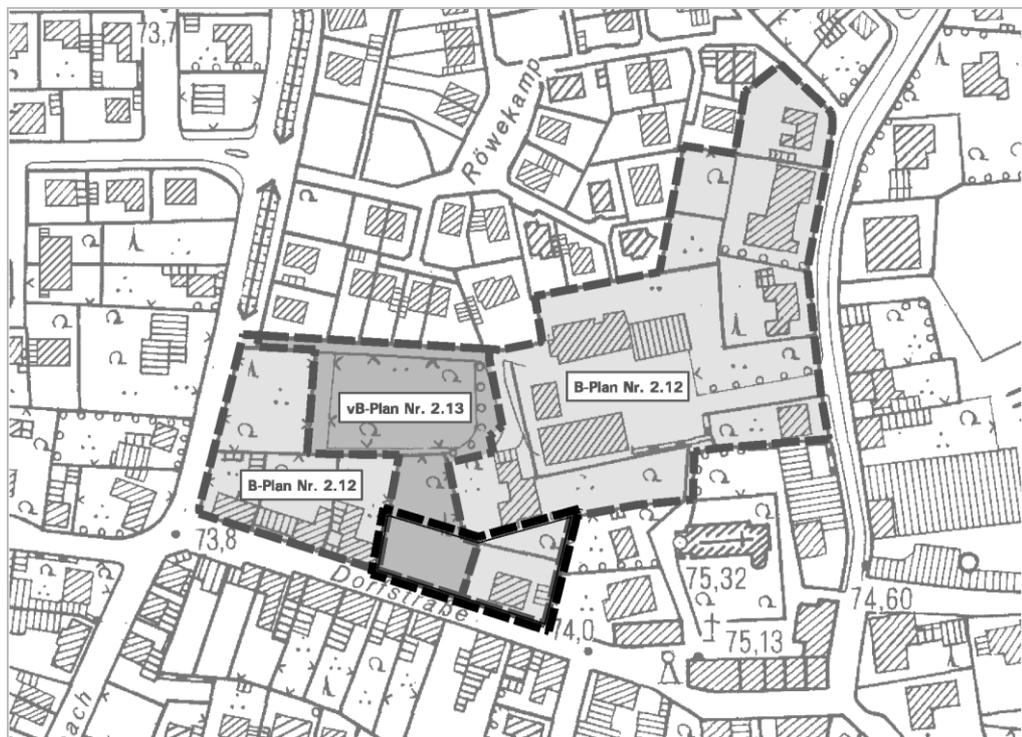


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13  
„Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie,  
Psychosomatik und Pädiatrie“ –  
hier: Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung**



**November 2015**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt  
Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

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

## **Gliederung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 3. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 2.12 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13
  - 3.2 Planungsziele und Plankonzept der 1. Änderung und Erweiterung
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13**
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
  - 6.1 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
  - 6.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 6.3 Sonstige Belange – technische Erschließung
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

## 1. Einführung

Das Gesundheitszentrum Haus Walstedde – ein Modellprojekt der Gesundheitsversorgung von Kindern, Jugendlichen, jungen Erwachsenen und ihren Familien – hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 kontinuierlich weiterentwickelt. Zur Vorbereitung einer ersten Ausbaustufe und zur verträglichen Einbindung der hinzukommenden Nutzungen hatte die Stadt Drensteinfurt bereits 2010 den Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ (i. W. Überplanung des damaligen Bestands und angrenzender Nutzungen) sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 für die Neuerrichtung einer Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie beschlossen.

Die damaligen Planungen wurden im Jahr 2011 umgesetzt, die Angebote der Klinik sind eng mit den breitgefächerten medizinisch-therapeutischen Angeboten des Hauses Walstedde verzahnt. Bestandteil dieser Planungen war auch die Errichtung einer Tagesklinik mit 12 Behandlungsplätzen für Kinder und Jugendliche und ergänzenden Angeboten an der Dorfstraße.

