Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“, 1. Änderung

hier: Begründung

April 2013

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
- 3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.32
- 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld
- 3.3 Planinhalte und Planungsziele der 1. Änderung

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen
- 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 4.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 4.3 Boden und Gewässer
- 4.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
- 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32
- 5.1 Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen
- 5.2 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5.3 Sonstige Belange

6. Umweltrelevante Auswirkungen

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen

A1: Protokoll der Artenschutzprüfung

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Wohngebiets in Drensteinfurt. Die Eigentümer eines der Grundstücke beabsichtigen hier im rückwärtigen Bereich die Erweiterung ihrer bestehenden Garage. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten und ergänzende Obstbaumpflanzungen vorzunehmen. Die Grundstückseigentümer haben deshalb einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde entsprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten als ortsrandeinbindende Maßnahme und als Uferstreifen zum Schutz des dort befindlichen Gewässergrabens in den Originalplan aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde die Gewässereigenschaft des Grabens jedoch aufgehoben. Die Planungsziele des Ursprungsplans entsprechen in diesem Bereich somit nicht mehr den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat vor diesem Hintergrund den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 gefasst.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“ liegt in der Ortslage Drensteinfurt, südlich der namengebenden Straße im Bereich zwischen dem Eichenweg im Westen und einem gehölzbegleitenden Graben im Osten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 0,3 ha und liegt im Osten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1.32. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden/Nordosten durch einen kleinen Stichweg und eine Grünfläche,
- im Osten durch Hausgärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.34
- im Süden durch den Pellengahrbach und
- im Westen/Nordwesten durch ein bebautes Einfamilienhausgrundstück und den Eichenweg.

Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

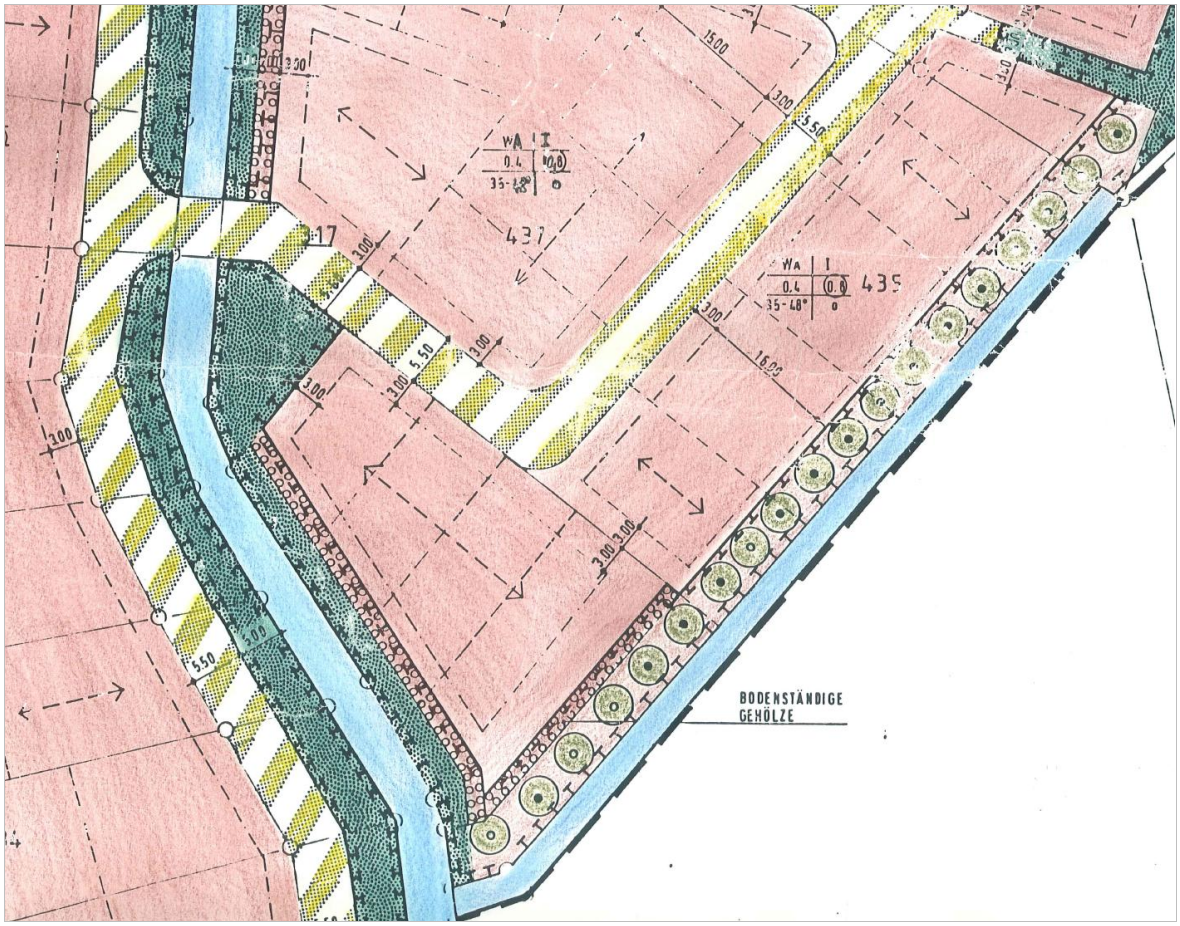
3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.32

