

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 1.25 „Ossenbeck II“,
10. Änderung**

hier: Begründung

Februar 2014

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
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. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
 - 4.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.25
 - 4.2 Planungsziele und Planinhalte der 10. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A1:** Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 „Ossenbeck II“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 16.05.2013
- A2:** Protokoll der Artenschutzprüfung

Teil I: Begründung

1. Einführung

Die Eigentümer der benachbarten Flurstücke 1471 und 1472 beabsichtigen ihre Grundstücke zu bebauen. Die Flächen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.25 „Ossenbeck II“ erfasst, der hier insgesamt ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die geplante Bebauung entspricht in diesem Bereich jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und rückt z.T. an einen stark belasteten Verkehrsweg heran. Bereits der Altplan weist auf eine Lärmvorbelastung der betroffenen Flächen durch die (damals) angrenzende Bundesstraße B 58 (heute Konrad-Adenauer-Straße) hin. Die Verkehrsbeziehungen haben sich in diesem Bereich nunmehr mit Fertigstellung der Umgehungsstraße und Herabstufung der Konrad-Adenauer-Straße zur Kreisstraße (K 21) geändert.

Die Stadt hat die Anträge vor diesem Hintergrund geprüft und eine schalltechnische Prüfung der Bestandssituation in Auftrag gegeben. Der Gutachter hat hierzu im Ergebnis festgestellt, dass der Straßenrandbereich des Änderungsgebiets sehr erheblich lärmbelastet ist, gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmschutzmaßnahmen jedoch möglich sind. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt den Anträgen der Eigentümer zugestimmt und zur Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 eingeleitet. Die Antragsteller sind bereits Eigentümer der Flächen, bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 „Ossenbeck II“ mit einer **Gesamtgröße von ca. 3.700 m²** liegt in der Innerortslage von Drensteinfurt, südlich der Konrad-Adenauer Straße. Es umfasst die beiden o.g. Grundstücke und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Konrad-Adenauer-Straße (K 21),
- im Osten durch den Kirchsteig,
- im Süden durch den Schweriner Weg und zwei bebaute Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.25 „Ossenbeck II“ sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung am Schweriner Weg südlich der K 21.

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

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute teilweise bebaut und wird ansonsten als Garten genutzt. Dieser ist als Rasenfläche mit eingestreuten Gehölzen angelegt. Auf dem westlichen Grundstück befindet sich im südlichen Bereich ein kleiner Stall aus den 1960er Jahren, östlich hiervon steht ein älteres Wohnhaus. Dieses Gebäude wurde ca. 25 m von der Konrad-Adenauer-Straße entfernt als Verblendbau mit Satteldach und einer Ost-West-Ausrichtung erbaut. Entlang des Kirchsteigs an der östlichen Plangebietsgrenze stocken straßenbegleitend alte Eichen, entlang der Konrad-Adenauer-Straße wurde die teilweise vorhandene Sichtschutzhecke zwischenzeitlich entfernt.

Die städtebauliche Situation im südlichen Umfeld ist durch weitgehend entwickelte und durchgrünte Wohnsiedlungsbereiche mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Wohngebäude sind meist als Verblendbauten mit Satteldächern in roten bis braunen Farbtönen ausgeführt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Konrad-Adenauer-Straße, die i.W. den nördlichen Abschluss des hier entwickelten Wohnsiedlungsbereichs bildet. Hieran angrenzend liegt ein kleineres Waldgebiet, welches das Plangebiet von der dann folgenden Bundesstraße B 58 abschirmt. Der Bereich östlich des Änderungsgebiets stellt eine wenig genutzte Grünfläche dar. Eine bauliche Entwicklung wurde in diesem Bereich bislang nicht umgesetzt, da hier früher ggf. Strontianitbergbau betrieben wurde und entsprechende Abbauschächte vermutet werden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Wohnsiedlungsbereichs* aufgenommen worden. Die Bebauungsplanänderung ist somit nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden *Wohnbaufläche* südlich der Konrad-Adenauer-Straße dar. Die vorliegende Änderungsplanung zur Anpassung bestehender (Wohn-)Baurechte gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in der Innerortslage, ist teilweise bebaut und wird in den restlichen Bereichen als Garten genutzt. Hier sind neben Rasenflächen verschiedene gartentypische Gehölzstrukturen und Wege vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Kirchsteig stocken alte straßenbegleitende Gehölze (i.W. Eichen), deren Kronentraufen im südöstlichen Randbereich teilweise bis in das Plangebiet reichen. Nördlich der K 21 befindet sich eine kleinere Waldfläche. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit i.W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar.