Die Geschäftsführung des Hauses Walstedde strebt nunmehr die Erweiterung i. V. m. dem Lückenschluss zur schon bestehenden Tagesklinik durch eine Familientagesklinik auf dem benachbarten Grundstück an. Geplant ist die Ergänzung eines Familienbereichs mit 12 ambulanten Behandlungsplätzen, in dem psychisch kranke Kinder und ihre Eltern gleichzeitig behandelt werden können, um hier eine größere Nachhaltigkeit in der Behandlung der Kinder zu erreichen.

Die Umsetzung der gewünschten Bebauung betrifft das bisherige Grundstück Dorfstraße 13 der Sparkasse, die an einen Standort am Kirchplatz umgezogen ist. Da das Vorhaben im Anschluss an die bestehende Tagesklinik und nicht als abgesetzter Solitär wie der Altbau der Sparkasse errichtet werden soll, werden hier an der „Nahtstelle“ der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 Baugrenzen und Nutzungsmaße überschritten (siehe auch Kapitel 3.1). Daher hat die Vorhabenträgerin, die Klinikbau Walstedde GmbH, mit Schreiben vom 05.02.2015 einen Antrag auf Änderung des bestehenden Planungsrechts mit Erläuterungen vorgelegt.

Die langfristige Sicherung und dorfgerichte Weiterentwicklung des Ortskerns Walstedde unter Berücksichtigung der hier prägenden städtebaulichen Strukturen war bereits ein Ziel im Zuge der Aufstellung der o. g. Bebauungspläne. Die langfristige Aufrechterhaltung der Grundversorgung sowie die Sicherung und Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen vor Ort waren ebenfalls wichtige übergeordnete Ziele.

Der Standortsicherung und Weiterentwicklung des Hauses Walstedde wurde und wird hierbei eine besondere Bedeutung beigemessen. Vor diesem Hintergrund wird das Vorhaben in dem hierdurch gewährten verträglichen Rahmen unterstützt, die beantragte Erweiterung der Tagesklinik fügt sich in dieses Gesamtkonzept gut ein. Die geplante Bebauung nimmt die vorhanden baulichen Strukturen im Bereich der Dorfstraße auf, die von der Stadt für die Entwicklung von Walstedde verfolgten städtebaulichen Ziele werden hierdurch weiterhin unterstützt.

Aus den genannten Gründen hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Rats der Stadt Drensteinfurt dafür ausgesprochen, den o. g. Antrag auf Änderung des bestehenden Planungsrechts aufzugreifen. Da die Planung konkret der

Realisierung des beantragten Projekts dient, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.13 in dem betroffenen Teilbereich geändert und insofern erweitert werden. Die Möglichkeiten der projektbezogenen Nutzungsfestlegung und der detailschärferen Regelung der Planinhalte im Rahmen des § 12 BauGB sollen hier im Gegensatz zu der bisher allgemeinen Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO genutzt werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße (K 26) in der **Innerortslage** des Stadtteils Walstedde in westlicher Randlage zur Ortsmitte um die Pfarrkirche St. Lambertus. Der **Geltungsbereich** der Änderung in der Gemarkung Walstedde, Flur 26, umfasst die Flurstücke Nr. 1710, 545 und 1706 teilweise. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

Das **Plangebiet** umfasst i. W. zwei bebaute Grundstücke direkt an der Dorfstraße (K 26). Das im Jahr 2011 errichtete zweigeschossige Gebäude auf dem westlichen Grundstück ist Teil des Gesundheitszentrums Haus Walstedde und wird als Tagesklinik genutzt. Das ebenfalls zweigeschossige Gebäude aus den 1970er Jahren auf dem östlichen Grundstück steht nach Aufgabe der Wohnnutzung im Obergeschoss und dem Umzug der Sparkasse heute vollständig leer. Rückwärtig wird eine mit überwiegend großen Nadelgehölzen bestandene Gartenfläche tangiert. Eine fußläufige Verbindung zu den weiteren Gebäuden und angelegten Freiflächen des Klinikgeländes ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Beiden Gebäuden jeweils vorgelagert sind kleinere Stellplatzflächen.

