

Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 1.40
„Blumenstraße“

als Teil II der Begründung

Entwurf, März 2017
Nachtrag, 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 II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.40 – Kurzdarstellung
 - 1.3 Untersuchungsraum
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**
 - 5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
 - 5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Sonstige Angaben**
 - 7.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 7.2 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts**

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2, 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan (FNP) oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind im sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB aufgezeigt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.40 ist auf Grundlage von Bestandsaufnahmen und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt worden. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet. Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen (z. B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen – Boden (Versiegelung) – Wasser). Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.40 – Kurzdarstellung

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ das Ziel, den erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt mit der Entwicklung eines Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Nachgefragt werden in Drensteinfurt insbesondere familienbezogene Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in gut erschlossener, möglichst innenstadtnaher Lage. Bereits seit 2010 bereitet die Stadt diese Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich Blumenstraße am östlichen Siedlungsrand vor. Infolge der nunmehr absehbaren Aufgabe der drei Gartenbaubetriebe an der Blumenstraße verbunden mit dem Wunsch der Folgenutzung durch Wohnbebauung sowie angesichts der überwiegenden ähnlichen Interessenlage der Eigentümer der übrigen Flächen zwischen Kleiststraße und Blumenstraße kann das Plangebiet nunmehr erschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 11 ha in ortskernnaher Lage und bezieht bestehende Wohnbebauung entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße (ca. 1,74 ha) sowie die Flächen von bislang intensiv erwerbsgärtnerisch genutzten und weitgehend versiegelten Bereichen (ca. 3,6 ha) ein. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein-/Zweifamilienhäuser, aber auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, z. T. auch in kostengünstiger Bauweise in der Kernstadt Drensteinfurt. Die bestehende Wohnbebauung entlang von Ahlener Weg, Kleiststraße und Blumenstraße wird bestandsorien-

tiert überplant und in das städtebauliche Konzept integriert. Der markante, ortsbildprägende Baum- und Gehölzbestand soll soweit möglich gesichert und in die bauliche Entwicklung eingebunden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 entwickelt unter besonderer Berücksichtigung der Lage und der Nachbarschaft i. W. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit i. W. Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bebauung auf 7,65 ha. Die Grundflächenzahl wird in den WA-Teilflächen überwiegend mit 0,4 festgesetzt, auf einer Teilfläche mit eher großen Grundstücken wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubarer Grundstücksfläche nehmen ebenso wie die Vorgaben zur Gestaltung Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung im Übergangsbereich zwischen den zusammenhängenden Wohnsiedlungsflächen im Norden und Westen sowie den Freiraumbereichen im Osten und gewährleisten das städtebauliche Einfügen der Neubauten. Der Anschluss des Wohngebiets an das vorhandene Verkehrsnetz kann über Blumenstraße, Ahlener Weg und Kleiststraße mit nur begrenzten Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung erfolgen. Zur Deckung des im Stadtgebiet bestehenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen wird zudem eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche (0,25 ha, GRZ 0,3) berücksichtigt. Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung sowie zum Erhalt und zur Optimierung bestehender Gehölzstrukturen einschließlich der Integration von Artenschutzmaßnahmen im östlichen und südlichen Randbereich sichern einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft und den umgebenden Naturraum.

Zu den planerischen Rahmenbedingungen, zur Erläuterung der konkreten Planungsziele und der konkreten Bilanzierung bereits beanspruchter und neu versiegelbarer Flächen wird ergänzend auf Teil I (Begründung) des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ mit Anlage A.8 (Eingriffsbewertung/-bilanzierung) verwiesen.

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst räumlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.40 zuzüglich eines ergänzenden Umkreises von ca. 100 m. Schutzgutbezogen variiert der Untersuchungsraum teilweise nach innen und außen, so dass alle Auswirkungen der Planung ausreichend beurteilt werden können.

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im vorliegenden Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p><u>Landes- und Regionalplanung</u></p> <p>Landesentwicklungsplan LEP NRW</p> <ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung auf Grundlage von Gebieten, die vorrangig Siedlungs- oder Freiraumfunktionen erfüllen (Ziel 2-3) - flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1) <p>Regionalplan Münsterland</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung und freiraumgebundene Nutzungen freiraumverträglich gestalten (Ziel 1) - Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) bedarfsgerecht in Anspruch nehmen (Ziel 2) <p>Zwischenergebnis:</p> <p><i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur/sonstige Sachgüter</i></p> <p><i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen/Ziele</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - bedarfsgerechte Inanspruchnahme von ASB-Flächen - Einbindung des Baugebiets in den Siedlungskontext durch innenstadtnahe Planung eines allgemeinen Wohngebiets - Festsetzungen zur Vorbereitung unterschiedlicher Bau-/Wohnformen zur Durchmischung des Wohngebiets
<p><u>Flächennutzungsplan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Darstellungen als Flächen für Landwirtschaft und für Erwerbsgärtnerei, entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße untergeordnet gemischte Baufläche und Wohnbaufläche - derzeit 44. FNP-Änderung, hier Umwandlung der Darstellungen insgesamt in eine Wohnbaufläche <p>Zwischenergebnis:</p> <p><i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur/sonstige Sachgüter</i></p> <p><i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen/Ziele</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets
<p><u>Landschaftsplan „Drensteinfurter Platte“ 1986</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsziel: Anreicherung der Landschaft mit gliedernden/belebenden Elementen <p>Zwischenergebnis:</p> <p><i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Landschaft</i></p> <p><i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens im Übergang zur freien Landschaft

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p><u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen, z. B. Lärm) sowie das Vorbeugen vor solchen Umwelteinwirkungen - Hervorzuheben ist § 50 BImSchG „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“ - Einschlägige Verordnungen und Verwaltungsvorschriften sind einzubeziehen (v. a. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, VerkehrslärmschutzVO (16. BImSchV) <p>Zwischenergebnis: <i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen</i> <i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der gutachterlichen Überprüfung der Verkehrslärmvorbelastung und - Prüfung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm - keine sonstigen Emissionsquellen vorhanden, somit kein weiteres Erfordernis von Schutzmaßnahmen vorhanden
<p><u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein, konkretisiert durch Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 BNatSchG: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen - § 18 BNatSchG, § 1a(3) BauGB: Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 18 BNatSchG und die §§ 1 bis 2a BauGB regeln i. Ü. insgesamt das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Bauleitplanung. - §§ 19, 44 BNatSchG: Im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. <p>Zwischenergebnis: <i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft</i> <i>Die Planung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die inner- und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden sollen. Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung festzulegen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit Durchführung der ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen unterbunden werden. Bisher sind keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von in Teilen durch erwerbsgärtnerische Nutzungen vorbelasteten Flächen - Bestandsüberplanung und Fortentwicklung als Wohngebiet im Anschluss an bebauten Siedlungsbereich in Innenstadtnähe - Abhandlung Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans (Warendorfer Modell) - Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans, weitere Minderungsmaßnahmen in der Umsetzung möglich und in den Planunterlagen dokumentiert - Auswertung gutachterlicher Untersuchungen zu Fledermäusen, Avifauna und Amphibien - Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans, weitere Minderungsmaßnahmen in der Umsetzung möglich und in den Planunterlagen dokumentiert

