

Stadt Drensteinfurt



44. Änderung des Flächennutzungsplans

hier: Begründung mit Umweltbericht

Juli 2017

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. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässerschutz
 - 3.5 Bergbau
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

1. Einführung

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Drensteinfurt erfasst zwei Teilflächen am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Drensteinfurt.

Teilfläche Nord

Der nördliche Teilbereich „**Blumenstraße/Kleiststraße**“ schließt i. W. an die großflächigen Wohnbaugebiete „Ahlener Weg“ im Norden und „Beckkamp“ im Westen an und liegt in ca. 500 m Entfernung zum Stadtzentrum. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch die Randbebauung entlang Ahlener Weg und Kleiststraße,
- im Osten durch einen Gewässergraben
- im Süden durch Blumenstraße und einen Wirtschaftsweg, der Teile des anschließenden Außenbereichs erschließt sowie
- im Südwesten/Westen durch die Kleiststraße bzw. Randbebauung entlang der Kleiststraße.

Im wirksamen FNP sind die Flächen westlich der Blumenstraße als *Flächen für die Landwirtschaft* und östlich der Blumenstraße i. W. als *Fläche für die Land- und Forstwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei* dargestellt worden. Im nördlichen Randbereich wird zudem eine kleine Teilfläche der gemischten Baufläche entlang des Ahlener Wegs in den Geltungsbereich einbezogen.

Teilfläche Süd

Der südliche Teilbereich „**Fläche nördlich des Erلبades/südlich Wohngebiet Beckkamp**“ mit einer Größe von rund 4 ha nördlich von Sportanlagen und Freibad wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Graben südlich der Wohnbebauung am Dr.-Metzger-Weg
- östlich durch die Kleiststraße
- südlich durch die Straße Im Erfeld sowie
- westlich durch eine Obstbaumwiese.

Der wirksame FNP stellt diesen Bereich insgesamt als *Wohnbaufläche* dar.

Das Planverfahren zur 44. FNP-Änderung ist gemäß § 8(3) BauGB **parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“** eingeleitet worden. Die 44. FNP-Änderung wurde aber mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgezogen, um angesichts des hierfür abschließend erforderlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 6 BauGB zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Zum Bebauungsplan Nr. 1.40, der i. W. den nördlichen Teilbereich, ergänzend aber auch die Bestandsbebauung entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße erfasst, waren noch die Ergebnisse ergänzend beauftragter Gutachten abzuwarten sowie Detailfragen abzustimmen, bevor die Entwurfsunterlagen abschließend erstellt werden konnten.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Drensteinfurt ist die angemessene bauliche Entwicklung der Ortsteile sowie die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt bereits in den Jahren 2007/2008 im Rahmen der damaligen Vorbereitungen für die Fortschreibung des Regionalplans Münsterland die noch verfügbaren Siedlungsflächen erhoben. In diesem Rahmen wurden u. a. potenzielle Entwicklungsflächen im Stadtgebiet für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbauland-Entwicklung geprüft. Diese Standortuntersuchung hat gezeigt, dass in der Kernstadt Drensteinfurt und in den Ortsteilen im Grundsatz geeignete potenzielle Bauflächen für die weitere Siedlungsflächenentwicklung vorhanden sind. In der Kernstadt sollen langfristig möglichst zentrumsnah Teilflächen am östlichen und westlichen Siedlungsrand genutzt werden.

Die Stadt setzt sich seit Jahren intensiv mit den Fragen der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand und dem weiteren Bedarf an Wohnbauflächen auseinander. Das im Zuge der Regionalplan-Fortschreibung aufgebaute Siedlungsflächenmonitoring sichert nunmehr eine regelmäßige Überprüfung der vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet.

Im Ergebnis sind die Wohnbauflächen-Reserven des FNP in der Kernstadt Drensteinfurt inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Zuletzt hat die Stadt im Bereich „Berthas Halde“ am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt gut 6 ha Bauland entwickelt. Das Gebiet ist in den letzten Jahren erschlossen worden, die Grundstücke sind bereits vollständig vermarktet. Die Stadt Drensteinfurt verfügt derzeit auch an anderen Standorten im Stadtgebiet über keine freien Grundstücke mehr. Ein Bedarf an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an generationsübergreifenden Wohnformen in Mehrfamilienhäusern besteht im Stadtgebiet weiterhin, potenzielle Bewerber können derzeit nur auf einer Warteliste erfasst werden. Gründe für die derzeit sogar steigende Nachfrage werden v. a. in der sehr hohen Attraktivität des Raums Hamm/Münster und in der hervorragenden Lage der Stadt Drensteinfurt zwischen diesen beiden Oberzentren mit direktem Bahnanschluss sowie in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner gesehen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich die Lage auf dem städtischen Grundstücksmarkt durch die erforderliche Schaffung von Wohnraum zur Unterbringung und dauerhaften Integration von Asylsuchenden zusätzlich verschärft hat.

Darüber hinaus unterstützt die Stadt Eigentümer von im Stadtgebiet vereinzelt verbliebenen Baulücken und kleineren Nachverdichtungspotenzialen bei Bauwünschen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Aspekten vertretbar ist – in der Kernstadt zuletzt z. B. durch die Änderung des bestehenden Planungsrechts in den Bereichen Dahlgasse, Ossenbeck und Heimstättenweg oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich nördlich des Eickendorfer Wegs, um ergänzende Baulichkeiten im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich allerdings im Regelfall um familienbezogene Situationen, eine Deckung der vorhandenen Nachfragen kann angesichts der anhaltenden Wachstumstendenzen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt hiermit nicht erreicht werden.

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus östlich der Kernstadt eine ca. 4 ha große, noch nicht entwickelte Wohnbaufläche im südlichen Anschluss an das Wohngebiet

„Beckkamp“ verblieben. Die Flächen grenzen direkt an das örtliche Freibad und das benachbarte Sportzentrum an, die intensiv als Freizeit- und Sportbereich genutzt werden. Angesichts der hiermit verbundenen Immissionen (z. B. Freizeitlärm) sind die Voraussetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung von Wohnbebauung in diesem Bereich kritisch. Angesichts der schwierigen Eignung für eine Wohnbaulandentwicklung sollen die betroffenen Flächen daher zurückgenommen und als Freifläche für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgehalten werden. Das hierdurch frei werdende Wohnbauflächen-Kontingent soll im Rahmen des Flächentauschs für eine Wohnbaulandentwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgehalten werden. Die Entwicklung der im Randbereich als Ausgleichsmaßnahme angelegten Obstbaumwiese steht der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht entgegen.