Das Plangebiet wird nicht von Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete) sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden. Es befinden sich hier weder **Naturdenkmale** noch **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**. Im Biotopkataster

geführte **schutzwürdige** bzw. **gesetzlich geschützte Biotop** oder **Landschaftsbestandteile** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Der nördlich der Kreisstraße liegende Eichenwald ist als wertvoller Bestandteil des Biotopverbundkorridors der Werseae mit lokaler Bedeutung in das Biotopkataster NRW (BK-4112-030) aufgenommen worden.

3.4 Boden und Gewässer

Ursprünglich hat sich gemäß **Bodenkarte NRW**¹ im Plangebiet i.W. Pseudogley auf tonigen Lehmböden entwickelt. Diese Böden sind u.a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist mittleren Staunässeinfluss (z.T. bis in den Oberboden) gekennzeichnet. Sie sind nach den Kriterien der landesweit **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² nicht als schutzwürdige Böden kartiert worden.

Die Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen wird als durchschnittlich bewertet. Insgesamt führt der Grundwasserkörper in weiten Teilen nur sehr geringe Mengen Wasser³.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa 150 m westlich fließt der Pellengahrbach. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet nicht. Es sind hier auch keine **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten** vorhanden.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Ursprungsplan ist insbesondere unter dem Gebiet östlich des Kirchsteigs früher **Strontianitbergbau** betrieben worden. Auch für den Bereich westlich des Kirchsteigs können oberflächennahe Grubenbaue als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baumaßnahmen ist daher grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Drensteinfurt liegt über dem 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 Herne.

Der Änderungsbereich liegt zudem über den auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeldern „CBM RWTH“ zu wissenschaftlichen Zwecken (Inhaberin RWTH Aachen) und „Nordrhein-Westfalen Nord“ zu gewerblichen Zwecken (Inhaberin Mobil Erdgas-Erdöl GmbH Hamburg). Die Fachbehörde hat hierzu mitgeteilt, dass sich aus der Erlaubnis noch keine konkreten Aufsuchungsmaßnahmen ableiten und keine Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

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

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

Im Geltungsbereich dieser Planung 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.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler 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 gemäß §§ 15, 16 DSchG.

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.25

Der **Bebauungsplan Nr. 1.25 „Ossenbeck II“** der Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 1989 Rechtskraft erlangt. Er entwickelt auf ca. 4,3 ha zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Heimstättenweg westlich des Kirchsteigs ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Planungsziel war die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Wohnraumnachfrage in der Stadt gerecht zu werden und eine ordnungsgemäße Bebauung und Erschließung sicherzustellen. Neben planungsrechtlichen Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. wurden hierbei u.a. Regelungen bezüglich des Umgangs mit der zum Zeitpunkt der Planerstellung noch als Bundesstraße eingestuftem Bahnhofstraße (heute Kreisstraße, Konrad-Adenauer-Straße) – z.B. Mindestabstände der Bebauung, Kennzeichnung von lärmvorbelasteten Bereichen – aufgenommen. Der Bebauungsplan ist in Teilbereichen mittlerweile durch mehrere Änderungsverfahren überarbeitet worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.25 und seiner bisherigen Änderungen wird ausdrücklich Bezug genommen.

4.2 Planungsziele und Planinhalte der 10. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.25 ist heute weitgehend bebaut, hier sind nur noch vereinzelte Bauplätze verblieben, darunter die Flächen im westlichen Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung. Das östliche Grundstück wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans lediglich in seinem Bestand überplant. Es ist mit rund 1.650 m² gemessen an den heutigen Verhältnissen jedoch sehr groß und bietet somit die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Die Festsetzungen des Altplans zur baulichen Nutzung sind für den Änderungsbereich entsprechend der damals üblichen Vorgaben teilweise sehr eng gefasst worden (z.B. GRZ 0,2 bzw. 0,3, Satteldach 45-48°).