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p><u>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - kein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Plangebiet und näheren Umfeld - kein Naturschutzgebiet (NSG) im Plangebiet und näheren Umfeld - kein FFH-Gebiet im Plangebiet und näheren Umfeld - kein EU-Vogelschutzgebiet im Plangebiet und näheren Umfeld - kein Naturdenkmal im Plangebiet oder näheren Umfeld - kein geschützter Landschaftsbestandteil im Plangebiet oder näheren Umfeld - Geschützte Biotop/Alleen: am östlichen Ortsausgang Eichen- und Eschenallee an der B 58 (WAF-0001) - Biotopverbundsystem der Werse nordöstlich des Plangebiets sowie hier deckungsgleich schutzwürdiges Biotop „Werse von Ahlen bis Drensteinfurt“ (BK-4112-0127) mit Schutz-/Entwicklungszielen zur Erhaltung/Optimierung des Fließgewässers mit angrenzenden auentypischen Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine zu berücksichtigenden Ziele - kein funktionaler Bezug zum Plangebiet, somit keine zu berücksichtigenden Ziele - durch Entfernung zum Gewässer und dessen schutzwürdigen Auenbereichen und durch zwischenliegendes Wohngebiet keine Beeinträchtigung der Schutz-/Entwicklungsziele
<p>Zwischenergebnis: <i>Bezug zu Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft</i> <i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar</i></p>	
<p><u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG,NW)</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung - Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - schadlose Abwasserentsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> - Regelungen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet - Anschlussmöglichkeiten an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme sind angesichts der Lage in Nachbarschaft zu entwickelten Wohngebieten grundsätzlich gegeben
<p>Zwischenergebnis: <i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft</i> <i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar</i></p>	

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p><u>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG, NW) und Altlastenerlass NRW</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB i. V. m. BBodSchG und LBodSchG, NW mit den Zielen Begrenzung von Bodenversiegelungen, Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen, Vorrang der Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen, Schutz von Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen - Altlastenerlass NRW mit dem Ziel, dass Bauleitpläne im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Nutzung vorsehen dürfen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar sind 	<ul style="list-style-type: none"> - nachfrageorientierte Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs durch Wohngebiet mit unterschiedlicher Verdichtung und durchgrünt mit Privatgärten und öffentlichen Grünflächen - Standort i. S. einer möglichst geringen Neuversiegelung direkt im Anschluss an Bestandsbebauung und vorhandene Infrastrukturen - Vermeidung der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden - Inanspruchnahme von durch Erwerbsgärtnerei vorbelasteten Flächen - Auswertung einer gutachterlichen Untersuchung auf mögliche Altlasten im Bereich der Gewächshäuser, aber kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan, Minderungsmaßnahmen in der Umsetzung möglich und in den Planunterlagen dokumentiert
<p>Zwischenergebnis: <i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft</i> <i>Umweltrelevante Ziele des sparsamen, schonenden Umgangs mit Boden einerseits und der Siedlungsentwicklung sowie effektiven Bodennutzung andererseits stehen sich z. T. konträr gegenüber. Die Entscheidung ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.</i></p>	
<p><u>Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern - angemessene Gestaltung der Umgebung von Denkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung Straßenparzelle und vorhandener Strukturen im Bereich Friedhof
<p>Zwischenergebnis: <i>Bezug zu Schutzgütern Mensch, Kultur-/Sachgüter</i> <i>keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar</i></p>	

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

Nach heutigem Kenntnisstand sind aus Umweltsicht folgende planerische Aspekte für die Schutzgüter gemäß BauGB und UVPG relevant:

3.1 Schutzgut Mensch

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Der Untersuchungsraum liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Drensteinfurt. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 500 m. Die Fläche ist durch das Nebeneinander kleinteiliger Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Von Nord nach Süd quert die Blumenstraße als ca. 3,5 m breiter asphaltierter Wirtschaftsweg das Plangebiet, hierüber sind Anschlussmöglichkeiten der Fläche an Ahlener Weg und Kleiststraße grundsätzlich gegeben.

Die **Flächen östlich der Blumenstraße** werden überwiegend durch dicht stehende, größere Gewächshäuser der ansässigen Gartenbaubetriebe sowie die jeweils zugehörigen Wohnhäuser geprägt – teilweise ist die Gärtnereinnutzung aber bereits aufgegeben worden. Nördlich zum Ahlener Weg vorgelagert ist eine landwirtschaftliche Grünlandfläche verblieben. Der Übergang zum östlichen angrenzenden, ackerbaulich intensiv genutzten Landschaftsraum wird durch einen in Richtung Norden zur Werse verlaufenden Gewässergraben gebildet. Die kleinteiligen Flächen **westlich der Blumenstraße** bis zur Kleiststraße werden in Teilen als Grünland freigehalten sowie gärtnerisch oder als Wildgehege genutzt. Ein früheres Gewächshaus im Süden wurde bereits zurückgebaut. Im Norden entlang des Ahlener Wegs sowie im Westen entlang der Kleiststraße wird bestehende Wohnbebauung einbezogen. Diese wird durch 1½- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit i. W. Satteldächern geprägt.