Zusammenfassend sind in der Kernstadt Drensteinfurt keine ausreichenden Bauflächen mehr zur Deckung des bestehenden Bedarfs vorhanden. Um die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen für Familien aber auch ältere Bevölkerungsgruppen wieder befriedigen zu können, wird die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Bezüglich der Entwicklung als Wohnbaufläche gibt es für die Flächen im Bereich Blumenstraße/Kleiststraße bereits seit 2010 konkretere Überlegungen. Aufgrund zahlreicher Eigentümerinteressen und schwieriger Grundstückfragen konnte eine Entwicklung in diesem Bereich jedoch bislang nicht umgesetzt werden. Mittelfristig ist die vollständige Aufgabe der hier ansässigen Gartenbaubetriebe absehbar, so dass die Eigentümer grundsätzliche Bereitschaft für eine Umnutzung und bauliche Entwicklung der Fläche signalisiert haben. Der Planbereich schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsraum an und ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich gut für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet. Die Drensteinfurter Innenstadt liegt rund 500 m entfernt und ist auch fußläufig und mit dem Rad gut zu erreichen. Zudem sprechen die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schulzentrum, Kinderbetreuungsangebote) und Freizeitangeboten insgesamt für die Etablierung von Wohnnutzungen an diesem Standort. Der Nahversorgungsstandort Kleiststraße liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Erschließung ist durch Anschlussmöglichkeiten an Ahlener Weg und Kleiststraße grundsätzlich gesichert. Durch Ausweisung einer Wohnbaufläche reagiert die Stadt damit auf den konkret vorhandenen Wohnbaulandbedarf im Stadtgebiet, einer bedarfsangepassten Siedlungsentwicklung kann im Ergebnis gezielt Rechnung getragen werden.

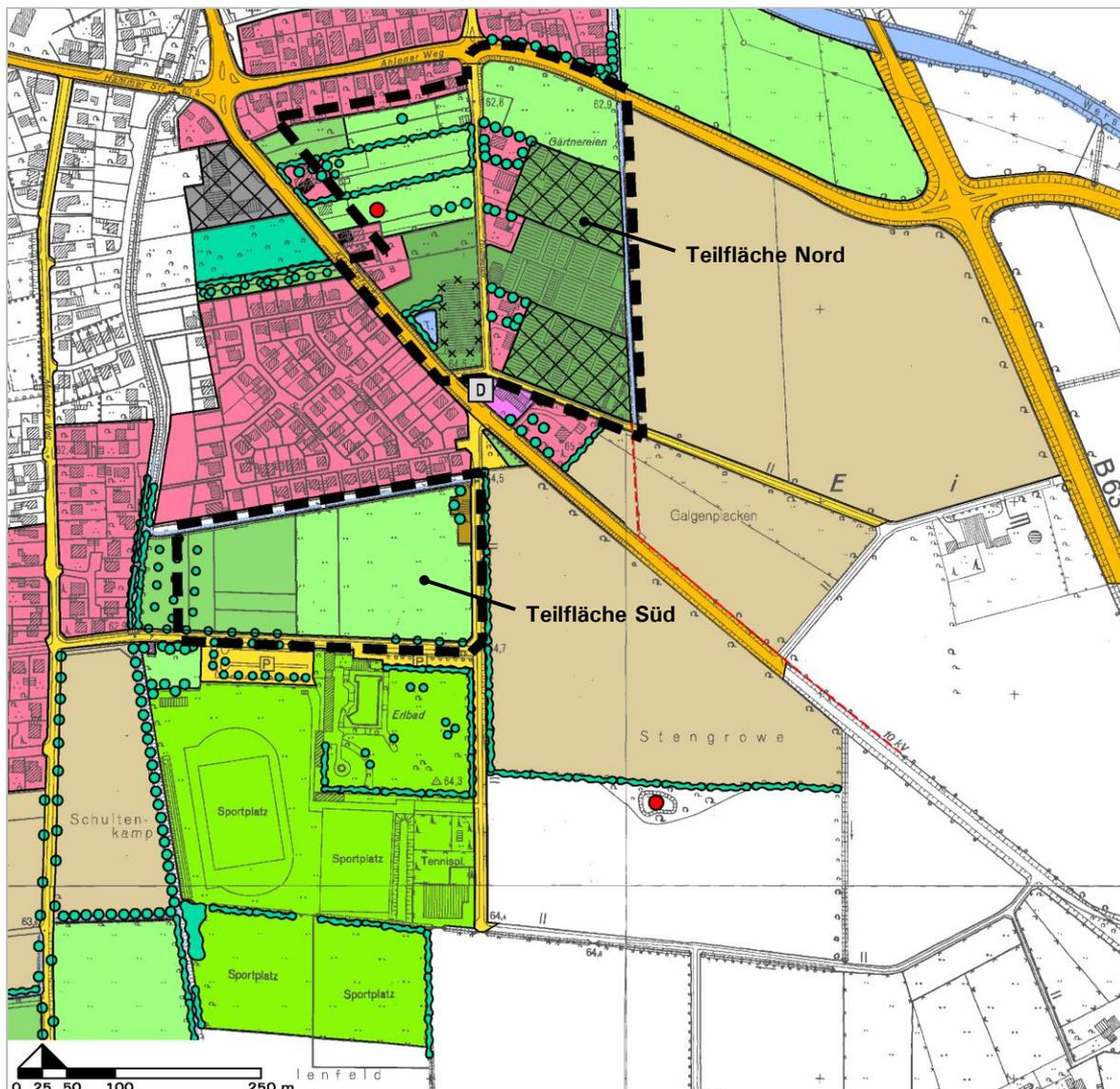
Zusammenfassend soll mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans im **Teilbereich „Blumenstraße/Kleiststraße“** die Änderung der FNP-Darstellung in **Wohnbauflächen** sowie im Teilbereich **„Fläche nördlich des Erلبades/südlich Wohngebiet Beckkamp“** die Umwandlung in eine **Fläche für die Landwirtschaft** erfolgen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die beiden Teilflächen für eine Entwicklung gemäß den städtischen Zielsetzungen zu vorzubereiten.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **Teilfläche Nord** ist durch das Nebeneinander kleinteiliger Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Von Nord nach Süd quert die Blumenstraße als ca. 3,5 m asphaltierter Wirtschaftsweg das Plangebiet. Die Flächen östlich der Blumenstraße werden überwiegend durch dicht stehende Gewächshäuser der ansässigen Gartenbaubetriebe geprägt, zwischenzeitlich ist deren Nutzung hier teilweise schon aufgegeben worden. Nördlich zum Ahlener Weg vorgelagert ist eine landwirtschaftliche Grünlandfläche verblieben. Der Übergang zum östlichen angrenzenden, intensiv ackerbaulich genutzten Landschaftsraum wird durch einen in Richtung Norden zur Werse verlaufenden Gewässergraben gebildet. Auch die kleinteiligen Flächen zwischen Kleist- und Blumenstraße werden in Teilen als Grünland freigehalten oder als Garten genutzt. Ein früheres Gewächshaus im Süden wurde bereits zurückgebaut. Innerhalb des Teilbereichs sowie randlich entlang der Plangebietsgrenzen sind gliedernde Gehölz- und Heckenstrukturen sowie z. T. prägende Einzelbäume vorhanden. Sowohl entlang der Blumenstraße als auch im Bereich der Gewächshäuser sind einzelne Wohngebäude errichtet worden. Im nördlichen und westlichen Umfeld haben sich entlang von Kleiststraße und Ahlener Weg größere durchgrünte Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung (Einzel-/Doppelhäuser) entwickelt. Westlich an der Kleiststraße liegt darüber hinaus ein Nahversorgungsstandort, der Versorgungsfunktionen für die Bewohner des südöstlichen Siedlungsbereichs übernimmt (wohnnortnahe Grundversorgung). Neben einem Lebensmittel-Discounter hat sich hier ein Kfz-Betrieb mit Werkstatt niedergelassen. Zudem sind hier eine Fläche mit Gehölzbestand und ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Im Süden grenzen an die Teilfläche der denkmalgeschützte Jüdische Friedhof, ein Standort des städtischen Bauhofs (der verlagert werden soll) sowie weitere Wohnnutzung an. Im Osten und Südosten folgt der offene Landschaftsraum mit i. W. Acker- und Grünlandflächen. Im weiteren Umfeld wird dieser durch gliedernde Gehölzstrukturen und Streubebauung mit Hofstellen und Einzelhäusern geprägt.

