

Stadt Drensteinfurt

15. Änderung Flächennutzungsplan Erläuterungen

1. Änderungsbeschuß

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 25.06.1996 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften des BauGB zu ändern, um im Ortsteil Rinkerode weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

2. Änderungsbereich und Änderungsanlaß

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellt für diesen Änderungsbereich am nordwestlichen Rand der Ortslage Rinkerode noch landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Zur Zeit kann in Rinkerode von der Stadt Drensteinfurt kein Baugrundstück mehr angeboten werden. Somit soll die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Breul“ aufgrund des dringenden Wohnbedarfes gem. § 2 BauGB Maßnahmengesetz erfolgen, um hier Wohnbauflächen für mindestens 50 Wohneinheiten zu schaffen. Eine landesplanerische Abstimmung ist insofern erfolgt, als der neue Gebietsentwicklungsplanentwurf die Fläche als Wohnsiedlungsbereich ausweist.

3. Änderungspunkt

- *Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft“.*

Der Änderungsbereich umfaßt ca. 4,5 ha neue Wohnbaufläche, die der Nachfrage entsprechend für Eigenheimbauweise vorgesehen werden.

Von der Bahnlinie im Osten wird ein Immissionsabstand von ca. 140 m eingehalten. Dieser Bereich wird teilweise für Anlagen der Regenrückhaltung benötigt und somit als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ dargestellt.

Die geplante Ortsrandeingrünung im Norden als Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.

4. Sonstige Belange

Die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange werden im Detail bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl vom Westen über die Straße „Im Breul“ als auch aus dem südlichen Baugebiet über die Straße „Brockkamp“.
- Die Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende und zu erweiternde Netz gesichert.
- Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzung nicht zu vermuten.
- Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich geprüft. Ein notwendiger Abstand zur Bahnlinie im Osten wird eingehalten. Von den Sportanlagen im Norden gehen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte aus.
- Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 2 BauGB.
- Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.
- Der gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzierende und auszugleichende Eingriff erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Voraussichtlich werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Baugebiet selbst soll eine dichte Eingrünung nach Norden den endgültigen Ortsrand bilden.

Nach Erlangung der Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung verlieren die derzeitigen Darstellungen im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im August 1997

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA und Stadtplaner
Daruper Str. 15 · 48653 Coesfeld

Stadt Drensteinfurt

15. Änderung Flächennutzungsplan

Zur Genehmigung der 15. Änderung FNP (Bebauungsplangebiet „Breul“-Rinkerode) fordert die Genehmigungsbehörde ergänzende abwägende Aussagen zum Schallschutz:

- a) Steht keine andere unbelastete Baufläche zur Verfügung?
- b) Kennzeichnung der lärmvorbelasteten Fläche bereits in der Flächennutzungsplanänderung, da der Bebauungsplan mit seinen Lärmschutzfestsetzungen nicht mehr zur Genehmigung vorgelegt werden muß, wenn er aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Somit wird der Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt ergänzt:

zu a) *„In Rinkerode besteht eine hohe Nachfrage nach bebauungsfähigen Grundstücken. Zur Deckung dieser Nachfrage hat der Rat der Stadt am 19.09.1994 die zusätzlichen Darstellungen von Wohnbauflächen und zwar eine Fläche südlich des Bebauungsplanes Nr. 3.04 „Südlich der L 850“ und eine nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Brockamp“ beschlossen.*

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs war es erforderlich, eine solche Fläche der wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung zu stellen, die möglichst kurzfristig verwirklicht werden kann.

Deshalb hat sich der Rat der Stadt am 25.06.1996 für die Fläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Brockamp“ entschieden. Diesem Entscheid vorhergegangen war eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, zu der die Bezirksregierung Münster mit Verfügung vom 15.09.1997 landesplanerische Bedenken nicht erhoben hat.

Diese Fläche kann kurzfristig der wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, weil in diesem Plangebiet lediglich zwei Grundeigentümer die erforderlichen Grundstücke besitzen, die zudem die Flächen der Stadt zu Eigentum übertragen haben. Hinzu kommt die nahe Lage zum Bahnhof, der von diesem Plangebiet aus auch fußläufig gut erreicht werden kann.

Das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 3.04 „Südlich der L 850“ dagegen ist kleinparzellig und gehört vielen Grundeigentümern. Ein möglicherweise langwieriges Bodenordnungsverfahren würde das städtebauliche Ziel, möglichst kurzfristig Wohnbauland zu schaffen, nicht verwirklichen lassen.

Zu b) „Nach der Aussage der vorliegenden gutachterlichen Untersuchung werden im Bebauungsplan **passive** Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern festgesetzt.

*Die theoretische Alternative von **aktivem** Lärmschutz wurde nicht weiter verfolgt, da eine Schutzwand entlang des teilweise höher liegenden Bahnkörpers in Rinkerode technisch gar nicht oder nur unter hohem finanziellen Aufwand auf längerer Strecke realisierbar wäre und vor allem eine Ortsbildbeeinträchtigung darstellen würde. Auch das Gutachten geht auf diese Möglichkeit nicht ein.*

Außerdem ist anzuführen, daß ein Schutzwall als Einzelmaßnahme in Rinkerode für ein relativ kleines Baugebiet auch nicht zu vertreten wäre, wenn für die gesamte Ortslage, die unmittelbar beidseitig der Bahnlinie liegt, derartige Maßnahmen nicht zur Debatte stehen. Eine Einzelmaßnahme könnte hinsichtlich der Kosten auch nicht auf die Erschließungskosten des neuen Baugebietes umgelegt werden. In der Abwägung entsprechen die durchaus zumutbaren passiven Maßnahmen als Schallschutzfenster auch ohnehin der Wärmeschutzverordnung.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet gem. § 5 (3) Nr. 1 BauGB die Fronten der Baugebietsfläche, für die passive Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Außerdem entspricht der Änderungsbereich gleichzeitig der Kennzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 2 BauGB (Flächen, unter denen Bergbau umgeht bzw. umgehen kann).