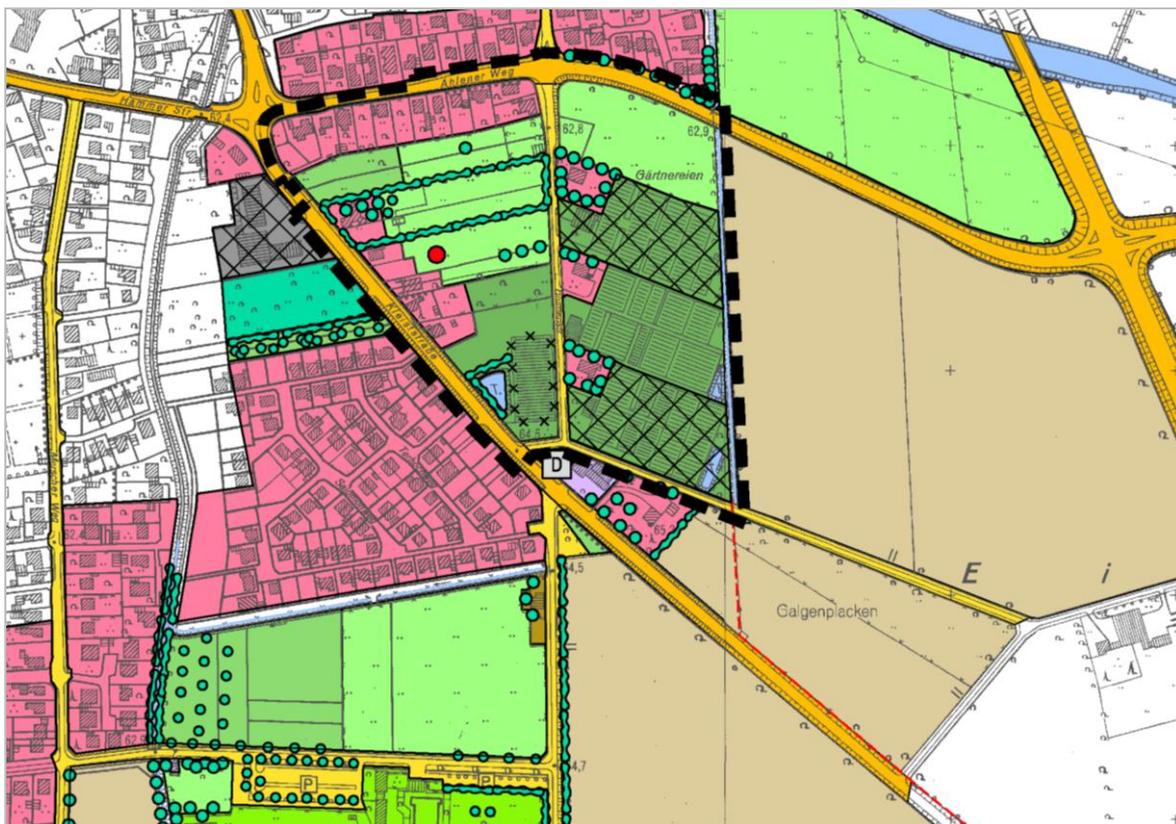
Innerhalb des Planbereichs sowie randlich entlang der Plangebietsgrenzen sind gliedernde Gehölz- und Heckenstrukturen sowie z. T. prägende Einzelbäume vorhanden.

Im **nördlichen und westlichen Umfeld** haben sich entlang von Kleiststraße und Ahlener Weg größere durchgrünte Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Im Westen grenzen an die Kleiststraße darüber hinaus ein Lebensmittel-Discounter und ein Kfz-Betrieb mit Werkstatt an. Zudem ist hier neben einer Fläche mit Gehölzbestand ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Südlich des Plangebiets grenzen der denkmalgeschützte Jüdische Friedhof, ein Standort des städtischen Bauhofs (der verlagert werden soll) sowie weitere Wohnbebauung an.

Östlich, nord- und südöstlich schließt der offene Landschaftsraum mit i. W. Acker- und Grünlandflächen. Dieser wird im weiteren Umfeld durch gliedernde Gehölzstrukturen und Streubebauung mit Hofstellen und Einzelhäusern geprägt.

Vorbelastungen	Wohnbebauung innerhalb und in direkter Nachbarschaft, Gärtnereibetriebe, Nähe zu B 58/63 und Straßenverkehr von Ahlener Weg/Kleiststraße
Empfindlichkeit	gering - mittel



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		

Übersicht: Nutzungen im Bestand mit Plangebiet Blumenstraße und im weiteren Umfeld
 Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab



b) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen **Randlage** des Ortsteils Drensteinfurt. Eine Ortsrandeingrünung im Übergangsbereich der Gartenbaubetriebe in den freien Landschaftsraum ist insbesondere durch eine den Gewässergraben begleitende Gehölzreihe auf den Gärtnereigrundstücken entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gegeben.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum eine gewisse **Erholungsfunktion**, die aber durch die einerseits noch intensive Nutzung im Bereich der Gartenbaubetriebe bzw. die andererseits z. T. bereits ungenutzten/offengelassenen Gewächshäuser auch gemindert wird. Wegebeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum sowie zu den Sport-/Freizeitanlagen im Bereich Erfeld bestehen allgemein über die Blumenstraße und weitere umliegende Wirtschaftswege.

Vorbelastungen	Gärtnereibetriebe, Nähe zu B 58/63
Empfindlichkeit	gering - mittel

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Immissionen:

Der östliche und südliche Außenbereich wird durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, etwa 400 m südöstlich befindet sich eine Hofstelle. In Randlage zu intensiv genutzten Ackerflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet zwangsläufig Staub- und Geruchsimmissionen im ortsüblichen Maß auftreten. Ggf. problematische Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld derzeit nicht vorhanden.

Vorbelastungen im Plangebiet durch gewerbliche Immissionen:

Im Umfeld befinden sich gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Bereich des Nahversorgungsstandorts Kleiststraße (gemischte Baufläche, entwickelbar gemäß § 34 BauGB). In dessen Nachbarschaft sind Wohnnutzungen bereits vorhanden, die hinzukommende Wohnbebauung rückt hier nicht näher heran. Konflikte im Bestand sind bislang nicht bekannt. Die Aufgabe der ansässigen Gartenbaubetriebe ist Voraussetzung für die Entwicklung als Wohngebiet.

Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Immissionen:

Das Plangebiet grenzt an den Ahlener Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße sowie an die Kleiststraße an. Mit gewissen Vorbelastungen durch Emissionen, die von diesen Straßen ausgehen, ist somit zu rechnen. Zudem verlaufen die Bundesstraßen B 58/63 in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr ist ein Schallgutachten eingeholt worden (s. Anlage A.4 der Begründung). Der Gutachter hat seinen Berechnungen die amtlichen Zählraten des Landesbetriebs Straßen.NRW (2010) für B 63, B 58 und K 21 sowie die Ergebnisse von Verkehrszählungen für Ahlener Weg und Kleiststraße, die die Stadt Drensteinfurt im September 2016 durchgeführt hat, zugrunde gelegt. Diese Ausgangsdaten werden im Gutachten pauschal um 20 % erhöht, damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben (Berücksichtigung von Verkehrsschwankungen/-steigerungen). Die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich für das am stärksten belastete 1. Obergeschoss wie folgt zusammenfassen:

- Während der Tagzeit erreichen die Pegel im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang des Ahlener Wegs ≤ 63 dB(A) und am ersten Wohnhaus der Kleiststraße (südlich des Kreisverkehrs) ≤ 60 dB(A). Für die Bereiche entlang der ersten Baureihe an der Kleiststraße sowie im Bereich der ersten geplanten Baureihe am Ahlener Weg sind ≤ 59 dB(A) ermittelt worden. Darüber hinaus herrschen im Plangebiet Pegel ≤ 55 dB(A).
- Während der Nachtzeit erreichen die Pegel im Bereich der bestehenden Wohnbebauung bzw. am ersten Wohnhaus der Kleiststraße (südlich des Kreisverkehrs)

$\leq 63/52$ dB(A). Für den Bereich der ersten geplanten Baureihe am Ahlener Weg sowie den Bereich entlang der ersten Baureihe an der Kleiststraße sind $\leq 50/49$ dB(A) ermittelt worden. Auf allen weiteren Plangebietsflächen liegen die Pegel bei ≤ 45 dB(A).