Der **Bebauungsplan Nr. 1.32** „Am Heimstättenweg" der Stadt Drensteinfurt hat im Juli 1995 Rechtskraft erlangt. Planungsziel war die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am damaligen Ortsrand, um der Wohnraumnachfrage in der Stadt gerecht zu werden und eine ordnungsgemäße Bebauung und Erschließung sicherzustellen. Das ca. 2 ha umfassende Plangebiet entwickelt in einem Bereich südlich des Heimstättenwegs entlang von Eichen- und Buchenweg ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Erschließung des Baugebiets erfolgte durch Anbindung an den Heimstättenweg im Norden sowie den Lindenweg im Süden. Festgesetzte Pflanzbindungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern die städtebauliche und gestalterische Einbindung der Bebauung in das Umfeld und tragen zu einer Durchgrünung und Biotopvernetzung des Plangebiets mit seinem Umfeld bei. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung und den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1.32 verwiesen.

Im **Änderungsbereich** ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht hier eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Die Gebäudehöhen sind begrenzt durch maximale Trauf- und Firsthöhen von 4,5 m bzw. 11,0 m, gemessen von der festgelegten Höhe des Erdgeschossfußbodens. Dieser darf hier maximal 0,50 m über der Oberkante der Straßendecke des Eichenwegs liegen. Die zulässigen Dachneigungen wurden auf 35°-48° beschränkt. Die Ausrichtung der Wohngebäude ist in Südost-Nordwest-Richtung festgesetzt. Die Tiefe der überbarbaren Flächen wurde durch Baugrenzen weiter konkretisiert.

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch einen Gewässergraben gebildet. Entlang dieses Grabens ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 20 BauGB festgesetzt. Hier soll gemäß Ursprungsplan ein 5 m breiter Schutzstreifen zum Ufer des Gewässers und zur Ortsrandgestaltung entwickelt werden. Ziel ist es, vorhandene Obstgehölze zu erhalten, durch Neupflanzungen zu ergänzen und vor dem Hintergrund der Biotopvernetzung in Richtung Norden (außerhalb des Änderungsbereichs) zu einer Obstwiese zu erweitern.

Entlang der südwestlichen Grenze ist eine öffentliche Grünfläche, überlagert von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 20 BauGB festgesetzt. Daran schließt sich ein Anpflanzungsstreifen an. Ziel ist die Entwicklung eines insgesamt 5 m breiten Uferrandstreifens begleitend zu dem südlich, außerhalb des Plangebiets fließenden Pellengahrbach. Hier sollen sich ausgehend vom Gewässer zunächst eine strukturreiche Uferzone mit gewässerbegleitender Vegetation sowie daran anschließend im Übergang zur Hausgartennutzung standortheimische bodenständige Gehölze entwickeln. Diese grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sind Teil der zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.