Der **Ortskern Walstedde** erstreckt sich von der Dorfstraße weiter in Richtung Osten. Er umfasst hier die Kirche St. Lambertus mit begleitenden Gebäuden (Wohnhaus und Pfarrheim) sowie die anschließende, weitgehend verdichtete zweigeschossige Bebauung im Bereich Kirchring/Dorfstraße/Nordholter Straße mit umfangreichen gemischten Nutzungen (Geschäfte, Kleingewerbe, Gastronomie, Banken, Dienstleistungen, Wohnen etc.). Das gesamte Ensemble in der Ortsmitte mit Kirche, Kirchring, Brennerei und Hofanlage Haus Walstedde besitzt hier insgesamt eine prägende städtebaulich-dörfliche Wirkung für Walstedde.

Die unmittelbar nordöstlich des Plangebiets und nördlich der Kirche liegende ehemalige Hofanlage Ostermann mit denkmalgeschützter Bausubstanz (Hauptgebäude und benachbarter Backsteinspeicher) ist heute Teil des Gesundheitszentrums Haus Walstedde. Hier wurde im Jahr 2003 zunächst im Hauptgebäude das Haus Walstedde als Kindergesundheitszentrum für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene gegründet. Die Einrichtung bietet eine umfassende interdisziplinäre Versorgung durch Behandlungs- und Therapieangebote sowie begleitende technische Leistungen für diese Altersgruppen in der Region.

Die Gebäudegruppe der Einrichtung Haus Walstedde hat die frühere Hofstruktur aufgegriffen, besitzt eine erhebliche städtebauliche Qualität und eine hohe Bedeutung für die Ortsmitte von Walstedde. Der zweigeschossige Backsteinspeicher ist als Wohnhaus umgebaut worden, südwestlich schließt ein weiteres Wohnhaus der Eigentümer-

familie an. Im angrenzenden ehemaligen Scheunengebäude ist eine Kulturscheune (Werkstatt für kulturelle Bildung im Haus Walstedde) untergebracht. Innerhalb der letzten Jahre hat darüber hinaus eine dynamische Entwicklung des Gesundheitszentrums stattgefunden, die sich in der Erweiterung des Angebotsspektrums verbunden mit den Neubauten für die Klinik im Gebietsinneren und für die Tagesklinik an der Dorfstraße niedergeschlagen hat.

**Entlang der Dorfstraße** ist die überwiegend regionaltypisch mit rotem Klinker errichtete, geschlossene Straßenrandbebauung i. W. erhalten geblieben. Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude sind beidseits der Straße traufständig zur Dorfstraße angeordnet, rückwärtig schließen Gartenflächen an. Gemischte Nutzungsstrukturen sind auch hier noch prägend. Weiter in Richtung Süden und Westen nehmen Wohnnutzungen stark zu und schließen weitere Wohngebiete an.

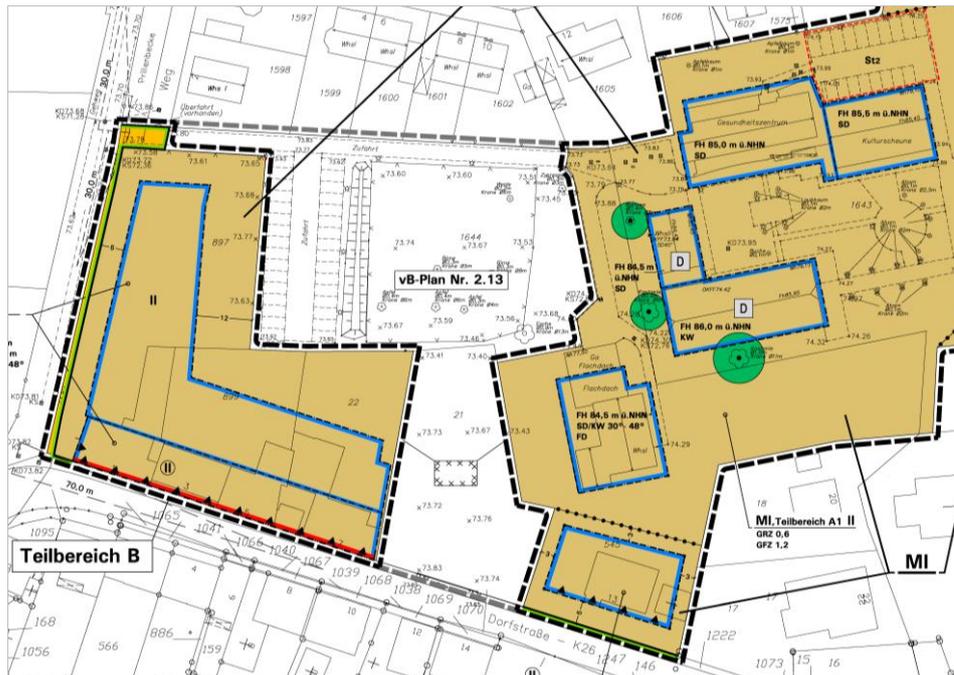
### 3. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