Im überwiegenden Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts somit eingehalten. Im Straßenrandbereich liegen die Pegel auf Misch- bzw. Wohngebieteniveau der 16. BImSchV (tags/nachts 64/54 dB(A) bzw. 59/49 dB(A)). Zusammenfassend herrschen im Plangebiet insgesamt gesunde Wohnverhältnisse vor, die Pegel oberhalb der idealtypischen Werte weisen aber einen belästigenden Charakter auf.

Sonstige Immissionen:

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen bisher nicht vor.

Vorbelastungen	Verkehrslärm der umliegenden Straßen, Landwirtschaft mit Ackernutzung im ortsüblichen Maß
Empfindlichkeit	gering - mittel

d) Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nicht von einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet erfasst. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wersse dehnt sich nördlich des Ahlener Wegs auf den Grünlandflächen außerhalb der überbauten Gebiete aus. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt hier ca. 75 m.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

e) Bodenverunreinigungen

Teile der überplanten Gartenbaubetriebsflächen werden im **Altlastenverzeichnis** des Kreises Warendorf unter den Key-Nrn. 61361 und 61374 geführt. Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde handelt es sich hierbei um stillgelegte und mit Sand verfüllte **unterirdische Heizölbehälter**. Darüber hinaus wurde seitens der Behörde angenommen, dass der Gärtnereibetrieb unter Einsatz von **Pflanzenschutzmitteln** (PSM) erfolgt ist. Kenntnisse über den Zustand der Heizölbehälter zum Zeitpunkt der Verfüllung sowie über eine Belastung des Bodens mit PSM durch Lagerung und Umgang liegen der Fachbehörde nicht vor.

Zur sicheren Abschätzung wurde eine orientierende Boden- und Wasseruntersuchung für die vier Gewächshausflächen eingeholt (s. Anlage A.7 der Begründung). Der Untersuchungsumfang wurde mit dem Umweltamt des Kreises Warendorf abgestimmt und in einem Konzept festgeschrieben. Der Gutachter hat auf den Gewächshausflächen Mischproben entnommen, in den Bereichen von Heizöltanks, Heizräumen und einer visuell verunreinigten Fläche Rammkernsondierungen abgeteuft sowie Teich- und Grundwasserproben untersucht. Die Bewertung der Schadstoffgehalte erfolgte stoffabhängig auf die Parameter der Bundesbodenschutzverordnung

(BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Im Ergebnis ergaben sich im Bereich der Gewächshäuser und auf den ganz überwiegenden Flächen der Gärtnereibetriebe sowie für das beprobte Teich- und Brunnenwasser keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen. Nach den durchgeführten Untersuchungen sind hier Einschränkungen für die geplante Nutzung durch Wohnbebauung nicht ableitbar. Punktuell wurden im Bereich der Gärtnereien Blumenstraße 2 und 4 Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen, die aus gutachterlicher Sicht aber keine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung darstellen.

Vorbelastungen	Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe auf kleineren Teilflächen der Gärtnereien Blumenstraße 2 und 4
Empfindlichkeit	gering - mittel

f) Bergbau

Die Ortslage Drensteinfurt befindet sich in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Die Stadt hat hierzu eine gutachterliche Prüfung in Auftrag (s. Anlage A.2 der Begründung) gegeben. Der Gutachter kommt auf Grundlage einer historischen Recherche zu dem Ergebnis, dass ein Teilbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem **Strontianitgang** unbekannter Ausdehnung und Mächtigkeit unterstrichen wird. Die Ausrichtung der Lagerstätte war jedoch unklar, nach den alten Unterlagen war diese in Nordwest-Südost-Richtung kartographiert worden, historisch wurde diese jedoch in Nordost-Südwest-Richtung beschrieben. Zwischen Kleist- und Blumenstraße wurde eine **ehemalige Tagesöffnung „Schacht Klei“** vermutet. Das Vorkommen nachwirkungsrelevanter, bergbaulich bedingter Hohlraumvolumina konnte gemäß Gutachten im Plangebiet somit nicht ausgeschlossen werden. Um die konkrete Ausdehnung möglichen Bergbaus im Plangebiet weiter zu überprüfen, ist eine ergänzende geophysikalische Untersuchung (s. Anlage A.3 der Begründung) auf der ca. 2.000 m² großen Verdachtsfläche durchgeführt worden. Die Gutachter haben hierbei geoelektrische Messungen bis 10 m Tiefe sowie Bohr- und Rammkernsondierungen an dabei lokalisierten Verdachtspunkten durchgeführt. Im Ergebnis sind zwar Strontianitvorkommen nachgewiesen aber **keine Stollen oder Hohlräume** gefunden worden.

Unabhängig von diesen Ergebnissen können Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche der Tagesoberfläche infolge des Strontianitabbaus im gesamten Stadtgebiet nie vollständig ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen regelmäßig auf Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.

Der Planungsbereich liegt über einem **auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld**, ohne dass der Abbau umgeht oder umgegangen ist. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist bislang nichts bekannt.

Das Stadtgebiet Drensteinfurt befindet sich zudem über **bergrechtlichen Erlaubnisfeldern zum Aufsuchen 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.

Vorbelastungen	allgemeine Möglichkeit von Nachwirkungen infolge des Strontianitabbaus
Empfindlichkeit	gering

g) Ver- und Entsorgung, Abfallwirtschaft, regenerative Energienutzung

Die **häuslichen Abfälle** werden im Siedlungsbereich Drensteinfurt getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und regelmäßig durch einen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Das Plangebiet ist angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen an die **Ver-/Entsorgungsnetze** im Umfeld angeschlossen. Schmutz- und Regenwasserkanäle werden in Ahlener Weg und Kleiststraße geführt. Die Gärtnereien an der Blumenstraße sind über eine Druckrohrleitung an den Schmutzwasserkanal im Ahlener Weg angeschlossen. Im südlichen Bereich befinden sich zudem eine Gasdruckregelstation und ein Umspannwerk. Umweltbezogene Konflikte sind in Bezug auf die bestehenden Netze der Ver- und Entsorgung bisher nicht bekannt.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist keinen räumlichen und/oder funktionalen Bezug zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und LNatSchG NRW auf (s. Kapitel 2). Auf den unversiegelten Flächen im Plangebiet haben sich neben stellenweise vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenzen auf den kleinteiligen Flächen zwischen Kleist- und Blumenstraße über viele Jahre gliedernde Heckenstrukturen mit standortheimischen Gehölzen entwickelt. Teilweise werden kleine verbliebene Grünlandflächen einbezogen, die regelmäßig gemäht werden und mit einzelnen älteren Obstgehölzen bestanden sind. Im Bereich der vorhandenen Wohngebäude stocken z. T. markante Einzelbäume und einzelne Baumgruppen (v. a. große Eichen).