Bebauungsplan Nr. 1.32 am Heimstättenweg (1995), Auszug

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld

Die Bebauung im Änderungsbereich ist heute durch Einzel- und Doppelhäuser mit rückwärtigen Hausgärten realisiert. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans wurden die Gebäude als Verblendbauten mit Satteldächern errichtet. Die Erschließung erfolgt über den nordwestlich an den Geltungsbereich dieser 1. Änderung angrenzenden Eichenweg. Das Wohngebiet ist stark verkehrsberuhigt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war eine Zugänglichkeit des Siedlungsgrabens nicht gegeben, so dass Maßnahmen der Gewässerunterhaltung hier nicht durchgeführt werden konnten. Wegen der ausgebliebenen Unterhaltungsmaßnahmen erfüllt der Graben seine Funktion als Vorfluter zum Pellengahrbach heute nicht mehr. Angrenzend an den Bereich des ehemaligen Gewässergrabens stocken einige Obstbäume. Die Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen gemäß Ursprungsplan wurden bisher nur teilweise umgesetzt, z.T. wurde der Graben von den Anliegern als Erweiterung ihrer Grünflächen genutzt. Auch die Umsetzung der Pflanzbindungen im westlichen Teil des Geltungsbereichs dieser Änderung erfolgte bis heute nur teilweise.

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche wurden ebenfalls auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne als durchgrünte Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entwickelt. Östlich des ehemaligen Gewässergrabens grenzen die

rückwärtigen Hausgärten der zur Straße Weidenbrede zugeordneten Wohngebäude an (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße").

3.3 Planinhalte und Planungsziele der 1. Änderung

Wegen der nicht mehr gewährleisteten Gewässerfunktion des Siedlungsgrabens hat der Wasser- und Bodenverband „Werse – Drensteinfurt" im Ergebnis die Gewässereigenschaft des Grabens aufgehoben. Die Festsetzung eines Gewässers im Bebauungsplan ist somit ebenso wie die Entwicklung eines Uferschutzstreifens nicht mehr erforderlich. Zudem wurden die östlich angrenzenden Bereiche nunmehr durch Wohnbebauung entwickelt. Die damalige Ortsrandlage entspricht daher ebenfalls nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt entschieden, die ursprünglichen Festsetzungen für diesen Bereich zu überprüfen, um den Anliegern hier eine flexiblere Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche (z.B. durch Garagen, Carports) unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu ermöglichen. Das Ziel der im Ursprungsplan vorgesehenen Vernetzung ökologischer Strukturen soll durch neue grünordnerische Festsetzungen weiterverfolgt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat den Sachverhalt geprüft und im Juni 2012 die Einleitung des Planverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg" beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 umfasst im Einzelnen:

- **Aufhebung der Festsetzung eines Gewässers zugunsten eines WA:**
  Die Festsetzung des ca. 2,20 m breiten Gewässers (Siedlungsgraben) am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird zugunsten einer Erweiterung der Flächen des allgemeinen Wohngebiets geändert.
- **Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen im östlichen sowie Konkretisierung der ökologischen Festsetzungen im südwestlichen Teilbereich:**
  Ausgehend von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine 5 m breite Anpflanzungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Ziel ist die Pflanzung und Pflege sowie der dauerhafte Erhalt von Obstgehölzen.

  Die Festsetzungen zu Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs werden in ihren Grundzügen übernommen und entsprechend den Ausführungen in den Planunterlagen zum Ursprungsplan konkretisiert.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Die Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 ergibt, dass die vorliegende Planung mit ihrer untergeordneten Größe von knapp 0,3 ha nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und dass auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 kann somit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.32 wieder auf und gelten erneut.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen **Gebietsentwicklungsplan** (GEP), Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereichs* aufgenommen worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 entspricht mit den o.g. Zielsetzungen somit den Darstellungen des FNP.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage und ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Die rückwärtigen Bereiche werden als Hausgärten genutzt. Entlang der Plangebietsgrenze befindet sich ein ehemaliger Gewässergraben, der teilweise verfüllt ist. Zudem stocken hier teilweise Obstgehölze. Das Umfeld weist ähnliche Nutzungen auf. Insbesondere die Hausgärten und grabenbegleitenden Gehölze bieten allgemein potenzielle Lebensräume für eine Reihe von Arten.