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt das grundsätzliche Ziel, Nachverdichtungen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs zu ermöglichen, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern. Diese vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung trägt auch dazu bei, bereits vorhandene Infrastrukturen tragfähig auszulasten. **Zentrales städtebauliches Ziel** der vorliegenden Änderungsplanung ist es, die Voraussetzungen für eine flexiblere bauliche Nutzung der Grundstücke zu schaffen. Hierfür wird neben der Anpassung/Erweiterung bestehender Baurechte auch die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses vorbereitet. Die Planänderung unterstützt somit die bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Sie wird bei Sicherstellung einer wohnverträglichen Nutzung an diesem Standort für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,4 ha erfüllt der Bebauungsplan die Anforderung des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche. Die Prüfung für die vorliegende Planänderung ergibt weiterhin, dass sie 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 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 kann somit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 10. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

5. Inhalte und Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25

Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich südlich der K 21/westlich des Kirchsteigs getroffen. Die Festsetzungen leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten im Bestand im unmittelbaren Umfeld sowie an den Festsetzungen des Ursprungsplans.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** wird aus dem Ursprungsplan Nr. 1.25 übernommen. Das Plangebiet wird demzufolge als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen hierzu werden dahingehend konkretisiert, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung und verhindert eine dem Wohngebietscharakter und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härte-

fälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: so soll z.B. für ältere oder behinderte Familienmitglieder eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer zusätzlichen Verdichtung führen könnten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Im Zuge der Änderungsplanung werden die zentralen Regelungen zu Nutzungsmaßen und zu weiteren **Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB** überprüft und soweit erforderlich angepasst, um eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen:

- Entsprechend dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete nach § 17(1) BauNVO wird die **Grundflächenzahl GRZ** für das Plangebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl (GFZ 0,6)** wird vor dem Hintergrund der angestrebten 1 ½- bis 2-geschossigen Bebauung in Anlehnung an die bisher geltenden Festsetzungen für den westlichen Teilbereich aus dem Ursprungsplan übernommen und für den östlichen Teilbereich entsprechend angepasst.
- In Anlehnungen an die Festsetzungen des Ursprungsplans wird die **maximale Geschossigkeit einheitlich** auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Festsetzungen bezüglich zulässiger Gebäudehöhen wurden im Altplan nicht getroffen. Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und die Bestandsbebauung im Umfeld wird jedoch eine Beschränkung der Gebäudehöhen zur Sicherstellung einer angemessenen Höhenentwicklung für erforderlich gehalten. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt eine Einmessung der Geländehöhen vornehmen lassen. Auf dieser Basis werden die Festsetzungen zur **maximalen Gebäudehöhe über NHN** („Normalhöhen-null“, Höhensystem DHHN 92) im Änderungsbereich getroffen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Mit Blick auf die bereits z.T. bebauten Nachbargrundstücke orientieren sich die Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen an einer Geländehöhe von 62,50 m über NHN. Sie entsprechen in der Örtlichkeit einer Traufhöhe von 5,60 m und einer Firsthöhe von 10,0 m und bieten den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.
- Die Festsetzung der offenen **Bauweise** entspricht der im Umfeld realisierten Bebauung und wird aus dem Altplan übernommen. In diesem Zusammenhang wird die ursprüngliche Beschränkung auf ausschließlich Doppelhäuser im westlichen Teilbereich um Einzelhäuser erweitert. Vor dem Hintergrund der erweiterten Baurechte im östlichen Teilbereich erfolgt auch hier einheitlich die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser. Damit ist das Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die gewachsene Nachbarschaft gewährleistet.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Die vorliegende Planung erweitert die bisher gültigen Festsetzungen i.W. nach Norden, um hier Spielraum für die künftige Wohnbebauung zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Der Ursprungsplan enthält entsprechend der damaligen örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Vorstellungen zum Ausschluss verunstaltender Elemente örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO. Diese werden mit Blick auf die Bestandssituation zur Gewährleistung der gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper teilweise übernommen und sofern erforderlich angepasst bzw. klarstellend konkretisiert (hier: Dachform/-neigung, einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern, Bepflanzungsvorschriften). Hervorzuheben ist die ergänzende Aufnahme weiterer Regelungen bezüglich der **Gestaltung der Dachlandschaft**, da dieser eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich ihrer Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zukommt. Diese Festsetzungen entsprechen i.W. den heute üblichen von der Stadt Drensteinfurt in ähnlichen Situationen getroffenen Festsetzungen und sind daher verhältnismäßig.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an die Kreisstraße K 21 (Konrad-Adenauer-Straße). Diese stellt auch nach ihrer Herabstufung (früher B 58) eine wichtige Verkehrsverbindung in Richtung Innenstadt sowie für die Anbindung der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche westlich der Bahnstrecke Münster-Hamm und für die im Bereich Viehfeld angesiedelten Gewerbebetriebe dar. Die Bundesstraße B 58 wird seit ihrer Fertigstellung als Umgehungsstraße rund 280 m nördlich des Plangebiets im Anschluss an eine kleinere Waldfläche an der Ortslage Drensteinfurt vorbeigeführt. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind an diesem innerörtlichen Standort somit Schallimmissionen durch den öffentlichen Verkehr bedeutsam. Diese wirken besonders von Norden auf die Fläche ein.