Das bereits anthropogen überprägte Untersuchungsgebiet bietet trotz landwirtschaftlicher und intensiver gärtnerischer Nutzung, bestehender Bebauung sowie Verkehrslärmvorbelastung potenziell einen gewissen Lebensraum für verschiedene Arten. Auch das Vorkommen planungsrelevanter Arten und/oder geschützter Fortpflanzungs-/Ruhestätten etc. kann nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Zur Ermittlung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange sind daher im Laufe des Jahres 2016 faunistische Untersuchungen mit näherer Betrachtung von Fledermäusen, Avifauna und Amphibien durchgeführt worden (s. Anlagen A.5/A.6 der Begründung). Im Einzelnen wurden folgende Untersuchungsmethoden eingesetzt:

- **Erfassung Fledermäuse:** Kombination verschiedener Methoden; Auswertung Mess-tischblätter 4212 „Drensteinfurt“ (Quadranten 1/2) und 4112 „Sendenhorst“ (Quadranten 3/4); Geländebegehung zur Erfassung geeigneter Lebensraumstrukturen an frei zugänglichen Gehölzen und Gebäuden im Plangebiet; Erfassung von Quartieren und räumlichen Aktivitätsschwerpunkten bei 5 Geländebegehungen im Zeitraum

Mai bis September 2016 unter Berücksichtigung von Witterung sowie abendlicher/morgendlicher Aus-/Einflugzeiten mit Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen mit Fernglas und lichtstarker Taschenlampe.

- **Erfassung Avifauna:** 7 Begehungen im Zeitraum April bis Juni 2016, flächendeckende Erhebung nach der Revierkartierungsmethode, Einsatz einer Klangattrappe für Nachweis von Eulen.
- **Erfassung Amphibien:** Aufsuchen der im Plangebiet vorhandenen Gewässer bei jeder ornithologischen Begehung und Dokumentation des Bestands an Laich, Kaulquappen und adulten Tieren sowie Verhören während nächtlicher Fledermauskartierungen und im Zuge der Eulenerfassung.

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen hat sich gezeigt, dass das Untersuchungsgebiet eher in geringfügigem Umfang durch **Fledermäuse** frequentiert wird, Hinweise auf Quartiere im Plangebiet und seinem näheren Umfeld haben sich nicht ergeben. Die linienhafte Gehölzstruktur südlich der Gewächshäuser (Obstbaumreihe) dient als Leitstruktur der Zwergfledermäuse und hat hier eine wichtige Vernetzungsfunktion von Quartieren. Bei der **Avifauna** konnten 30 verschiedene Arten nachgewiesen werden, darunter 25 sog. „Allerweltsarten“. Gehölzbrütende Vögel der offenen Feldflur wurden nicht festgestellt. Als planungsrelevante Arten wurden Turmfalke (nahrungssuchend auf den Grünlandflächen), Waldohreule (ein vermuteter Brutplatz) und Star (gelegentlich nahrungssuchend) erfasst. Für diese Arten stuft der Gutachter die vorhandenen Nahrungsflächen insgesamt als nicht essenziell ein. Ebenfalls planungsrelevant sind die beobachteten Feldsperlinge und Bluthänflinge. In den Gärten der Wohnhäuser innerhalb des Plangebiets wurden 8-10 Brutpaare des Feldsperlings angetroffen, die entlang des Gewässergrabens stockende Gehölzreihe dient darüber hinaus als Schutz vor Beutegreifern. Im Bereich des südlichen Wohnhauses östlich der Blumenstraße bestand Brutverdacht eines Bluthänfling-Paares, zudem wurde diese Art als nahrungssuchend auf der westlich der Blumenstraße gelegenen Brachfläche angetroffen. Darüber hinaus wurden 3 häufig vorkommende und ungefährdete **Amphibienarten** (Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) in den vorhandenen Folienteichen nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um besonders geschützte Arten, für die das Tötungsverbot nach § 44 BNatschG zu berücksichtigen ist.

Vorbelastungen	intensive Landwirtschaft, Erwerbsgärtnereien, bestehende Bebauung, Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm der angrenzenden Straßen
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Untersuchungsgebiet **Lehmböden** an. Die Böden sind 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, Stau-nässe reicht z. T. bis in den Oberboden. Kennzeichnend sind darüber hinaus eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Infolge der Bebauung und Nutzung als Erwerbs-

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

gärtnerei sind die ursprünglichen Böden z. T. überprägt (z. B. Auffüllungen mit Bauschutt, Folienabdichtungen etc.)

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

Vorbelastungen	Bebauung/Versiegelung des Bodens durch Gärtnereien, Wohngebäude und Verkehrsflächen, Überprägung der ursprünglichen Bodeneigenschaften und punktuelle Bodenverunreinigungen durch intensive Gärtnereinutzung
Empfindlichkeit	mittel

3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Fließgewässer**. Im westlichen Umfeld verläuft in ca. 100 m Entfernung der Erlebach in Richtung Norden/Werse. Die Werse selbst fließt nördlich des Plangebiets in ca. 200 m Entfernung in nordwestliche Richtung.

Im südlichen Bereich der Gartenbaubetriebe liegen kleinere **Folienteiche**, die zur Bewässerung der Gewächshäuser angelegt wurden. Östlich der Gärtnereien verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Gewässergraben in Richtung Norden/Werse.

Gemäß Bodenkarte steht das **Grundwasser** meist zwischen 4-8 dm oder 8-13 dm unter Flur, der mittlere Grundwasserstand ist jedoch stark schwankend. Der zum hydrogeologischen Teilraum „Mergelsteine des Kernmünsterlandes“ gehörende Grundwasserkörper weist sehr geringe bis bereichsweise mäßige Durchlässigkeiten auf und ist nur wenig ergiebig.³ Im Rahmen der orientierenden Boden- und Wasseruntersuchungen auf den Gewächshausflächen wurde Grundwasser als Schichtenwasser in Tiefen zwischen 1-1,3 m unter Gelände im Bereich der nördlichsten Gärtnerei ange-
troffen, bei allen weiteren Bohrproben war dagegen bis zu einer Tiefe von bis zu 1,8 m kein Grundwasser vorhanden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zudem keine Belastungen von Teich- und Brunnenwasser festgestellt (s. Kapitel 3.1.e).

Trinkwasser- oder **Heilquellenschutzgebiete** werden vom Planbereich nicht erfasst.

Vorbelastungen	Bebauung/Versiegelung durch Gärtnereien, Wohngebäude und Verkehrsflächen
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das **Klima** im Raum Drensteinfurt ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Das Untersuchungsgebiet befindet sich am östlichen Sied-

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

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS, Abfrage 14.06.2016

lungsrund und damit im Übergangsbereich von Klimabedingungen mäßig bebauter Gebiete zu denen der Außenbereichslandschaft. Die in Teilen erfassten Freiflächen wirken zusammen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen allgemein als Kaltluftentstehungsgebiet, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist mit Blick auf die vorherrschende Hauptwindrichtung in dieser Lage aber nicht erkennbar. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Drensteinfurt liegen nicht vor.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Als wesentliche Emissionsquellen verlaufen der Ahlener Weg als Hauptverbindungsstraße in die Innenstadt direkt angrenzend an die geplante Wohnbebauung sowie die Bundesstraßen B 58/63 in etwa 350 m Entfernung zum Plangebiet. Gegebenenfalls relevante Vorbelastungen der **Luftqualität** im Untersuchungsraum werden bisher aber nicht erwartet.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrund und ist z. T. durch vorhandene Wohnbebauung, die Gewächshäuser und die umgebenden Verkehrswege vorgeprägt. Eine gewisse Abschirmung des Bereichs Blumenstraße zum offenen Landschaftsraum ist durch eine lineare Heckenstruktur entlang des im Osten verlaufenden Grabens gegeben (s. Kapitel 3.1 b). Darüber hinaus befinden sich hier weitere markante Gehölzreihen sowie alter, prägender Hofeichenbestand. Im süd- und nordöstlichen Umfeld werden zudem 10 kV- Freileitungen geführt.