Die naturschutzfachlichen Regelungen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet wird nicht von Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des BNatSchG sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Das Plangebiet und sein Umfeld liegen nicht innerhalb von **Natur-** oder **Landschaftsschutzgebieten**. Es befinden sich hier auch keine **Naturdenkmale.**
- Im Biotopkataster geführte schutzwürdige bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** oder **geschützten Landschaftsbestandteile** sind nicht bekannt.

4.3 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] hat sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogley, z.T. auch Braunerde-Pseudogley auf stark sandigen Lehmböden entwickelt. Diese Böden sind u.a. durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie einen mittleren Staunässeein-

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

fluss (z.T. bis in den Oberboden) gekennzeichnet. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[2] treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen wird als durchschnittlich bewertet. Insgesamt führt der Grundwasserkörper i.W. nur wenig Wasser.

Oberflächengewässer sind nach Aufhebung der Gewässereigenschaft des Grabens entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süden grenzt der Pellengahrbach an.

Wasserschutz- und **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Drensteinfurt liegt über einem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar"**, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen. Eigentümerin ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne.

Gemäß Ursprungsplan liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem **oberflächennahe Grubenbaue** als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 erfolgen i.W. grünordnerische Festsetzungen sowie eine geringfügige Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Vor dem Hintergrund der bereits vollständigen Bebauung werden alle weiteren bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser Änderung zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit i.W. aus dem Ursprungsplan übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese lediglich klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert.

5.1 Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden die Festsetzungen zu **Art und Maß der baulichen Nutzung** (WA, GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse etc.) aus dem Ursprungsplan (s. Kapitel 3.1) i.W. übernommen. Gleiches gilt für die offene **Bauweise** und die **überbaubaren Grundstücksflächen**. Auf die Originalunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.32 wird diesbezüglich verwiesen.

Im Vergleich zur Ursprungsplanung wurde die Festsetzung zur **Höhenentwicklung** der Gebäude konkretisiert. Gemäß Originalplan werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe des festgelegten Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) bezogen. Dieser darf maximal 0,50 m über der Oberkante Straßendecke liegen. Im Zuge von Bebauungsplanverfahren innerhalb der letzten Jahre wurde in Drensteinfurt die Festsetzung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück i.W. einheitlich definiert – i.d.R. erfolgt der Bezug nunmehr auf die Oberkante Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Analog wurde in der vorliegenden Änderungsplanung die Lage des Bezugspunkts der Sockelhöhe – auch im Sinne von Transparenz und Einheitlichkeit – an die heutigen Erkenntnisse und Anforderungen angepasst und konkretisiert. Im Ergebnis können somit hinsichtlich der Höhenlage dieses Bezugspunkts (sehr geringfügige) Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung für die privaten Eigentümer auftreten. Diese werden vor dem Hintergrund, dass die Bebauung im Plangebiet bereits realisiert wurde zur Wahrung eines einheitlichen, stadtweiten Vorgehens für vertretbar erachtet. Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** des allgemeinen Wohngebiets werden geringfügig in Richtung Osten erweitert. Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen. Nutzungsmaße und sonstige textliche Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen.

In den Ursprungsplan wurden entsprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO** aufgenommen. Die Bebauung wurde bereits vollständig unter Anwendung dieser baugestalterischen Festsetzungen realisiert. Von einer Änderung oder Anpassung wird vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzungen dieser 1. Änderung sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit abgesehen. Die baugestal-

terischen Vorschriften bleiben daher unverändert, zur Begründung wird auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans „Am Heimstättenweg" verwiesen.

5.2 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 sieht entlang der östlichen Gebietsgrenze einen Pflanzstreifen zur **Anpflanzung eines Obstwiesenstreifens** vor. Ziel ist die fachgerechte Pflanzung und Pflege sowie der dauerhafte Erhalt von Obstgehölzen. Eine Versiegelung in den Pflanzstreifen hinein (z.B. durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) wird ausgeschlossen. Mit dieser grünordnerischen Festsetzung wird auch weiterhin eine Vernetzung zwischen der Obstwiese nördlich des Plangebiets und den gewässerbegleitenden Biotopstrukturen im Süden angestrebt.