Die **Teilfläche Süd** wird gegenwärtig überwiegend als Weidefläche genutzt. Im Westen wird eine Obstbaumwiese teilweise einbezogen, die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen angelegt worden ist. Das Umfeld wird hier im Norden und Westen überwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Die südlich angrenzenden Flächen werden intensiv als Freizeit- und Sportbereich genutzt. Das Freibad umfasst neben Schwimmbecken und Liegewiese auch einen Freizeitsportbereich (Beach-Volleyball, Badminton, Basketball, Tischtennis, Kinderspielgeräte). Im benachbarten Sportzentrum sind ein Rasenplatz mit Umkleiden und leichtathletischen Anlagen, ein Kunstrasenplatz mit Beleuchtungsanlagen und ein Tennisplatz mit Trainingsbeleuchtungsanlage vorhanden. Südlich des Freibads liegt die Anlage des Tennis-Clubs Drensteinfurt mit acht Ascheplätzen, einer Halle und einem großen Clubheim, das auch für private Veranstaltungen gemietet werden kann.



Zeichenerklärung:

	Wald		Wohnen (mit Gartenflächen)
	Grünland (Wiese / Weide)		Gewerbliche Nutzung
	Brachfläche / Ruderalflur		Gärtnerei / Gartenbaubetrieb
	Acker		Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung und umgebendem Baumbestand
	Gewässer (Graben, Bach, Teichanlage)		Bauhof (Verlagerung geplant)
	Hecke / Gehölzstreifen / Einzelbäume / grabenbegleitende Gehölzstrukturen		Sportanlage / Grünfläche (Sport-/ Spielplatz, Nebenanlagen etc.)
	Strontianitabbau, ehem. bergbaul. Tagesöffnung (kein konkreter Nachweis)		Straße für den überregionalen Verkehr (Bundes-, Kreisstraße)
	Altlastenverdachtsfläche gem. Altlastenkataster		Verkehrsfläche (Sammelstraße, Wohnstraße, Verbindungsweg im Außenbereich, Stellplätze)
	Denkmal		

Nutzungen im Bestand

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Regionalplan Münsterland** aus dem Jahr 2014 ist die nördliche Änderungsfläche als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die südliche Änderungsfläche ist dagegen Teil des südlich und östlich großräumig anschließenden Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs.

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten, die Innenentwicklung hat Vorrang (Ziel 1.1). Die im Regionalplan dargestellten ASB dürfen dabei durch kommunale Planungen nur in dem Umfang beansprucht werden, für den ein nachweisbarer Bedarf besteht und eine geordnete räumliche Entwicklung gewährleistet ist (Ziel 3.2). Dagegen sind Räume außerhalb der Siedlungsbereiche für wichtige Freiraumfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sowie zur Rücknahme von Wohnbauflächen außerhalb des festgelegten Siedlungsbereichs im Sinne einer freiraumverträglichen Siedlungsentwicklung ist somit gemäß § 1(4) BauGB den regionalplanerischen Zielen angepasst.

Mit dem neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel angepasst worden. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Zudem sind der Freiraum und seine Funktionen zu sichern.

Eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung ist angesichts des bereits in Kapitel 2 dargelegten zwingenden Bedarfs an der Entwicklung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich gegeben. Hierfür werden ausschließlich Flächen innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraums in Anspruch genommen. Aufgrund von Nutzungshemmnissen wird darüber hinaus eine im FNP für den absehbaren Baulandbedarf planerisch gesicherte, aber noch nicht entwickelte Wohnbaufläche zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen. Eine Inanspruchnahme zusätzlichen Freiraums erfolgt nicht. Insofern bewertet die Stadt die vorliegende 44. FNP-Änderung auch als vereinbar mit den Zielen LEP NRW, der vor Abschluss des Änderungsverfahrens nunmehr in Kraft getreten ist.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sind teilweise bereits mit Wohngebäuden und Gewächshäusern bebaut und versiegelt. Ökologisch wertvollere Strukturen befinden sich neben den Gehölz- und Heckenstrukturen entlang der Plangebietsgrenzen insbesondere auf den kleinteiligen Flächen zwischen Kleist- und Blumenstraße entlang verschiedener Flurstücksgrenzen. Hier haben sich über viele Jahre gliedernde Heckenstrukturen mit standortheimischen Gehölzen entwickelt. Teilweise verbliebene Grünlandflächen im westlichen Bereich werden als Grünland freigehalten bzw. als Wildgehege genutzt und sind mit einzelnen älteren Obstgehölzen bestanden. Im Bereich der

vorhandenen Wohngebäude an der Blumenstraße stocken markante Einzelbäume und einzelne Baumgruppen (v. a. große Eichen).

Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich werden die Teilflächen der 44. FNP-Änderung vom Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“** erfasst. Entwicklungsziel für den Bereich Blumenstraße/Kleiststraße ist die „Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“, für den Bereich nördlich des Erlbads/südlich des Wohngebiets Beckkamp ist das Entwicklungsziel „Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild“ dargestellt. Weder im Bereich der Plangebietsflächen noch in ihrem näheren Umfeld befinden sich Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten. Innerhalb der Plangebietsflächen befinden sich auch keine sonstigen geschützten Landschaftsbestandteile, schutzwürdige Biotop etc.

Für das **nähere Umfeld** liegen darüber hinaus zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Die Flächen nordöstlich des Teilbereichs Blumenstraße, jenseits des Ahlener Wegs werden vom landesweiten **Biotopverbundsystem der Werse** erfasst. Die Werse selbst ist innerhalb des Biotopverbunds eine der bedeutendsten Vernetzungsachsen im westlichen Kreis Warendorf (sog. Wersekorridor). Zudem werden diese Flächen auch als schutzwürdiges Biotop „Werse von Ahlen bis Drensteinfurt“ (BK-4112-0127) im Biotopkataster¹ des Landes geführt. Aufgrund der Entfernung zum Gewässer selbst und zu dessen schutzwürdigen Auenbereichen sowie dem zwischenliegenden Wohngebiet „Ahlener Weg“ wird eine Beeinträchtigung der Schutz- und Entwicklungsziele (Erhaltung/Optimierung des Fließgewässers mit angrenzenden auentypischen Lebensräumen) infolge der FNP-Änderung nicht erwartet.
- Die am östlichen Ortsausgang beginnende **Eichen- und Eschenallee** ist nach § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) als Allee an der B 58 zwischen Ahlen und Drensteinfurt (WAF-0001) gesetzlich geschützt, weist aber soweit erkennbar ebenfalls keinen funktionaler Bezug zur Änderungsplanung auf.
- Der Erlebach ist außerhalb der Ortslage Teil des **Biotopverbunds „Bachauen im Westen und Süden von Drensteinfurt“**. Die Teilflächen dieses Biotopverbunds zählen zu den bedeutendsten Vernetzungsachsen im Südwesten des Kreises Warendorf. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung tangiert diese Flächen ggf. randlich im Südwesten, mit der angestrebten Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen wird eine Beeinträchtigung der Schutz- und Entwicklungsziele (Erhaltung des Gewässers mit allen auentypischen Strukturen, Optimierung der Bachauen) aber nicht erwartet.
- Im südöstlichen und südlichen Umfeld des Teilbereichs am Erlbad befinden sich in mit dem **„Feldgehölz mit Kleinweiher am Freibad Drensteinfurt“** (BK-4212-066) und dem **„Heckensystem an den Sportanlagen Drensteinfurt“** (BK-4212-063) zwei weitere lokal bedeutsame schutzwürdige Biotop in räumlicher Nähe (ca. 220 m bzw. ca. 300 m entfernt). Eine funktionale Beziehung zum Änderungsbereich besteht hier ebenfalls nicht.

¹ Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

3.4 Boden und Gewässerschutz

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen in den Teilbereichen der vorliegenden Änderung **Lehmböden** an. Diese Böden sind im **nördlichen Teilbereich** tongeprägt und z. T. schwach steinig als Pseudogley/z. T. Braunerde-Pseudogley ausgebildet und weisen eine geringe bis mittlere, aber unsichere Ertragsfähigkeit auf. Ihre Bearbeitbarkeit ist durch zeitweilige Vernässungen erschwert. Meist tritt ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung („Stundenböden“) auf, Staunässe reicht z. T. bis in den Oberboden. Kennzeichnend sind zudem eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Im **südlichen Teilbereich** haben die Lehmböden eine stark sandige Prägung, wesentliche Bodentypen sind Pseudogley-Gley und Pseudogley. Auch diese Böden weisen eine geringe bis mittlere, aber unsichere Ertragsfähigkeit auf, ihre Bearbeitbarkeit ist bei hohem Grundwasserstand und durch zeitweiligen Staunäseeinfluss erschwert. Nach Osten tritt zunehmend ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung auf, die Grundwasserbeeinflussung geht hingegen zurück. Die Böden sind durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. Nach den Kriterien der **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ sind die im Änderungsbereich anstehenden Böden insgesamt nicht als schutzwürdig eingestuft worden.

Gemäß Bodenkarte steht das **Grundwasser** im Bereich der Pseudogley-Gley-Böden meist zwischen 4-8 dm oder 8-13 dm unter Flur, der mittlere Grundwasserstand ist jedoch stark schwankend. Die typischen Pseudogley-Böden sind grundwasserfrei. Der zum hydrogeologischen Teilraum „Mergelsteine des Kernmünsterlandes“ gehörende Grundwasserkörper weist sehr geringe bis bereichsweise mäßige Durchlässigkeiten auf und ist nur wenig ergiebig.⁴

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Fließgewässer**, im südlichen Bereich der Gartenbaubetriebe liegen kleinere **Folienteiche**. Der Erlebach fließt westlich des Sportzentrums im Erlfeld und des Erlbads entlang des Krüskamps nach Norden und mündet ca. 330 m nördlich des Ahlener Wegs in die Werse. Östlich der Gärtnereien verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Gewässergraben in nördliche Richtung zur Werse. Südlich der Wohnbebauung Beckkamp verläuft ein Grabenzug in westliche Richtung zum Erlebach.

Die Teilbereiche der vorliegenden Änderungsplanung werden nicht von einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet** erfasst. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werse dehnt sich nördlich des Ahlener Wegs auf den Grünlandflächen außerhalb der überbauten Gebiete aus. Das Überschwemmungsgebiet für den Erlebach wurde von der Mündung in die Werse bis zum Sportzentrum im Erlfeld im Dezember 2015 neu festgesetzt. Die beiden Teilbereiche der 44. FNP-Änderung haben hier jeweils eine Entfernung von ca. 75 m.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden vom Planbereich nicht erfasst.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS, Abfrage 14.06.2016

3.5 Bergbau

Die Ortslage Drensteinfurt befindet sich in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Für den nördlichen Teilbereich waren Hinweise auf frühere Abbautätigkeiten vorhanden, daher ist frühzeitig im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ eine gutachterliche Prüfung eingeholt worden (s. dort). Der Gutachter kommt auf Grundlage einer historischen Recherche zu dem Ergebnis, dass der betroffene Teilbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem Strontianitgang unbekannter Ausdehnung und Mächtigkeit unterstrichen wird, die Ausrichtung der Lagerstätte ist jedoch unklar. Zwischen Kleist- und Blumenstraße wurde zunächst die ehemalige Tagesöffnung „Schacht Klei“ vermutet. Grundsätzlich kann durch geeignete Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsebenen sachgerecht mit dieser ggf. möglichen Gefährdung umgegangen werden. Die Entscheidung für den (Wohn-)Standort an der Blumenstraße auf FNP-Ebene wird dadurch nicht infrage gestellt.

