umfeld gesichert wird. Auf den Grundstücken ist zudem entlang der Fanny-Mendelssohn-Straße die Anpflanzung einer einreihigen Baumreihe festgesetzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der anliegenden Straßen sieht der Ursprungsplan an den gekennzeichneten Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 2 vor.

Die Flächen im Änderungsbereich stellen sich derzeit als ungenutzte Grünfläche dar. Die umgebende Bebauung ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 1.33 durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Diese sind durch Klinkerfassaden in Rot-/Braun-Tönen weitgehend einheitlich gestaltet. In den der Erschließungsstraße abgewandten Teilbereichen der Grundstücke wurden von den Eigentümern ca. 1,8 m hohe, geschlossene Holzzäune und Hecken als Sichtschutz zur stark befahrenen Schützenstraße eingebracht.

2. Ziele und Planinhalte der vereinfachten 2. Änderung

Derzeit beabsichtigt ein privater Investor das Flurstück 367, Flur 61 in der Gemarkung Drensteinfurt mit einem Doppelhaus zu bebauen. Zudem soll mittelfristig auch das Nachbargrundstück 368 mit einem Einzelhaus bebaut werden. Für die Bebauung des Flurstücks 367 ist derzeit ein Baufenster von ca. 14 m Länge vorgesehen, einschließlich des erforderlichen Mindestabstands zur westlichen Grenze. Für die Umsetzung der geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus ist das Baufenster nicht ausreichend dimensioniert. Die Realisierung des geplanten Doppelhauses kann somit innerhalb der jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden. Sie erfordert die Vergrößerung des Baufensters auf dem Flurstück 367 von der westlichen Grundstücksgrenze aus gesehen nach Osten. Die Abstände zwischen den Baufenstern der beiden genannten Grundstücke sollen entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.33 bestehen bleiben. Damit verkleinert sich das Baufenster auf dem Flurstück 368 durch die Verschiebung der hier vorgesehenen Baugrenze entsprechend. Der Eigentümer des Grundstücks 367 hat deshalb einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Änderung der betroffenen Baufenster gestellt. Das nachbarschaftliche Einverständnis der anliegenden Eigentümer liegt hierzu vor.

Aus Sicht der Stadt Drensteinfurt ist dieses, der Nachverdichtung dienende Vorhaben an dem Standort städtebaulich sinnvoll. Die im Bebauungsplan Nr. 1.33 festgesetzten Baugrenzen und -linien setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen, neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zur angrenzenden Fanny-Mendelssohn-Straße und zur Nachbarbebauung. Sie werden in ihren Grundzügen beibehalten, die geplante Bebauung fügt sich maßstäblich in die vorhandene Baustruktur ein. Ergänzend sollen baugestalterische Festsetzungen aufgenommen werden, die ein Einfügen in die sich bisher entwickelte Wohnsiedlung sichert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat vor diesem Hintergrund dem Antrag des Eigentümers zugestimmt und am 30.01.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 umfasst im Einzelnen folgende Punkte:

- **Vergrößerung des Baufensters auf dem Flurstück 367**

Im Bereich des geplanten Doppelhauses wird das Baufenster vergrößert. Entsprechend der Vorhabenplanung wird die östliche Baugrenze dafür um 3 m weiter in Richtung Osten verschoben. Die Länge des Baufensters vergrößert sich damit auf ca. 17 m. Die nördliche Baulinie sowie die südliche Baugrenze werden entsprechend verlängert. Der Abstand der Bebauung zur vorgesehenen östlichen Grundstücksgrenze verbleibt bei 4 m. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Baufensters wird aufrecht erhalten.

- **Verkleinerung des Baufensters auf dem Flurstück 368**

Entsprechend der vorgesehenen Mindestabstandfläche der Bebauung auf dem Flurstück 368 von 3 m zum Nachbargrundstück 367 wird die westliche Baugrenze um 3 m in Richtung Osten verschoben. Dadurch verringert sich die Länge des Baufensters auf diesem Flurstück auf 12 m. Die Lage der nördlichen Baulinie und der südlichen Baugrenze wird wiederum nicht geändert. Die Bebaubarkeit des Flurstücks 368 mit einem Einzelhaus ist im Rahmen der Festsetzungen somit weiterhin gegeben.

- **Ergänzende Festsetzung zur Fassadengestaltung**

Aufgrund der weitgehend einheitlichen Gestaltung der Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.33 werden für den Änderungsbereich ergänzende gestalterische

sche Festsetzungen für die Fassaden getroffen, um eine gestalterische Einbindung der Baukörper und damit eine auf das Straßenbild abgestimmte Gestaltung sicherzustellen. Für die Hauptbaukörper ist im Änderungsbereich demnach nur rotes- bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk zulässig, für untergeordnete Bauteile können in geringem Umfang auch andere Materialien zugelassen werden.