Mit dem Ziel der verträglichen Einbindung der ergänzenden Wohnbebauung wurde zur Abschätzung der auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen eine schallgutachterliche Untersuchung (s. Anlage A1) eingeholt. Unter Zugrundelegung vorhandener Daten zu Verkehrsmengen (K 21: 6.900 Kfz/24h, B 58: 16.600 Kfz/24h) und unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse verdeutlichen die erhebliche Lärmbelastung im Nahbereich der Konrad-Adenauer-Straße. Für die am stärksten betroffene Ebene des 1. Obergeschosses werden in einem Abstand von ca. 3 m von der Kreisstraße Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts auf der straßenzugewandten Gebäudeseite erreicht. Somit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) sowie für Mischgebiete (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) durch den Verkehrslärm z.T. deutlich überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV⁴ können auf dieser Gebäudeseite nicht eingehalten werden.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Werte werden im Plangebiet nicht erreicht. Die im Gutachten ermittelten Pegel stellen somit grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen dar, sie

⁴ Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohnen (WA/WR) 59/49 dB(A) tags/nachts bzw. für Mischgebiete (MI) 64/54 dB(A) tags/nachts.

weisen hier jedoch „nur“ einen belästigenden und keinen gefährdenden Charakter auf. Vor diesem Hintergrund ist die Verkehrslärmvorbelastung für das Plangebiet teilweise unterschiedlich zu bewerten. Im westlichen Teilbereich handelt es sich z.T. um eine planungsrechtliche Bestandssituation, die hier bisher lediglich nicht umgesetzt wurde. Es erfolgt jedoch zusätzlich die Erweiterung der bestehenden Baurechte nach Norden, so dass mögliche Neubauten näher an die belastete Straße heranrücken können. Für den östlichen Teilbereich werden zusätzlich Baurechte in geringem Umfang neu geschaffen. Der hier im Vergleich zur Ursprungsplanung ermöglichte Neubau eines Wohnhauses rückt somit ebenfalls näher an die lärmbelastete Straße heran. Eine zusätzliche Bebauung des insgesamt ca. 1.650 m² großen Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung in dieser innerörtlichen Lage wird für städtebaulich sinnvoll angesehen. Der Aspekt der Innenentwicklung wird bereits seit der BauGB-Novelle 2007 stärker betont und ist zuletzt in der im Juli 2013 bekanntgemachten BauGB-Novelle noch einmal deutlich hervorgehoben worden. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf den untergeordneten Umfang der neu hinzukommenden Baumöglichkeiten unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen wird das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen begründet überwunden. Vor dem erläuterten Hintergrund sind jedoch Maßnahmen zur Lärminderung geboten.

Aufgrund der erforderlichen Anbindung an die K 21 und der örtlichen Gegebenheiten sind **aktive Lärmschutzmaßnahmen** im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Dagegen können im Zuge der Projektplanung ausreichende **passive Schallschutzmaßnahmen** getroffen werden.⁵ Zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel **Lärmpegelbereiche** ermittelt. Die geplanten überbaubaren Flächen liegen insgesamt in den Lärmpegelbereichen III und VI, in denen die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zu erfüllen sind. Gesunde Wohnverhältnisse können so gewährleistet werden. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in dieser stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Sie werden daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) grundsätzlich mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Drensteinfurt entscheidet sich im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Durch eine Ausnahmeregelung wird eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren/Vorhabenträger in der Umsetzung gewährleistet, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