#### 3.1 Bebauungsplan Nr. 2.12 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ war eine Anfrage der Geschäftsführung des Hauses Walstedde bezüglich der Weiterentwicklung des Gesundheitszentrums. Mit den beiden parallel durchgeführten Planverfahren wurde das Ziel verfolgt, die innerörtlich gemischten Nutzungsstrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem sollte die Planung zur zukunftssicheren Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen beitragen.

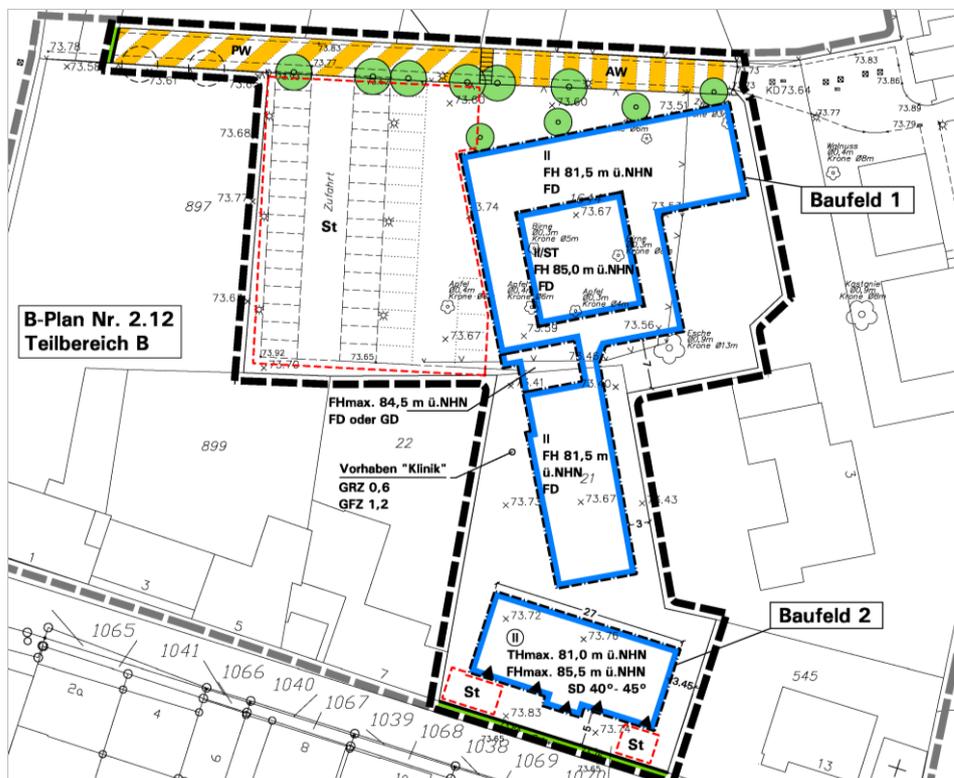
In diesem Rahmen wurde der Weiterentwicklung des Hauses Walstedde eine besondere Bedeutung beigemessen. Stichworte sind u. a. die Sicherung der medizinischen Grundversorgung und einer hohen fachspezifischen Versorgungsqualität in der medizinischen und psychologischen Betreuung von Kindern und Jugendlichen für Stadt und Region, Angebot qualifizierter Arbeitsplätze in erheblichem Umfang sowie Unterstützung der städtebaulichen Sicherung und Weiterentwicklung der Innerortslage Walstedde mit ihrem Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz. Vor diesem Hintergrund sollten die Erweiterungsabsichten des Gesundheitszentrums städtebaulich angemessen in die insgesamt ortsbildprägenden Strukturen eingebunden werden.