Ergänzend wird auf die nunmehr vorliegenden Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren „Blumenstraße“ hingewiesen, in dessen Rahmen weitergehende gutachterliche Untersuchungen (geoelektrische Messungen bis 10 m Tiefe, Bohr- und Rammkernsondierungen) durchgeführt worden sind, um genauere Kenntnis zu möglichen Bergbaufolgen zu erhalten. Hierbei konnten Stollen oder Hohlräume im nördlichen Teilbereich ausgeschlossen werden.

Von den gutachterlichen Ergebnissen unbenommen, ist im Stadtgebiet das Vorkommen bisher unbekannter Abbaugräben oder Schächte im Allgemeinen aber nie vollständig auszuschließen. Daher wird der von einer künftigen Bebauung betroffene nördlich Teilbereich im Sinne der Vorsorge weiterhin gemäß § 5(3) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet, um auf mögliche Folgen bergbaulicher Tätigkeiten (Setzungen der Tagesoberfläche u. Ä.) hinzuweisen. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Der Planungsbereich liegt weiterhin über dem **auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld** „Donar“ der RAG Aktiengesellschaft in Herne, ohne dass der Abbau umgeht oder umgegangen ist. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist bislang nicht bekannt.

Das Stadtgebiet Drensteinfurt befindet sich zudem über **bergrechtlichen Erlaubnisfeldern** zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für gewerbliche bzw. wissenschaftliche Zwecke. Eine Erlaubnis gewährt dem jeweiligen Inhaber ein befristetes Recht zum Aufsuchen des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb des Erlaubnisfelds und dient lediglich dem Konkurrenzschutz, eine Genehmigung von konkreten Maßnahmen ist damit nicht verbunden und liegt soweit bekannt auch nicht vor.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Teilflächen der Gartenbaubetriebe werden im **Altlastenverzeichnis** des Kreises Warendorf unter den Key-Nr. 61361 und 61374 geführt. Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde handelt es sich hierbei um stillgelegte und mit Sand verfüllte **unterirdische Heizölbehälter**. Kenntnisse über den Zustand dieser Behälter zum Zeitpunkt der Verfüllung liegen auch der Fachbehörde nicht vor. Die betroffenen Flächen

innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs werden vorsorglich gemäß § 5(3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Darüber hinaus wird seitens der Behörde angenommen, dass der Gärtnereibetrieb unter Einsatz von **Pflanzenschutzmitteln** (PSM) erfolgt ist, ohne dass Kenntnisse darüber vorliegen, ob es bei Lagerung und Umgang mit diesen PSM zu einer **Belastung des Bodens** gekommen ist.

Gemäß **Altlastenerlass NRW** (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren)⁵ dürfen Bauleitpläne im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer nicht vereinbar sind. Die bisher bekannten Hinweise auf unterirdische Heizölbehälter weisen auf eine punktuelle Belastung im Plangebiet hin. Aufgrund der langjährigen Gärtnereibnutzung sind Bodenbelastungen durch den Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und/oder Schädlingsbekämpfungsmitteln vom Grundsatz her nicht auszuschließen. Die eher tongeprägten, weniger durchlässigen Bodenverhältnisse begünstigen ggf. eine Anreicherung schlecht/nicht abbaubarer Bestandteile derartiger Stoffe. Diese potenziell möglichen Belastungen betreffen i. W. die Flächen östlich der Blumenstraße, eine flächendeckende Belastung wird aber auch hier nicht erwartet – wahrscheinlicher ist eine eher kleinflächige Betroffenheit (eventuelle Lagerflächen, Anbauflächen innerhalb der Gewächshäuser). Mit derartigen Belastungen kann durch geeignete Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich sachgerecht auf den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen umgegangen werden. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.40 eine gutachterliche Untersuchung eingeholt worden – in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde wurden hierbei Proben an den vier Gewächshaus-Standorten sowie Bohrproben im Bereich der alten Heizöltanks und -brennräume genommen, um Kenntnis zu ggf. vorhandenen Bodenbelastungen durch Pestizide/erhöhte Düngewerte bzw. durch Folgen von Ölunfällen/Überfüllschäden zu erhalten. Die nunmehr vorliegenden Ergebnisse zeigen keine Belastungen der Flächen mit schädlichen Pflanzenschutzmitteln, punktuell ergaben sich Hinweise auf Bodenbelastungen mit Mineralölprodukten (Heiz-, Schwer-, Motoröl). Sich hieraus ggf. ableitende Maßnahmen werden im Bebauungsplan mit der zuständigen Fachbehörde weiter abgestimmt. Im Ergebnis wird die Umsetzbarkeit der geplanten Wohnnutzung auf der nördlichen Teilfläche nicht infrage gestellt, auf Dauer mit einer Wohnnutzung nicht zu vereinbarende Bodenbelastungen werden aus den genannten Gründen nicht erwartet. Weitergehende Maßnahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht als erforderlich angesehen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) unverzüglich mitzuteilen.

Im Änderungsbereich sind der Stadt bislang keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe ist umgehend zu benachrichtigen.