Das Plangebiet mit Gartenbaubetrieben und Gewächshäusern sowie schrittweise entstandenen Wohnnutzungen in der Ortsrandlage stellt keinen typischen Bestandteil der großräumigen regionaltypischen Münsterländischen Kulturlandschaft dar.

Vorbelastungen	Wohnbebauung, Gewächshäuser, Verkehrswege und Freileitungen im Umfeld
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Südlich angrenzend an die Blumenstraße befindet sich an der Kleiststraße der jüdische Friedhof, der seit 1982 in der Denkmalliste der Stadt geführt wird.

Vorbelastungen	Wohnbebauung, Gewächshäuser, Verkehrswege und Freileitungen im Umfeld
Empfindlichkeit	gering

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Schutzgüter können im Allgemeinen durch bau-, anlagen- und nutzungsbedingte Faktoren sowohl kurz- als auch langfristig beeinflusst werden. Nachfolgend wird jeweils schutzgutbezogen die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 eine erste Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird. Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch die Planung als Eigentümer, Pächter oder Nachbar unmittelbar betroffen. Mögliche Auswirkungen betreffen v. a. die Bewohner im Plangebiet und im direkten Umfeld.

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Diese können durch die Schaffung von entsprechenden Angebotsflächen im Ortsteil Drensteinfurt und hier in räumlicher Nähe zur Innenstadt mit zentralen Versorgungsangeboten und Infrastruktureinrichtungen sowie verschiedenen Freizeitangeboten gedeckt werden. Eine Bebauung bzw. Nachverdichtung in den Straßenrandbereichen des Plangebiets ist bereits heute nach § 34 BauGB möglich. Die z. T. erstmals mögliche Wohngebietsentwicklung auf bisher erwerbsgärtnerisch genutzten sowie in Teilen unbebauten Flächen ist für die Altanlieger mit neuen Nachbarschaften verbunden. Diese sind aber vergleichbar mit den vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen und westlichen Umfeld. Darüber hinaus wird durch den teilweisen Verlust von Grünland-/Gartenflächen und Gehölzstrukturen sowie durch den vorbereiteten Rückbau der flächenhaften Gewächshäuser am Ortsrand eine Veränderung der Blickbeziehungen bewirkt.

Durch die Überplanung der bisher als Grünland bzw. für die Erwerbsgärtnerei genutzten Flächen ist zum anderen die Existenzgefährdung betroffener Betriebe zu prüfen. Die Flächeneigentümer sind insgesamt in den Planungsprozess eingebunden und streben eine Nachnutzung ihrer Flächen an. Eine Nutzung findet heute zudem nur noch eingeschränkt statt, die Gewächshäuser im Süden stehen bereits leer. Die Nutzungsaufgabe der Gärtnereien ist daher Voraussetzung für eine Umsetzung der Planung, die Überplanung verursacht die Nutzungsaufgabe aber nicht.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zu Nutzungsmaßen und zur Ein-/Durchgrünung des Gebiets - auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen - Abstand zur Bestandsbebauung/Vermeidung der Verschattung von Gartenflächen 	-/-

Erhebliche Auswirkungen können durch die Regelungen im Bebauungsplan (z. B. Entwicklung der Bauvolumina, landschaftspflegerische/grünordnerische Festsetzungen) wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die neue Wohnbebauung stellt in den Randbereichen künftig den Übergang zum Landschaftsraum und somit einen Teil des östlichen Ortsrands dar. Die bestehende grabenbegleitende Gehölzreihe im Osten wird durch Festsetzungen im Rahmen des § 9(1) Nr. 20 BauGB gesichert und soll darüber hinaus optimiert werden.

Der für die landschaftsbezogene Naherholung im Untersuchungsraum bedeutsame Charakter des Freiraums und das landwirtschaftliche Wegenetz bleiben auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Auch an der Durchlässigkeit des Plangebiets über die Blumenstraße ändert sich durch die vorliegende Planung nichts. Lokal ändert sich das direkte Umfeld der ansässigen Wohnbevölkerung. Ein Verlust der Naherholungsfunktion wird hierdurch nicht bewirkt. Darüber hinaus kann sich ein Rückbau der teilweise offengelassenen Gewächshäuser ggf. positiv auf das Landschaftserlebnis auswirken.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zu Nutzungsmaßen und Baugestaltung - Maßnahmen zum Erhalt bestehender Gehölze - Regelungen zu Erhalt, Pflege und Optimierung von Gehölzstrukturen in den Randbereichen 	-/-

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten planungsrechtlichen und landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen:

Die hinzukommende Wohnbebauung rückt nicht näher als die bestehenden Wohnhäuser an die im Umfeld an der Kleiststraße ansässigen Gewerbebetriebe heran. Da im Bestand soweit bekannt keine Konflikte bestehen, werden auch die künftigen Wohnnutzungen nicht durch gewerbliche Immissionen belastet. Von der Planung gehen auch keine Einschränkungen für bestehende Betriebe aus. Die geplante Wohnnutzung stellt sich somit als verträglich für die bestehende gewerbliche Nutzung dar. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Durch den Betrieb der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle sind nach bisheriger Kenntnis keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der Entfernung zum künftigen Wohngebiet und der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens werden aktuell ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb östlich des Plangebiets gesehen. Die geplante Wohnnutzung ist daher ebenso verträglich mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Maßnahmen zum Schutz zuvor landwirtschaftlichen Emissionen sind nicht notwendig.

Verkehrliche Immissionen:

Die in Kapitel 3.1 beschriebenen Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße bestehen bereits heute. Im Plangebiet herrschen insgesamt gesunde Wohnverhältnisse vor, die aber in den Straßenrandbereichen oberhalb der idealtypischen Werte einen belästigenden Charakter aufweisen. Die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung rückt nicht näher als die benachbarten bzw. umliegenden Wohngebäude an diese Straßen heran. Das Plankonzept nimmt zudem im nordöstlichen Bereich durch die Anordnung der Regenrückhaltung zwischen Ahlener Weg und künftiger Wohnbebauung Rücksicht auf die Vorbelastung im Straßenrandbereich (Abstandhaltung). Darüber hinaus ist als Maßnahme des passiven Schallschutzes gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB textlich geregelt, dass bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, abhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu erbringen sind.