Das Plangebiet des **Bebauungsplans Nr. 2.12** wird durch den zwischenliegenden vB-Plan Nr. 2.13 in die Teilbereiche A und B geteilt. Dieser bestands- und angebotsorientierte Plan (Rechtskraft 05/2010) entwickelt auf zusammen rund 1,9 ha überwiegend ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Baugrenzen, Baulinien, Höhenbegrenzungen und gestalterische Regelungen sichern eine angemessene bauliche Entwicklung und Einbindung in das Umfeld. Vorhandene, erhaltenswerte Einzelbäume sind aufgrund des ortsbildprägenden Charakters z. T. zum Erhalt festgesetzt worden.



B-Plan Nr. 2.12 (2010), Auszug

Mit dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13** (Rechtskraft 04/2010) wurde auf einer Fläche von knapp 0,5 ha projektbezogen der Neubau der Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie westlich im Anschluss an das Gesundheitszentrum Haus Walstede vorbereitet. Gegenstand war neben dem Klinikneubau im Norden mit Anschluss an die Straße Böcken auch die Errichtung eines zweiten Gebäudes als Praxis-/Geschäftshaus an der Dorfstraße.



vB-Plan Nr. 2.13 (2010), Auszug

Die Nutzungsregelungen sind projektbezogen als Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie mit begleitenden Einrichtungen erfolgt. Um die Auswirkungen auf Umfeld und Nachbarschaft verträglich zu regeln, erfolgten neben projektbezogenen Vorgaben zu Baugrenzen, Bauhöhen, Zweigeschossigkeit und der Anordnung von Stellplätzen auch weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag.

Auf die entsprechenden Unterlagen der Ursprungspläne wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden **1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13** erfasst beide Plangebiete. Im **westlichen Teil** wurde projektbezogen der Bau einer Tagesklinik mit detaillierten Nutzungen geregelt. Die Bebauung wurde auf ein 27 m langes Baufenster entlang der Dorfstraße begrenzt. Vorgegeben wurden Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6, GFZ 1,2), maximale Trauf- und Firsthöhen, eine zwingende Zweigeschossigkeit sowie die Dachgestaltung (Satteldach mit 40-45° Neigung). Für die der Dorfstraße zugewandte Gebäudefassade sind aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm zudem Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben worden. Der **östliche Teil** wird von den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 2.12 erfasst. Zulässig sind hier mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 BauNVO. Die hier getroffenen Regelungen zu Nutzungsmaßen, Höhenentwicklung der Gebäude und zur überbaubaren Grundstücksfläche sind vergleichbar mit den Vorgaben für die benachbarte Tagesklinik.

### 3.2 Planungsziele und Plankonzept der 1. Änderung und Erweiterung

Zur Unterstützung der bereits erläuterten übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt Drensteinfurt soll mit der vorliegenden Planung vorhabenbezogen ein Ergänzungsbau der bestehenden Tagesklinik des Gesundheitszentrums Haus Walstedde vorbereitet werden. Der Vorhabenträger hat zu diesem Zweck das benachbarte Grundstück erworben. Das bestehende Gebäude aus den 1970er Jahren soll abgerissen und durch die geplante Familientagesklinik ersetzt werden. Die Klinik soll sechs Behandlungsplätze für Kinder und sechs Plätze zur Mitbehandlung der Eltern bereitstellen. Die gemeinsame Betreuung und Behandlung mit den Eltern verspricht wesentlich größere Erfolgsaussichten für die Kinder und Jugendlichen. Eine stationäre Aufnahme der Familien ist nicht vorgesehen.