⁵ RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (V A 3 – 16.21) u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-5-584.10/IV-6-3.6-21) v. 14.03.2005

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Boden- oder Baudenkmale** bekannt. Direkt südlich an den Teilbereich Blumenstraße angrenzend befindet sich an der Kleiststraße der jüdische Friedhof, der seit 1982 in der Denkmalliste der Stadt geführt wird. Denkmalpflegerische Belange werden durch die FNP-Änderung soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird darüber hinaus auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15, 16 DSchG hingewiesen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **Anbindung** des für eine Wohnbaunutzung vorgesehenen Teilbereichs erfolgt wie bestehend über die Blumenstraße an den Ahlener Weg im Norden und die Kleiststraße im Südwesten. Über den Ahlener Weg ist der Anschluss an die B 58/B 63 westlich in ca. 500 m gegeben. Der südliche Teilbereich ist weiterhin über einen von der Kleiststraße nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg sowie die Straße Im Erlfeld erreichbar. Eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit insgesamt gewährleistet. Relevante Verkehrsprobleme werden durch die vorliegende Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Das landesweite **Radverkehrsnetz** wird im nahen Umfeld des Planbereichs über die Wege im Bereich des Sportzentrums im Erlfeld/Erlbad über den Merscher Weg in Richtung Innenstadt geführt. Zudem verlaufen entlang des Ahlener Wegs in Richtung Innenstadt ab ca. 60 m vor dem Kreisverkehr mit der Kleiststraße beidseits Fußwege und Schutzstreifen für Radfahrer. Aus der für Wohnzwecke vorbereiteten Teilfläche Nord können diese Wegeverbindungen über Kleiststraße bzw. Ahlener Weg gut erreicht werden. Sie bieten insbesondere für Radfahrer eine gute Verbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu den genannten Freizeitanlagen, in den freien Landschaftsraum und in die umliegenden Orte. Die **fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt** ist ebenso gewährleistet.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt i. W. im Stundentakt über die Buslinie R54 (Ahlen-Walstedde-Drensteinfurt). Die nächste Bushaltestelle („Ahlener Straße“) liegt unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet am Ahlener Weg. Hierüber ist neben der Innenstadt insbesondere auch der Bahnhof Drensteinfurt gut erreichbar.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- **Gewerbliche Immissionen:** Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Bereich des Nahversorgungsstandorts Kleiststraße. Gemäß FNP sind hier sowie entlang der ersten Bauzeile des Ahlener Wegs (klein-) gewerbliche Nutzungen im Rahmen gemischter Nutzungen entwickelbar. Anschließend an den Nahversorgungsstandort sind grundsätzlich bereits Wohnbauflächen

dargestellt und in der Örtlichkeit entsprechend vorhanden. Konflikte im Bestand sind hier bislang nicht bekannt. Darüber hinaus befindet sich im Umfeld der städtische Bauhof, dessen Verlagerung bereits geplant ist. Die Aufgabe der im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetriebe ist Voraussetzung für eine Wohngebietsentwicklung. Konflikte durch gewerbliche Immissionen werden für das künftige Wohngebiet im Ergebnis nicht erwartet. Von der Planung gehen auch keine Einschränkungen für bestehende Betriebe aus.

- **Verkehrliche Immissionen:** Die für eine Wohnentwicklung vorgesehene Teilfläche Nord grenzt an den Ahlener Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße an, eine gewisse Vorbelastung durch Emissionen, die von dieser Straße ausgehen, kann somit nicht ausgeschlossen werden. Zudem verlaufen die Bundesstraßen B 58/63 in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Mit Blick auf die nördlich des Ahlener Wegs bereits seit vielen Jahren entwickelten Wohngebiete mit hohem Schutzanspruch sowie einem i. W. vergleichbaren Abstand zu den genannten Bundesstraßen werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang keine Konflikte erwartet, die gegen eine Entwicklung des Wohngebiets an der Blumenstraße sprechen könnten. Zur sicheren Abschätzung der auf den nördlichen Teilbereich einwirkenden Schallimmissionen des Straßenverkehrs ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden. Sich aus dieser Situation ggf. ableitende Lärmschutzmaßnahmen können sinnvoll in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren geregelt werden.
- **Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte:** Der Außenbereich im Süden und Osten wird durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, etwa 400 m südöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Aufgrund der Entfernung zur zukünftigen Wohnbaufläche und der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens werden aktuell ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs gesehen. In Randlage zu intensiv genutzten Ackerflächen sind landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen. Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld bisher nicht vorhanden.
- **Sport- und Freizeitlärm:** Die Flächen südlich der Straße Im Erfeld werden intensiv als Freizeit- und Sportbereich genutzt. Von den hier vorhandenen Anlagen - u. a. Freibad mit Liegewiese und ergänzenden Freizeitsport-Angeboten (Beach-Volleyball, Badminton, Basketball und Tischtennis), dem Sportzentrum mit Rasenplätzen und leichtathletischen Anlagen sowie dem Tennis-Club mit Ascheplätzen und Vereinsheim können ggf. Lärmbelästigungen für benachbarte Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der 44. FNP-Änderung werden daher bislang direkt angrenzende Wohnbauflächenpotenziale zurückgenommen. Das Wohngebiet „Beckkamp“ liegt mit ca. 200 m Entfernung deutlich näher an diesen Sport-/Freizeitanlagen als die hinzutretenden Wohnbauflächen im Bereich Blumenstraße (Abstand mindestens 500 m). Konflikte im Bestand sind bislang nicht bekannt, diesbezügliche Konflikte werden insofern auch für die zukommende Wohnbaufläche nicht erwartet.
- **Sonstige Immissionen:** Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nicht vor.

Zusammenfassend wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass der Standort im Bereich Blumenstraße vom Grundsatz her aus Sicht des Immissions-schutzes für die geplante Wohnbauflächenerweiterung geeignet ist. Dem sogenannten „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“ gemäß § 50 BImSchG wird darüber hinaus durch die Rücknahme von Nutzungen mit hohem Schutzanspruch in Nachbarschaft zu Sport-/Freizeitanlagen entsprochen. Ein weiterer Handlungsbedarf wird auf der vorbereitenden Ebene des FNP derzeit nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der nördliche Teilbereich ist angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen an die im Umfeld vorhandenen **Ver-/Entsorgungsnetze** angeschlossen. Grundsätzlich erfordert die Erweiterung der Wohnbauflächen neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen/Netze im Stadtgebiet, Anschlussmöglichkeiten sind angesichts der bestehenden Bebauung im Gebiet sowie der Lage in Nachbarschaft zu entwickelten Wohngebieten grundsätzlich gegeben. Weitergehende Fragen der technischen Erschließung und der Wasserwirtschaft sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Umsetzung zu klären. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die vorgesehene Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Im derzeit geltenden FNP ist bereits ein Umspannwerk der Westnetz GmbH im süd-östlichen Randbereich dargestellt, diese Darstellung bleibt unverändert. Darüber hinaus haben die Stadtwerke Münster im Verfahren mitgeteilt, dass sich im südlichen Bereich der Blumenstraße eine Gasdruckregelstation befindet. Angesichts der wesentlichen Bedeutung dieser Anlage für die Versorgung des umliegenden Siedlungs-bereichs wird diese Anlage nunmehr ebenfalls im FNP dargestellt.