- **Ergänzende gestalterische Festsetzung zur rückwärtigen Einfriedung des Grundstücks**

Aus Gründen des Sichtschutzes hin zur stark befahrenen Schützenstraße und einer dem Gebietscharakter entsprechenden angemessenen Gestaltung der rückwärtigen Grundstückseinfriedung, soll nördlich im Anschluss an die im Ursprungsplan festgesetzten Gehölzstrukturen ein geschlossener Holzzaun in einer Höhe zwischen 1,7 m bis 2 m errichtet werden. Dieser soll, angelehnt an die örtlichen Verhältnisse, in seiner Art und Weise den Einfriedungen der Nachbargrundstücke entsprechen und durch seine Fortführung die bisherige Lücke zwischen den sich östlich und westlich anschließenden Nachbargrundstücken schließen. Durch den Sichtschutz kann indirekt zugleich die Belastungssituation, die durch den Verkehrslärm hervorgerufen wird, vermindert werden.

Die Realisierung der Bebauung des Flurstücks 367 mit einem Doppelhaus bei gleichzeitiger Gewährleistung der Bebaubarkeit des verbleibenden Nachbarflurstücks 368 unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse durch die o.g. Punkte ist alleiniger Gegenstand dieser vereinfachten 2. Änderung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans 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 1.33 einschließlich der 1. Änderung in der aktuellen Fassung. Auf den Originalplan einschließlich seiner Änderung wird verwiesen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der Änderungsbereich umfasst derzeit eine ungenutzte Grünfläche. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft wie FFH-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt oder zu erwarten.

Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung stellt 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 zur Verfügung (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Die Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten enthält für das Messtischblatt 4112 „Drensteinfurt“ in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume,

Gebüsche, Hecken“ sowie „Fettwiesen und -weiden“ neben acht Fledermausarten, 22 Vogel- und zwei Amphibienarten. Von diesen Arten sind unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und der Kleiner Abendsegler, unter den Vögeln Baum- und Turmfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Pirol, Rebhuhn, Gartenrotschwanz und Turteltaube sowie unter den Amphibien der Laubfrosch in einem ungünstigen 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 Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 0,1 ha Größe lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es unterliegt zudem erheblichen Störeinflüssen durch die umgebende Bebauung und die angrenzende, stark verkehrsbelastete Kreisstraße. 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 regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Durch die Planung wird im Wesentlichen die Neuerrichtung eines Doppelhauses sowie eines Einzelhauses einschließlich ihrer Nebenanlagen unterstützt (Wirkfaktoren). Eine Bebauung in gleichem Maß ist jedoch bereits heute auf Grundlage des Ursprungsplans zulässig. Es wird erwartet, dass durch die Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Ebenso geht die Stadt Drensteinfurt davon aus, dass der Lebensraum der im Siedlungsbereich betroffenen typischen Arten durch die Änderungsplanung nicht erheblich eingeschränkt wird. Die Fachbehörden werden gebeten, im Rahmen der Entwurfsbeteiligung darüber hinausgehende Informationen und Hinweise mitzuteilen.

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 aufgrund 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 Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Eingriffsregelung

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. Der Bebauungsplan besteht bereits seit Ende 1990er Jahre. Das Vorhaben liegt innerhalb eines bestehenden Baugebiets, neue Bauflächen werden nicht geschaffen. Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Anpassung von Baugrenzen auf bereits zur Bebauung vorbereiteten Flächen im Innenbereich der Stadt Drensteinfurt. Darüber hinaus werden nur gestalterische Festsetzungen ergänzt. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen ist die Nachverdichtung an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und entlastet zusätzlich die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.

Die Bewertung des Eingriffs wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.33 vorgenommen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Inhalte dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 verursachen keine über die bestehenden Regelungen des Ursprungsplans hinausgehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird somit nicht gesehen.

Auf die Eingriffsbilanzierung des Originalplans Nr. 1.33 und die zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verwiesen.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 BauGB, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen eindeutig erfüllt, die vorliegende Planänderung zur Modifizierung der überbaubaren Flächen innerhalb eines bestehenden Baugebiets führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

5. Sonstige Belange

5.1 Belange des Denkmalschutzes

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Gemeinde 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).

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

Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets allgemein über die vorhandenen Anlagen im Baugebiet sichergestellt werden kann.

5.4 Belange des Verkehrs

Durch die Neubebauung wird nur geringfügig neuer Verkehr erzeugt. Diese Verkehrsmengenerhöhung wird jedoch bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1.33 vorbereitet. Die bestehende Erschließungsstraße ist ausreichend leistungsfähig.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes wurden umfassend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.33 geprüft. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der mit dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Schützenstraße verbundenen Lärmbelastungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu wird auf den Ursprungsplan Nr. 1.33 und die zugehörige Begründung verwiesen. Diese vorgesehenen Maßnahmen werden im Zuge der Änderung beibehalten. Der zur Einfriedung des Grundstücks aus gestalterischen Gründen vorgesehene Holzzaun nördlich im Anschluss an bestehende Gehölzstrukturen kann die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zusätzlich unterstützen. Gestaltungsmaßnahmen können zwar nicht direkt lärmindernd wirken, sie können jedoch über eine visuelle Barriere zur Reduzierung der Belastungssituation beitragen.

5.6 Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan 1.33 einschließlich der bisherigen 1. Änderung wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zum Planverfahren 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 Februar 2012