⁵ Diese Vorgehensweise wird durch die einschlägige Rechtsprechung gestützt, insbesondere ist hier das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) hervorzuheben. Das BVerwG hat klargestellt, dass eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann, sofern gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch die **Außenwohnbereiche**. Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die nutzbaren Außenwohnbereiche grundsätzlich auf den südlichen, lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden können. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher teilweise schallabschirmend und lärmindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Die hierfür ermittelten Beurteilungspegel auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten unterschreiten hier mit ca. 48 dB(A) tags die o.g. idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Ausgehend von der Kreisstraße können auch für die übrigen Außenwohnbereiche ab einer Grundstückstiefe von ca. 16 m i.W. die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Ergänzend wird empfohlen, Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. in diesen rückwärtigen Bereichen anzuordnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken zudem weitere mögliche Minderungsmaßnahmen, wie sie im Vorfeld der Bauleitplanung von der beteiligten Fachbehörde des Kreises Warendorf beispielhaft vorgeschlagen wurden (Errichtung einer Gartenmauer entlang der Konrad-Adenauer-Straße, Glaswände entlang außenliegender Aufenthaltsbereiche u.ä.), nicht ein. Diese Vorgehensweise wird im vorliegenden Fall insgesamt für angemessen angesehen.

5.4 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt heute über die Konrad-Adenauer-Straße im Norden (K 21) sowie über den Schweriner Weg als Erschließungsstich durch Anbindung an den Mecklenburger Weg im Westen und hierüber an die K 21. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet. Die Verkehrswege sind endausgebaut und ausreichend leistungsfähig.

Die vorliegende Planung ermöglicht im Vergleich zu den bisherigen Baurechten das Hinzukommen einzelner Wohngebäude und verursacht somit i.W. kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die Anbindung an die Konrad-Adenauer-Straße soll über private Erschließungsstiche beidseits der vorhandenen Grundstücksgrenze sichergestellt werden. Dafür wurde das bislang durchgängige Zu-/Abfahrtsverbot in einem ca. 7 m breiten Bereich für die Zuwegung unterbrochen. Diese ist in der Örtlichkeit bereits z.T. vorhanden, wird nunmehr bestandsorientiert übernommen und entsprechend erweitert. Eine Sicherung dieser Zuwegung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, v.a. für das künftig voraussichtlich hinterliegende Bestandsgebäude, wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Im Zuge des Verfahrens hat die Fachbehörde darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die vorhandene Straßenmündung der Mecklenburger Straße künftig zwei nahe aufeinanderfolgende Einmündungen auf die K 21 bestehen werden und es sich somit aus Sicht der Verkehrssicherheit um einen sensiblen Zu-/Abfahrtsbereich handelt. Daher ist im Rahmen der Umsetzung darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtweiten und Sichtdreiecke für Geschwindigkeiten von 50 km/h freizuhalten sind. Die Sicherstellung der Einsehbarkeit der K 21 ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit der Fachbehörde abzustimmen.

Private Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die vorliegende Planung sichert durch einen **Mindestabstand für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und erfüllt gestalterische Anforderungen an den (halb-)öffentlichen Raum. Sie erlaubt hierdurch auch weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z.B. Stellplätze für Besucher-Kfz) und entlastet damit den Straßenraum.

Entlang der Konrad-Adenauer-Straße wird ein kombinierter Fußradweg auf der dem Plangebiet zugewandten Straßenseite geführt. Durch die vorliegende Planung wird an der Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** nichts geändert. Die Anbindung des Plangebiets an den **ÖPNV** (regionales Bus-Netz, Bahnhof Drensteinfurt) ist sichergestellt.

b) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung im Bereich zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Heimstättenweg. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sichergestellt und wurde für den westlichen Teilbereich bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.25 geregelt. Die vorliegende Planung ermöglicht im Vergleich dazu lediglich die Ergänzung der bisher vorhandenen Baumöglichkeiten um einzelne Gebäude, die ebenso an die vorhandene städtische Ver- und Entsorgung angebunden werden können. Diesbezüglich mögliche Konflikte werden hier nicht erwartet.

Die Stadtwerke Münster haben im Zuge des Verfahrens mitgeteilt, dass der geplante Abstand der Baugrenze von 3 m zur Kreisstraße nicht unterschritten werden darf, da sich parallel zu den Grundstücksgrenzen eine vorhandene Gashochdruckleitung befindet. Die Leitung wurde zur Beachtung im Zuge der konkreten Vorhabenplanung nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.

c) Brandschutz

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

d) Wasserwirtschaft

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen geführte

Kanalisation (Trennsystem) sichergestellt werden. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

e) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, ist teilweise von Bebauung umgeben und wird im Norden durch die K 21 begrenzt. Eine direkte Verbindung zum weiteren Landschaftsraum oder verbindende Biotopstrukturen bestehen hier nicht. Eine besondere Wertigkeit des Änderungsbereichs liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

In den Bebauungsplan Nr. 1.25 wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen aufgenommen. Das Plangebiet der 10. Änderung wird von diesen Festsetzungen i.W. nicht erfasst. Lediglich im südöstlichen Grenzbereich ragen die Kronentraufen der zum Erhalt festgesetzten Altgehölze entlang des Kirchsteigs in den Geltungsbereich. Diese sind gemäß Ursprungsplan auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen werden mit Blick auf die Planungsziele und die untergeordnete Größe des Änderungsbereichs nicht für notwendig erachtet.