Zusammenfassend werden folgende **zentrale Ziele und Planinhalte** mit der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13 verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen und der gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Dorfstraße in der Ortslage Walstedde;
- Bedarfsgerechte Nachnutzung der durch die Standortverlagerung der Sparkasse freigewordenen innerörtlichen Fläche unter Berücksichtigung der prägenden städtebaulichen Merkmale in der Ortsdurchfahrt Walstedde;
- Umfeldverträgliche Ergänzung der medizinisch-therapeutischen Angebote des Gesundheitszentrums Haus Walstedde sowie
- angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der nachbarschaftlichen Belange durch konkrete Regelungen zu Nutzungsmaßen und zu gestalterischen Rahmenbedingungen.



Der hintere Teil des Baukörpers ist als Lärm- und Sichtschutz sowie zur besseren Ausnutzung des Gebäudes in Form eines Dreiecks nach Norden gestreckt. Im rückwärtigen Bereich steht mittelfristig noch die private, familienbezogene (Garten-)Nutzung im Vordergrund. Durch die gewählte Gebäudeform wird jedoch bereits perspektivisch die Ausbildung eines größeren Platzes mit Aufenthaltsqualität grundsätzlich unterstützt. Die Gestaltung des rückwärtigen Bereichs der Familientagesklinik stellt städtebaulich ein Gelenk zur bestehenden Bebauung des Hauses Walstedde dar, indem es dessen Ausrichtung aufnimmt. Aus gestalterischen Gründen greift der neu geplante Baukörper die Bauflucht des bestehenden Klinikgebäudes zunächst auf, erstreckt sich dann aber bis auf das nördlich angrenzende Flurstück.

Gemäß den Darstellungen des **wirksamen Flächennutzungsplans (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist das Gesundheitszentrum im Bereich Haus Walstedde innerhalb der Ortslage Teil der zusammenhängenden Mischbauflächen beidseits der Dorfstraße. Der direkt östlich angrenzende Kirchplatz mit den entsprechenden Gebäuden ist als Gemeinbedarfsfläche/Kirche aufgenommen worden. Die vorliegende Projektplanung für die Erweiterung des Klinikgeländes bewegt sich (weiterhin) im Rahmen einer Mischbaufläche und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zusammenfassend liegen in diesem übergeordneten Planwerk keine der Planung ggf. entgegenstehenden Aussagen vor.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von knapp 0,2 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Infolge der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ wird der im östlichen Geltungsbereich aktuell geltende Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ rechtlich überlagert, jedoch nicht aufgehoben.

#### **4. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13**

Als künftige Nutzung wird für das neu überplante Baufeld 3 vorhabenbezogen die Familientagesklinik aufgenommen. Für den einbezogenen westlichen Teilbereich als Baufeld 2 (Bezeichnung gemäß vB.-Plan Nr. 2.13) mit bestehender Tagesklinik werden ansonsten die Regelungen des geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13 übernommen. Diese gelten mit den zusätzlich möglichen Nutzungen ergänzend auch für das neue Baufeld 3, dieses betrifft zum Klinikbetrieb zugehörige Einrichtungen und Anlagen sowie ergänzende Nutzungen.

Das neue Gebäude soll sich der architektonischen Gestaltung der Tagesklinik und damit am gesamten Gestaltungskonzept von Haus Walstedde anlehnen. Die rahmensetzenden Vorgaben im Bebauungsplan für den Neubau werden daher so getroffen, dass sich dieser gut in das Straßenbild einfügt. Die Festsetzungen zu Nutzungs-

maßen, Gebäudehöhen und Dachform orientieren sich hierbei an der bestehenden Tagesklinik und entsprechen den hier bisher geltenden Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2.12. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung und werden eng am Vorhaben ausgerichtet. Für den bestehenden Klinikteil werden die bisher geltenden Regelungen entsprechend aufgegriffen.

Übernommen wird entsprechend für beide Baufelder auch die Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm mit passiven Schutzmaßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 bzw. 2.12.

Zu den planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen sowie zu deren Begründung wird insgesamt Bezug genommen auf die beiden Bebauungspläne Nr. 2.13 und 2.12 bzw. auf deren Begründungen.

Die weitere Baugestaltung ist zwischen Vorhabenträger und Stadt im Grundsatz abgestimmt worden (siehe Ansichten und Schnitte in Kapitel 3.2, geregelt im Durchführungsvertrag). Detaillierte zusätzliche Regelungen werden jedoch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aufgenommen, da diese hier zur Projektentwicklung nicht erforderlich werden.