Der im südwestlichen Geltungsbereich schon im Bebauungsplan Nr. 1.32 festgesetzte **Anpflanzungsstreifen für bodenständige Gehölze** mit einer Breite von 2 m wird hinsichtlich seiner Lage und den textlichen Festsetzungen übernommen. Er wird gemäß Ursprungsplan auch außerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung in Richtung Norden fortgeführt. Die angestrebte Entwicklung des Übergangs von der Uferzone mit gewässerbegleitender Vegetation zu den angrenzenden Hausgärten durch standortheimische bodenständige Gehölze ist somit insgesamt weiterhin gewährleistet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Die Vernetzung ökologischer Strukturen ist über die grünordnerischen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Die uferbegleitende **Grünfläche** im Südwesten mit der überlagernden Festsetzung einer **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Soweit aus heutiger fachlicher Sicht erforderlich, wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich hier notwendiger Maßnahmen entsprechend den Ausführungen im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsplan konkretisiert.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Baugebiets erfolgt über den angrenzenden Eichenweg durch Anbindung an den Heimstättenweg im Norden sowie den Lindenweg im Süden. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Private Stellplätze sind allgemein auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Das Wohngebiet ist bereits entwickelt, zusätzliche Wohngebäude werden nicht ermöglicht. Die Planung verursacht somit insgesamt **kein zusätzliches Verkehrsaufkommen**. Ein Handlungsbedarf wird hier nicht gesehen.

b) Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) erwartet werden könnten. Durch die Planung werden vor dem Hinter-

grund der Planungsziele auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen verursacht. Nach heutigem Stand wird somit **kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf** gesehen.

c) Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die Bebauung und Entwicklung des Plangebiets wurde bereits realisiert. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasser** und **Müllabfuhr** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Anlagen im Stadtgebiet sichergestellt. Diesbezügliche Konflikte sind nicht bekannt. Eventuelle zusätzliche Probleme werden hier vor dem Hintergrund der Planinhalte und -ziele nicht erwartet.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Die bestehenden Systeme zur Niederschlagsentwässerung sind ausreichend leistungsfähig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

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

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Über die Inanspruchnahme des Bodens wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans entschieden. Die Bebauung im Plangebiet ist bereits realisiert. Mit der Planung wird ggf. eine Neuversiegelung und Verdichtung durch Nebenanlagen, Garagen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Diese ist nur in

einem sehr begrenzten Umfang möglich und wird vor dem Hintergrund der Planungsziele (s. Kapitel 3.3) für verträglich erachtet.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 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.

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i.W. die Lebensraumtypen *Fließgewässer*, *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der „Planungsrelevanten Arten" in NRW für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt" neun Fledermaus-, drei Amphibien- und 26 Vogelarten aufgeführt[3].

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Das Plangebiet stellt zudem lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es ist bereits bebaut und unterliegt Störeinflüssen durch die umgebenden Nutzungen. Die Hausgärten und Gehölzstrukturen im Plangebiet werden ggf. von sogenannten „Allerweltsarten" genutzt. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt insgesamt davon aus, dass planungsrelevante Arten nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor.

Die Gewässerfunktion ist in der Örtlichkeit nicht mehr gegeben, entsprechende Lebensräume sind nicht zu erwarten. Durch die Planung wird eine geringfügige Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den hier ggf. möglichen baulichen Anlagen in untergeordnetem Umfang sowie ggf. der Entfernung von Gehölzen in den Hausgärten vorbereitet (Wirkfaktoren). Gleichzeitig wird die Vernetzung der Biotopstrukturen durch die Festsetzung des Pflanzstreifens entlang der östlichen Grenze aufrechterhalten.

Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörde hat im Verfahren dieser Einschätzung zugestimmt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind daher z.B. die Aus-

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

schlusszeiträume gemäß Landschaftsgesetz NRW für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken, Gebüschen sowie Röhricht- und Schilfbeständen bei der Umsetzung zu beachten.

d) Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. 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. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Die vorliegende 1. Änderung wird aus den in Kapitel 3 genannten Zielen von der Stadt Drensteinfurt begründet eingeleitet. Die geringfügige Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die sich daraus ableitende Anpassung grünordnerischer Festsetzungen werden insgesamt unter dem Aspekt der Innenentwicklung als vertretbar angesehen.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen anschließend zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Der Gesetzgeber hat mit dem BauGB und dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und diese im Grundsatz von der Eingriffsregelung freigestellt. In diesem Rahmen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vom Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird ein Teil ursprünglich festgesetzter Ausgleichflächen erfasst. Betroffen davon sind eine öffentliche Grünfläche und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die zusammen von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden (s. Abbildung in Kapitel 3.1). Der im südwestlichen Teil des Plangebiets ursprünglich festgesetzte gewässerbegleitende Uferstreifen entlang des Pellengahrbachs wird im Zuge der Änderungsplanung aus dem Originalplan übernommen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze setzt der Ursprungsplan zur Sicherung des Uferschutzes für den Gewässergraben, zur Ortsrandeinbindung sowie zur Gewährleistung der Biotopvernetzung einen Obstwiesenstreifen auf privaten Gartenflächen fest (s. Kapitel 3.1). In der Örtlichkeit sind Gewässer und Ortsrand nicht mehr vorhanden, im Bereich des ehemaligen Grabens befinden sich beidseits rückwärtige Hausgärten. Die ursprünglich teilweise vorhandenen Obstgehölze stocken hier auch weiterhin und gewährleisten die gebietsübergreifende Vernetzung von ökologischen Strukturen. Infolge der Änderungsplanung wird eine geringfügige Erweiterung der nicht überbaubaren Flächen in den Obstwiesenstreifen hinein ermöglicht. Die Lage der vorhandenen Obstbäume ist jedoch nicht genau bekannt. In einzelnen Fällen kann daher ggf. der Erhalt vorhandener Gehölze hier planungsrechtlich nicht mehr gewährleistet werden. Eingriffsmindernd erfolgt mit der Bebauungsplanänderung die Festsetzung eines Pflanzstreifens zur Anpflanzung von standortgerechten Obstgehölzen. Ziel ist es, die vorhandene Biotopvernetzung im Bereich des ehemaligen Grabens weiterhin zu gewährleisten und die Grünstrukturen auch zukünftig gleichartig zu entwickeln (s. Kapitel 5.2). Es wird daher insgesamt erwartet, dass durch die Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen der Bestandssituation in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorbereitet werden und die bislang vorhandenen Obstgehölze in den Gärten auch weiterhin erhalten bleiben. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden vor diesem Hintergrund bisher nicht für erforderlich erachtet.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende 1. Änderung überplant einen Teilbereich des seit Mitte der 1990er Jahre bestehenden Ursprungsplans Nr. 1.32. Das Plangebiet wurde im Geltungsbereich dieser Änderung hinsichtlich der Bebauung bereits vollständig realisiert, Neubaumöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden. Die Umsetzung der im östlichen und südwestlichen Teilbereich jeweils festgesetzten ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgte bisher nur teilweise. Die rückwärtigen Hausgärten bleiben in ihrer Ausgestaltung i.W. erhalten. Der Siedlungsgraben nimmt seit langem keine Gewässerfunktion mehr wahr. Damit ist in der Örtlichkeit lediglich ein verbindender Grünzug vorhanden. Dieser übernimmt zusammen mit den Hausgärten kleinräumig eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist nicht erkennbar.

Mit der vorliegenden Änderung wird an diesen örtlichen Gegebenheiten nichts geändert. Ein Erfordernis für spezielle Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen. Darüber hinaus sind bei wesentlichen Änderungen an Bestandsgebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind in der vollständig erschlossenen und bebauten Situation nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in m²***
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	2.780
- davon Pflanzstreifen a	55
- davon Pflanzstreifen b	550
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	85
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**2.865**

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt hat am 11. Juni 2012 beschlossen, das Planverfahren für die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg"** einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Die vorliegende 1. Änderung bereitet eine flexiblere Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche in geringem Umfang durch die Anpassung der planerischen Festsetzungen an die veränderten örtlichen Gegebenheiten vor (s. Kapitel 3).

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als „beschleunigtes Verfahren" **gemäß § 13a BauGB** durchzuführen. Der Öffentlichkeit wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt im Zeitraum vom 12.-25.02.2013 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Am Heimstättenweg", 1. Änderung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Auf Grundlage des Entwurfs wurden im Februar/März 2013 **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt. Es wurden insgesamt keine Bedenken vorgetragen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses wird ergänzend Bezug genommen.

Drensteinfurt, im April 2013