Die Belange des vorbeugenden **Brandschutzes** sind im Zuge der konkreten Vorhaben-planung und Realisierung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen in § 44 i. V. m. § 55 Was-serhaushaltsgesetz (WHG) zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirt-schaftliche Belange entgegenstehen. Die Möglichkeiten zur Beseitigung des Nieder-schlagswassers aus dem Plangebiet sind im Zuge der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren zu klären. Eine Entwässerung im Trennsystem wird hierbei berücksichtigt.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Aus-wirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschrei-ben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berück-sichtigen. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

und mit der Zusammenstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie aus den bisherigen Beteiligungsschritten ist als **Teil II der Begründung** beigefügt (Einzelheiten s. dort).

Im Ergebnis werden im nördlichen Teilbereich neben der Versiegelung und Verdichtung von bisher in Teilen unversiegelten Flächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser auch Änderungen der Lebensraumstrukturen und des Orts-/Landschaftsbilds vorbereitet. Die Auswirkungen sind mit Blick auf die anthropogene Vorprägung in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen begrenzt. Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen auf Nachbarschaft und künftige Nutzer konnten bislang nicht festgestellt werden. Mit derzeitiger Kenntnis sind besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen insofern nicht erkennbar. Im südlichen Teilbereich werden aufgrund des Eingriffsverzichts grundsätzlich positive Wirkungen für die einzelnen Schutzgüter bewirkt, umweltrelevante Zielkonflikte bestehen nicht.

Zusammenfassend ergeben die Arbeiten, dass die 44. FNP-Änderung aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar ist.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist 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 Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Änderungsbereich nicht zu (s. Kapitel 3.4). Die Flächen sind im Bereich der Gartenbaubetriebe bereits versiegelt, zudem sind weitere Bebauung und die asphaltierte Blumenstraße bereits vorhanden. Darüber hinaus wird mit dieser FNP-Änderung aber auch der dauerhafte Verlust von in Teilen noch unversiegelten Grünlandflächen vorbereitet. Die ermöglichte Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeuten eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Daher ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen in Drensteinfurt derzeit nur noch in sehr geringem Maße zur Verfügung, der bereits vorhandene Bedarf an Wohnraum ist allein durch innerörtliche Verdichtungsmaßnahmen nicht zu decken (s. Kapitel 2).

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten trägt die Stadt der o. g. Bodenschutzklausel durch Unterstützung von Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten auf innerstädtischen Privatflächen bereits gezielt Rechnung. Maßnahmen der Innenentwicklung werden seit mehreren Jahren umgesetzt, die Erfahrung zeigen jedoch auch, dass die Stadt keine Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat. Über eigene Wohnbaugrundstücke verfügt die Stadt nicht mehr.

Die für eine erstmalige Wohnbauentwicklung vorbereitete Fläche im Bereich Blumenstraße schließt an die bestehende Bebauung südlich und östlich an, die vorhandenen Erschließungsstraßen und Infrastrukturen können gut genutzt werden. Innenstadt, Nahversorgungsstandort und Sport-/Freizeitangebote liegen in fußläufiger Entfernung. Die Wohnbauflächen-Erweiterung stellt vor diesem Hintergrund insgesamt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Zudem können lokal die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser etc. durch die konkreten Regelungen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1.40 wirkungsvoll gemindert werden.

Mit der Vorbereitung von Wohnbauflächen der Teilfläche Nord gehen zumindest kleinere Flächenanteile für die **Landwirtschaft** verloren. Angesichts der bestehenden Gartenbaubetriebe, weiterer Bestandsbebauung und der vorhandenen Verkehrswege ist der für eine Wohngebietentwicklung vorgesehene Teilbereich aber weitgehend als isoliert zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu bewerten. Eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung ist an diesem Standort bereits heute nicht (mehr) möglich.

Im Ergebnis der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung der Wohnbauflächen sprechen, zurückgestellt. Die Inanspruchnahme der Böden für eine bedarfsgerechte Erweiterung von Wohnbauland im Bereich Blumenstraße wird angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen hier für sinnvoll und vertretbar bewertet. Auch die Inanspruchnahme anderer ggf. potenzieller Standorte würde die Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Darüber hinaus werden durch Rücknahme von Baumöglichkeiten im südlichen Anschluss an das Wohngebiet Beckkamp eine zusammenhängende Grünlandfläche sowie Teile einer Obstbaumwiese im Bereich des Erlebachs dauerhaft erhalten.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden:

- **Bestand:** Der Änderungsbereich ist durch ein kleinteiliges Nutzungsmosaik gekennzeichnet. Neben fast vollständig versiegelten Betriebsflächen des Erwerbsgartenbaus, weiterer Wohnbebauung und versiegelter Straßenflächen werden auch Grünland- und Weidefläche mit z. T. prägenden Gehölzstrukturen erfasst.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die überplanten Flächen schließen direkt an den bebauten Siedlungsbereich an, weisen bereits eine bauliche Vorprägung auf und werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen (NSG, LSG etc.) erfasst. Die Änderung des FNP bereitet im nördlichen Teilbereich die Umwidmung von Flächen für die Erwerbsgärtnerei sowie von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen und damit eine bauliche Nutzung bislang unversiegelter Flächen sowie die Inanspruchnahme eines in Teilen bereits bebauten Bereichs vor. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o. g. Zielen und Rahmenbedingungen. Im südlichen Teilbereich werden dagegen vorhandene Wohnbauflächenpotenziale

zugunsten landwirtschaftlicher Flächen zurückgenommen. In Abwägung der betroffenen Belange auf FNP-Ebene entscheidet sich die Stadt für die Überplanung der in Teilen noch unversiegelten Flächen im Bereich Blumenstraße. Die Inanspruchnahme wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für vertretbar gehalten.

- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können u. a. durch erstmalige Versiegelung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds etc. verursacht werden. Aufgrund der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung räumt die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren durchzuführen. Zu verweisen ist v. a. auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“, der die verbindlichen Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen im nördlichen Teilbereich definiert wird. Auf dieser Grundlage wird die fachlich-rechnerische Bilanzierung des Eingriffs ermittelt und bewertet. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Ergebnis der Abwägung nicht erkennbar.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist hierbei, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen können.

Im südlichen Teilbereich sind Artenschutzbelange nicht betroffen, die Rücknahme der Wohnbauflächen ist hier positiv zu bewerten. Der Bereich wird nicht über den heutigen Zustand hinaus belastet, der ursprünglich vorbereitete Lebensraumverlust/-wandel entfällt. Die bisher überwiegend als Grünland/Weide genutzte Fläche sowie die randlich als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme angelegte Obstbaumwiese können somit ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weiter erfüllen.