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 Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu beachten. Mit der vorliegenden Planänderung kann es zu Veränderungen für Schutzgüter Mensch (Verkehrslärm) sowie Boden/Wasser (geringfügige Neuversiegelung) kommen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird jedoch erwartet, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf das nähere Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind.

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.

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Der Wohnsiedlungsbereich südlich der K 21 ist bereits überwiegend bebaut und

anthropogen beeinflusst. Mit der vorliegenden 10. Änderung werden z.T. bestehende Baurechte übernommen – an der hiermit bereits im Rahmen der Ursprungsplanung vorbereiteten Inanspruchnahme des Bodens wird vor dem Hintergrund des Planungsziels weiterhin festgehalten. Zudem werden neue Baurechte in untergeordnetem Umfang geschaffen. Die hiermit verbundene Neuversiegelung ist nur in einem geringen Maß zu erwarten, zudem können bestehenden Infrastrukturen genutzt werden, so dass hierfür keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Die Planung unterstützt insgesamt die Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche im Sinne der Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Gebiet. Sie entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁶ zugrunde zu legen.

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i.W. die Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ neun Fledermaus-, drei Amphibien- und 25 Vogelarten aufgeführt, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Große Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Kreuzkröte, Laubfrosch, Baumfalke, Gartenrotschwanz, Neuntöter, Pirol, Rebhuhn und Turteltaube⁷.

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 lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es ist bereits von Bebauung und Verkehrswegen umgeben und unterliegt Störeinflüssen durch die umgebenden Nutzungen. Die in der Örtlichkeit vorkommenden siedlungstypischen Biotope bieten Lebensraumpotenziale für „Allerweltsarten“. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt insgesamt davon aus, 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.

Eine Bebauung des Plangebiets ist teilweise bereits heute möglich, zusätzliche Baurechte werden lediglich im nördlichen Teilbereich auf einer bisher als Garten genutzten Fläche ermöglicht. Damit kommt es im Plangebiet i.W. zu einer Weiterentwicklung bestehender Wohn- und Gartenstrukturen in untergeordnetem Umfang, die Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass mit der Planung nach heutigem Kenntnisstand keine artenschutzrecht-

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

lichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Zuge des Verfahrens zugestimmt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung bzw. Erweiterung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist daher zunächst zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende 10. Änderung dient der Schaffung flexiblerer Baumöglichkeiten und der Erweiterung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines planungsrechtlich bereits seit vielen Jahren festgesetzten allgemeinen Wohngebiets. Die Mobilisierung von bebaubaren Flächen im Siedlungszusammenhang wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll erachtet.

Zudem werden mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** u.a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung der weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Mit der vorliegenden 10. Planänderung wird ein ca. 3.700 m² umfassender Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs überplant, der bereits teilweise bebaut ist bzw. für den bereits heute z.T. Baurechte bestehen. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden hier nicht geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung somit nicht zu erwarten. Vor dem erläuterten Hintergrund wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbe-

grünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich erwünscht. Darüber hinaus sind u.a. bei der Errichtung neuer Wohngebäude die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Planung zur Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat somit in seiner Sitzung am 10. Juni 2013 den Aufstellungsbeschluss für die **10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 „Ossenbeck II“** gefasst.

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 03.-22.07.2013 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Ossenbeck II“, 10. Änderung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Hierzu sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB einschließlich der Beteiligung der Behörden nach § 4(2) BauGB erfolgte im Juli/August 2013. Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Offenlage wurden die Festsetzungen zu Baugrenzen, Traufhöhe, Bezugshöhe und maximale Anzahl von Wohneinheiten z.T. geändert. Auf Grundlage dieser teilweise geänderten Planungsinhalte ist im Dezember 2013/Januar 2014 eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt worden. Nach dieser erneuten Offenlage haben sich keine weiteren Planänderungen ergeben.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im Februar 2014