Im Zuge des Betriebs der Vorhaben bezogen geplanten Familientagesklinik reisen die Patienten und Mitarbeiter morgens an und abends wieder ab, ein stetiger Patienten- und damit Pkw-Wechsel findet nicht statt. Als vorherige Nutzung war an diesem Standort die Sparkasse angesiedelt, die einen stetigen Kundenverkehr während der Öffnungszeiten verzeichnete. Im Ergebnis wird hierdurch nur ein geringer Beitrag zum Gesamtverkehrsaufkommen auf der Kreisstraße K 26 (Dorfstraße) geleistet, die für die Erschließung der Ortslage und für deren Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorgesehen ist. Betrachtet werden muss im vorliegenden Fall auf dem Grundstück und im näheren Umfeld vor allem der ruhende Verkehr, ein Parkdruck im Straßenraum ist zu vermeiden. Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist bauordnungsrechtlich nach Prüfung durch den Kreis Warendorf in ausreichendem Umfang auf dem Gelände berücksichtigt. Im Randbereich zur Dorfstraße sind für das Neubauvorhaben 8 Stellplätze vorgesehen, Mitarbeiter können andere Stellplätze nutzen.

## 5. Umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet und sein Umfeld werden aufgrund der innerstädtischen Lage von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LandschaftsG NRW (FFH-, Vogelschutz-, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotop etc.) nicht erfasst, ebenso gilt dies für die Darstellungen und Festsetzungen des **Landschaftsplans** „Drensteinfurter Platte“. Die überplanten Flächen sind seit Jahren überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Größere (Nadel-)Gehölze sind in den rückwärtigen Gartenbereichen vorhanden. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar.

### 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. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung betreffen mögliche Auswirkungen insbesondere das Schutzgut Mensch durch Veränderungen in der Nachbarschaft und zeitlich begrenzte Belästigungen für die Altanlieger während der Bauphase. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und -inhalte wird aber davon ausgegangen, dass diese Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind.

### b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit dem Abriss und der geplanten Neubebauung eines innerörtlichen Grundstücks entspricht die vorliegende Planung dem grundsätzlichen Ziel der Stadt, Maßnahmen der Innenentwicklung zu unterstützen. Neue Bau- und/oder Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht vorbereitet. Zudem werden Synergieeffekte mit der bestehenden Einrichtung genutzt (s. o.). Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup> treffen auf die im Plangebiet anstehenden Böden nicht zu.

### c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind zudem die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. U. a. ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Dieser Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Entsprechend der im Plangebiet i. W. vorhandenen Lebensraumkategorien „Gebäude“ sowie „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ sind nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW<sup>3</sup> für den Quadrant 2 im Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ insgesamt 7 Fledermaus- und 13 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reicht. Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten liegen bislang nicht vor.

Angesichts der untergeordneten Plangebietsgröße und der anthropogenen Beeinträchtigungen durch die Nutzungen in Plangebiet und Umfeld in dieser innerörtlichen Lage eignen sich die hier vorhandenen Strukturen allenfalls als Lebensraum für häufig vor-

<sup>1</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 26.05.2015

kommende, anspruchslose Arten ländlicher Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante Arten werden an diesem Standort bislang nicht gesehen, zusätzliche Untersuchungen und Kartierungen werden nach bisherigem Kenntnisstand auch nicht für erforderlich gehalten. Die vorliegende Planung ermöglicht in den Abriss eines Gebäudes aus den 1970er Jahren und die anschließende Neubebauung der frei werdenden Fläche. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Lebensraumpotenziale werden dadurch insgesamt nicht erheblich verändert.