Durch das geplante Neubaugebiet wird es zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft kommen. Die Vorgaben zur Bauweise sowie zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten begrenzen auch das Maß an zulässiger Verdichtung und dementsprechend den Quell- und Zielverkehr. Unter Zugrundelegung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)⁴ wurde für Wohnnutzungen und Kindergarten überschlägig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.400 Fahrten/Tag (je 700 Kfz im Ziel- und Quellverkehr) abgeschätzt. Die Auswirkungen werden angesichts der Rahmenbedingungen überschaubar und auf das Umfeld an Kleiststraße und Ahlener Weg begrenzt sein. Die möglichen Verkehrszunahmen liegen jeweils in einer Größenordnung um grob rund 500 Fahrzeuge je Verkehrsbeziehung (Ahlener Weg Abschnitte

⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006.

Richtung Westen und Osten, Kleiststraße Abschnitt Richtung Norden) und sind im Verhältnis zur Ausgangslage nicht oder kaum hörbar.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Regelungen der Anforderungen an die Schalldämmmaße verwendeter Bauteile/-materialien in Abhängigkeit der festgesetzten Lärmpegelbereiche - Abstandhaltung der Neubebauung im Nordosten - Beschränkung Baudichte/Zahl WE 	<ul style="list-style-type: none"> - architektonische Selbsthilfe (z. B. Grundrisslösungen innerhalb der Gebäude)

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

d) Hochwasserschutz

Gefährdungen durch die Planung werden insgesamt nicht gesehen, das Erfordernis für konkrete Schutzmaßnahmen besteht nicht.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken zur Brauchwassernutzung

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

e) Bodenverunreinigungen

Der Schutz vor Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt. Die in begrenztem Umfang teilweise verunreinigten Flächen (Bereiche mit Heizungsräumen und Öltanks) sind im Zuge des Rückbaus der Gärtnereianlagen mit Bodenaushub zu sanieren. Ein entsprechender Hinweis sowie die Kennzeichnungen der betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan enthalten.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
-/-	- bei Rückbau punktuell ergänzende Untersuchungen bzw. ausbaubegleitende Sanierung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Warendorf (nördliche/mittlere Gärtnerfläche)

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

f) Bergbau

Konkrete Bergbaufolgeschäden konnten gutachterlich ausgeschlossen werden. Wegen der früher im Stadtgebiet verbreiteten Abbautätigkeiten von Strontianit im oberflächennahen Bereich ist aber generell bei Bodenaushub und Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten. Ein entsprechender Hinweis sowie die Kennzeichnung des Plangebiets sind im Bebauungsplan enthalten.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
-/-	- Beachten von Anzeichen möglichen Bergbaus im Zuge von Baumaßnahmen

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Durch die Lage des Plangebiets im Randbereich des Siedlungskörpers kann das geplante Wohngebiet grundsätzlich an die im Umfeld vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der Ver- und Entsorgung.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung für das neue Wohngebiet erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Das Niederschlagswasser ist aus Umweltsicht schadlos abzuleiten. Die Entwässerung im Plangebiet wird im Trennsystem erfolgen. Über neu zu verlegende Kanäle wird das anfallende Niederschlagswasser in ein zentrales Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets geleitet.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Anlagen zur Solarenergienutzung sind aufgrund der ausgewiesenen Baufenster, der möglichen Stellung der künftigen baulichen Anlagen sowie der vorgegebenen Dachformen realisierbar und werden grundsätzlich empfohlen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
- Regenrückhaltebecken im Plangebiet	- Nutzung regenerativer Energietechniken (z. B. Platzierung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Gebäudedächern) - Rückhaltung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken zur Brauchwassernutzung

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ggf. wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope sowie auf die Funktion von Biotopverbundflächen sind aufgrund des fehlenden räumlichen und funktionalen Bezugs insgesamt nicht erkennbar (s. Kapitel 2 und 3.2).

Die Planung bereitet einen Wandel der Lebensraumstrukturen und Veränderungen der Bodenstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet lebenden Tieren vor. Insbesondere westlich der Blumenstraße kann der Verlust von Freiflächen/Grünland und ggf. Gartenflächen durch eine stärkere Überbauung und Versiegelung sowie in Teilen eine intensivere Nutzung als bisher mit entsprechenden Auswirkungen auf Flora und Fauna führen. Neben Veränderungen des belebten Oberbodens durch Verdichtung und Versiegelung infolge der Neuerrichtung von Gebäuden, Straßen etc. ist auch die Beseitigung von Gehölzstrukturen nicht auszuschließen. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich die Flächen im Plangebiet in Richtung eines ortstypischen Wohngebiets verändern. Die im Umfeld vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden ergänzt. Das Plangebiet wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln. Im Bereich der Gewächshäuser kann durch den Rückbau der heute noch dicht stehenden Glashäuser ggf. auch eine etwas größere Lebensraumvielfalt durch Entsiegelungen und die Anlage von Wohngärten erzielt werden.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird. Die artenschutzrechtliche Prüfung definiert Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Auswirkungen auf die Belange der betroffenen Arten zu minimieren. Diese Maßnahmen umfassen im Einzelnen:

- **Fledermäuse:** Kontrolle möglicher Quartiere von Fledermäusen unmittelbar vor Rodungsarbeiten durch einen Fachbiologen, Erhalt vorhandener Leitstrukturen im südlichen Plangebiet, „fledermausfreundliche“ Beleuchtung
- **Avifauna:** Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, Schaffung und dauerhafte Sicherung von mindestens 22 Nistkästen als Ersatzquartiere

für Feldsperlinge (CEF-Maßnahme), blütenreiche Gestaltung öffentlicher Flächen, Erhalt der ca. südwestlich 500 m gelegenen Obstbaumwiese nördlich der Straße im Erlfeld als Nahrungsfläche für die Waldohreule

- **Amphibien:** Ablassen und Entfernen der gärtnerbezogenen Kleingewässer im Süden des Plangebiets außerhalb der Fortpflanzungsperiode sowie Schaffung eines Ersatzgewässers.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden diese Maßnahmen soweit im Rahmen des Bauplanungsrechts möglich auf Grundlage des § 9(1) Nr. 20 BauGB geregelt. Darüber hinausgehende Anforderungen werden als Empfehlung aufgenommen. Die als Ersatznahrungsflächen für die Waldohreule beschriebenen Flächen sind i. W. durch die Stadt im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen angelegt worden, so dass keine ergänzende Regelung/Sicherung der Fläche erforderlich ist.

Erhebliche negative Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nach heutigem Stand nicht erwartet bzw. können wirksam gemindert werden. Die Artenschutzthematik ist über die Ebene der Bauleitplanung hinaus entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auch im Zuge der Genehmigungsverfahren zu beachten.