Im Teilbereich Nord wird dagegen grundsätzlich der Abriss von Gebäuden, die Beseitigung von Gehölzen sowie der ergänzende Bau von Straßen und Wohngebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden kann eine Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Der überschlägigen Vorabschätzung wird die als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes vom LANUV herausgegebene Liste planungsrelevanter Arten in NRW mit großmaßstäblichen Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes (Mess-tischblätter)⁶ zugrunde gelegt. Danach werden für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ (Quadranten 1/2) für die im Bereich des Plangebiets und seinem näheren Umfeld vorherrschenden Lebensraumkategorien Gebäude, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Fettwiesen/-weiden, Fließ-/Stillgewässer, Kleingehölze/Alleen/Bäume/

⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Gebüsche/Hecken sowie Äcker/Weinberge auf übergeordneter Ebene Hinweise auf das potenzielle Vorkommen von acht Fledermausarten und 27 Vogelarten gegeben⁷.

Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Die von der vorliegenden FNP-Änderung erfassten Lebensraumstrukturen setzen sich hier über die Änderungsflächen hinaus weiträumig fort, so dass Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Landschaftsraum, die z. T. auch besser geeignet sind, grundsätzlich gegeben. Die betroffenen Flächen im nördlichen Änderungsbereich unterliegen hier bereits Störeinflüssen durch bestehende Bebauung, Nutzung und Immissionen von angrenzenden Straßen.

Frühzeitig im ergänzend erfolgenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.40 ist eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben worden. In diesem Rahmen hat der Gutachter die im nördlichen Teilbereich vorhandenen Lebensraumstrukturen durch mehrmalige Begehungen hinsichtlich planungsrelevanter Brutvogelarten, Fledermausquartiere etc. untersucht. Hierbei wurden neben sog. Allerweltsarten auch einige planungsrelevante Arten im Planbereich angetroffen. Bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Erhalt/Anpflanzung von Gehölzen, Kontrolle von ggf. vorhandenen Höhlenbäumen vor Fällung, Beachtung gesetzlich geregelter Ausschlusszeiten für die die Beseitigung von Gehölzen sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Waldohreule, Feldsperling und ggf. Amphibien) werden gemäß Gutachten aber keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst. Die Umsetzbarkeit der geplanten Wohnnutzung wird durch die gutachterlichen Ergebnisse insofern nicht infrage gestellt, auf Dauer einer Wohnnutzung entgegenstehende Artenschutzbelange sind nicht erkennbar. Die vorgeschlagenen CEF-/Vermeidungsmaßnahmen sind sinnvoll im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln. Weitergehende Maßnahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht als erforderlich angesehen.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung grundsätzlich fördern. Mit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB 2011 ist nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Die Belange werden seit der genannten Änderung des BauGB besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Grundsätzlich gehen insbesondere durch die in Teilen vorbereitete Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen Freiflächen dauerhaft für eine Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Drensteinfurt, aktuelle, klein-

⁷ Messtischblattabfrage, abgerufen am 17.10.2016

räumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Eine besondere klimatische Bedeutung der östlich an den vorhandenen Siedlungsraum anschließenden Flächen ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung können Verdichtung, Erhalt von Gehölzen etc. auf der nachgelagerten Planungsebene sinnvoll geregelt werden.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung werden nach heutigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen im Planverfahren vorbereitet, die weitere Umsetzung kann aber erst im Zuge der Realisierung und in der Objektplanung erfolgen:

- sinnvolle, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets im direkten Umfeld bestehender Wohnnutzungen, in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, zu weiteren Versorgungsmöglichkeiten sowie zu verschiedenen Freizeitangeboten
- Anschluss an bestehende Infrastrukturen ist möglich und sichert deren Auslastung
- effektive Flächennutzung möglich
- grundsätzlich gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich.

Im Ergebnis werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Einleitung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 19.10.2015 durch den Rat der Stadt Drensteinfurt am 09.11.2015 beschlossen worden (s. Vorlage-Nr. I/117/2015).

Auf Grundlage des Vorentwurfs der 44. FNP-Änderung wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im August/September 2016 durchgeführt. Das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich infrage stellende Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Die aufgeworfenen Fragen und Anregungen sind i. W. in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln (s. Vorlage-Nr. I/88/2016).

Der Entwurf der 44. FNP-Änderung hat im Zeitraum Dezember 2016 / Januar 2017 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine inhaltlich neuen Anregungen und Bedenken vorgetragen, die bereits auf der vorbereitenden Ebene des FNP zu berücksichtigen sind. Über redaktionelle Anpassungen hinaus, besteht im Ergebnis kein Änderungsbedarf (s. Vorlage-Nr. I/10/2017).

Die Bezirksregierung hat im Zuge des Genehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB die gesetzlich geregelte Beteili-

gungsdauer i. V. m. dem Zeitpunkt des Unterlagenversands nicht eingehalten wurde. Aufgrund dessen wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im April/Mai 2017 formalrechtlich wiederholt. Inhaltliche Änderungen im Vergleich zur Entwurfsfassung vom November 2016 gingen damit nicht einher. Neue Erkenntnisse sind im Zuge dieses wiederholt durchgeführten Beteiligungsschritts nicht vorgetragen worden.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Drensteinfurt zur ergänzenden Darstellung von Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt wird im Sinne der kommunalen Baulandpolitik besonders vor dem Hintergrund des nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbauland als Ergänzung zu der von der Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützten Maßnahmen der Innenentwicklung für städtebaulich sinnvoll und notwendig angesehen. Aufgrund des direkten Anschlusses an die vorhandene Bebauung im Umfeld und die bereits bestehende äußere Erschließung sowie die Nähe zu Innenstadt, Versorgungsangeboten etc. ist die Fläche für eine bedarfsangepasste Weiterentwicklung des Ortsteils gut geeignet. Die Planung im Bereich Blumenstraße stellt im Ergebnis eine städtebaulich folgerichtige Arrondierung des Siedlungsraums dar. Darüber hinaus werden angesichts bestehender Entwicklungshemmnisse (Stichwort Freizeitlärm) vorhandene Wohnbaulandpotenziale im Bereich Erlbad entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben zurückgenommen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses wird ergänzend Bezug genommen.

Drensteinfurt, im Juli 2017

Drensteinfurt, den 14.07.2017

.....
Carsten Grawunder
Bürgermeister