Zusammenfassend wird vor dem Hintergrund der potenziell vorkommenden Arten, der örtlichen Rahmenbedingungen und des Planinhalts nach derzeitiger Kenntnis davon ausgegangen, dass die Änderungsplanung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte** verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind aber die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Für das Bauvorhaben ist der Abriss eines Gebäudes erforderlich. Betroffen sein kann hiervon v. a. die Fledermausfauna. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind hierbei frühzeitig schon im Rahmen der Erstellung des Abrissantrags 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. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Baurechte wird eine Überplanung unter dem Aspekt der Innenentwicklung als sinnvoll und für geboten im Interesse der in Kapitel 3 genannten Ziele gehalten. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung 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 wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

#### **e) Klimaschutz und Klimaanpassung**

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Zudem wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hingewiesen, die u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden zu beachten sind.

## **6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**

### **6.1 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel**

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld der RAG Aktiengesellschaft/Herne, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen. Wal-

stedde liegt außerdem in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Als Folge können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Bereich der bestehenden Tagesklinik (= **Flurstück Nr. 1710 insgesamt**) handelt es sich um eine **schädliche Bodenveränderung**, die zusammen mit dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 1222 im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf unter der Bezeichnung „Bodenverunreinigung Grundstück Linnenbank“ (Key-Flächen-Nr. 61259) geführt wird. Der Boden ist im östlichen Flächenbereich mit Mineralölprodukten verunreinigt. Daher sind zur Wahrung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange alle Erdarbeiten einschließlich evtl. Maßnahmen zur Wasserhaltung mit dem Kreis Warendorf/Umweltamt vorzeitig abzustimmen. Vom Bauherrn ist die vom Kreis Warendorf erlassene bodenschutzrechtliche Anordnung vom 30.03.2012 zu beachten. In der Plankarte erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB.

Im Bereich der Neuplanung sind dagegen **Altlasten** bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Boden zu achten. Treten entsprechende Anhaltspunkte auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Stadt auch **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

## 6.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet selbst erfasst keine eingetragenen **Baudenkmäler**. Jedoch wurde das Haupthaus der im Norden angrenzende Hofanlage (ehemaliger Hof Ostermann) 1995 als „Fachwerkgebäude mit Backsteinspeicher“ in die städtische Denkmalliste als Baudenkmal aufgenommen. Die Außenflächen werden vom Denkmalschutz nicht erfasst. Die Folgenutzung der Hofanlage durch das Kindergesundheitszentrum Haus Walstedde ist hier denkmalgerecht eingebunden worden. Die Hofanlage bildet zusammen mit der östlich benachbarten, denkmalgeschützten St. Lambertus-Kirche ein prägendes Gesamtensemble, das auch im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen ist.

**Bodendenkmale** sind im Plangebiet und nahem Umfeld nicht bekannt. Es wird aber vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

### 6.3 Sonstige Belange – technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Dorfstraße.

## 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat im April 2015 beschlossen, das Planverfahren für die **1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.13** einzuleiten, um der in Walstedde ansässigen Klinik für Kinder und Jugendpsychiatrie die Erweiterung ihres medizinisch-therapeutischen Angebots durch eine Familientagesklinik mit 12 ambulanten Behandlungsplätzen zu ermöglichen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um den Klinikbereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Bezug genommen wird auf die Unterlagen für die Beratungen des Fachausschusses vom 20.04.2015 einschließlich Anlagen (siehe Vorlage Nr. I/36/2015).

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als **„beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB** durchzuführen.

Der Öffentlichkeit ist frühzeitig durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt **gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Juni/Juli 2015 die Gelegenheit gegeben worden, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Änderungsplanung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Das Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde in der Sitzung des Fachausschusses des Rats am 24.08.2015 beraten (siehe Vorlage Nr. I/100/2015). Im Ergebnis wurde beschlossen, das Verfahren mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fortzusetzen.

Auf Grundlage des Entwurfs wurden im September/Oktober 2015 **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt. Im Zuge des Verfahrens hat die untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Grundstücksentwässerung auch eine Beteiligung der oberen Wasserbehörde erforderlich ist. Diese ist ergänzend erfolgt, Bedenken gegen die Planung bestehen hier nicht. Darüber hinausgehende Informationen oder Hinweise, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung der Planung erfordern könnten, sind nicht vorgetragen worden (siehe Vorlage Nr. I/116/2015).

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ergänzend Bezug genommen.

Drensteinfurt, im November 2015