Darüber hinaus reagiert der Bebauungsplan durch weitergehende Minderungsmaßnahmen auf den vorbereiteten Eingriff. Zu nennen ist z. B. die geplante Sicherung der Gehölzbestände in den Bereichen der nördlichen Gärtnerei sowie des heutigen Wildgeheges nach § 9(1) Nr. 25 BauGB. Die Erschließungsplanung (Lage der Planstraßen) sowie die Fassung der Baugrenzen berücksichtigen soweit möglich die vorhandenen Gehölze und minimieren so einen Eingriff in die natürlichen Strukturen. Die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen im Osten des Plangebiets werden erhalten und im Rahmen des § 9(1) Nr. 20 BauGB durch Regelung von Maßnahmen zu Pflege, Ergänzungspflanzungen sowie der Anlage eines extensiven Saumstreifens weiter optimiert.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Boden, Wasser, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Boden, Wasser, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - CEF-Maßnahme für Feldsperling - Erhalt/Entwicklung der Gehölzreihe im Süden als Leitstruktur für Fledermäuse - Kontrolle von Gehölzen auf Fledermausbesatz vor Rodung - zeitliche Regelung für Beseitigung von Kleingewässern - Ersatzgewässer für Amphibien - Erhalt/Pflege/Fortentwicklung bestehender Gehölzstrukturen - Extensivwiese im Südosten - Ein- und Durchgrünung des Gebiets 	<ul style="list-style-type: none"> - möglichst weitergehende Erhaltung vorhandener Gehölze - auf das Notwendige begrenzte Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln - extensive Dachbegrünungen - blütenreiche Gestaltung öffentlicher Flächen - Gartenbepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.3 Schutzgut Boden

Die Böden sind im Bereich der Gärtnereibetriebe fast vollständig versiegelt/verdichtet. Mit der Wohngebietsplanung ist in diesen Bereichen künftig mit einer weniger starken Beanspruchung der Böden zu rechnen. Darüber hinaus wird für die bisher unversiegelten Grünlandflächen erstmalig eine Bebauung und Erschließung vorbereitet. Hiermit verbunden ist lokal der Verlust des Bodens als Produktionsfläche für Lebensmittel, als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung sowie als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. Rechtlich zu schützende Böden in NRW werden nicht in Anspruch genommen.

Die vorliegende Baulandmobilisierung trägt dazu bei, den Siedlungsdruck auf andere, noch nicht beanspruchte und nicht vorbelastete bzw. überprägte Flächen im Außenbereich zu reduzieren. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Lokal können die Auswirkungen auf den Boden durch konkrete Regelungen zu Grundflächenzahl, Bebauungsdichte, Pflanzvorgaben etc. im Bebauungsplan Nr. 1.40 gemindert werden. Auf ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen bei Rückbau im Bereich der Gärtnereien wird ergänzend verwiesen (s. Kapitel 4.1.e).

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung einer tlw. Entsiegelung bei Rückbau der Gärtnereien - tlw. Reduzierung der Grundflächenzahl - Regelungen zur Gebietsdurchgrünung 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Bebauung/Versiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß - Vermeidung von unnötigem Befahren, Lagern von Fremdstoffen etc. auf offenen Bodenflächen während der Bauarbeiten

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

4.4 Schutzgut Wasser

Versiegelte Flächen stehen grundsätzlich nicht mehr für die Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Die Versiegelung des Bodens sowie die Veränderung der Nutzung beeinflussen hier den Wasserhaushalt, u. a. durch das Abführen des Niederschlagswassers in die Kanalisation. Die staunassen Böden im Plangebiet sind jedoch für eine nennenswerte Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt daher die

Sammlung und Rückhaltung in einem Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets. Ergänzend wird ein Grünstreifen entlang des Ahlener Wegs so angelegt, dass in einer Mulde ggf. Überlaufereignisse im Bereich Ahlener Weg zusätzlich gepuffert werden können.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Boden, Tiere/Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
- zentrale Regenwasserrückhaltung im Plangebiet	- Regenwasserrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zur Brauchwassernutzung - Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen im Rahmen der Gebäudeplanung

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Infolge der Bebauung kann es ggf. zu einem Verlust als Kaltluftentstehungsfläche kommen. Beeinträchtigungen dieser Funktion bestehen jedoch auch schon heute im Bereich der fast vollständig durch Gewächshäuser bestandenen Flächen. Voraussichtlich werden sich im Plangebiet Strukturen analog des Umfelds entwickeln, so dass nur eine mäßige Verdichtung durch Wohnbebauung mit Hausgärten zu erwarten ist. Durch konkrete Vorgaben zu Bebauungsdichte, Bauweise sowie Maßnahmen für Eingrünung und den Erhalt von Gehölzen im Bebauungsplan können die Auswirkungen der Planung wirksam gemindert werden.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Mensch, Tiere/Pflanzen, Wasser, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
- Festsetzungen zu Nutzungsmaßen, Bauweise und zur Ein-/Durchgrünung des Gebiets - Erhalt/Fortentwicklung von Grünstrukturen	- Gartenbepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen - Dachbegrünungen - Reduzierung der Bodenversiegelung auf das Notwendige

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Fläche ist aus dem östlichen und südlichen Landschaftsraum nur in Teilabschnitten einsehbar. Die in der Örtlichkeit vorhandene Gehölzreihe entlang des Gewässergrabens im Osten wird im Rahmen der vorliegenden Planung erhalten und durch Maßnahmen im Rahmen des § 9(1) Nr. 20 BauGB eine Optimierung vorgegeben. Darüber hinaus wird sich das Plangebiet voraussichtlich als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich analog der umgebenden Strukturen entwickeln, eine visuelle Beeinträchtigung des Umfelds oder negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild, Barrierewirkung) werden nicht erwartet. Die Sicherung vorhandener Grünstrukturen sowie Regelungen zu Höhe, Volumen und Gestaltung der hinzutretenden Baukörper werden im Bebauungsplan eingriffsmindernd geregelt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung zulässiger Gebäudehöhen - baugestalterische Regelungen - Erhalt/Fortentwicklung von Grünstrukturen 	-/-

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten planungsrechtlichen, baugestalterischen sowie landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Bausubstanzen oder vergleichbare Strukturen werden nicht überplant, der denkmalgeschützte jüdische Friedhof wird durch die neue Wohnnachbarschaft nicht beeinträchtigt. Vorsorglich wird in der Begründung auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Mensch

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Bebauungsplan	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung
- Beibehaltung Straßentrasse und Rücksetzung der angrenzenden neuen Gebäude	-/-

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet und dem relevanten Umfeld nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.2 bis 4.7 ist auf ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen eingegangen worden.

Durch die Planung werden Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet. Neben dem Wandel der Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere sind – wenn auch räumlich auf das Plangebiet und das nahe Umfeld begrenzt – Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Orts-/Landschaftsbilds zu nennen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG ist im Planverfahren für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.40 konkret geprüft worden, in welchem Umfang die Festsetzungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursachen oder ermöglichen, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Hierzu wurde eine rechnerische Eingriffsbewertung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem Warendorfer Modell durchgeführt, die den Planunterlagen beigelegt ist (s. Anlage A.8 zur Begründung).

Das im Ergebnis festgestellte rechnerische Defizit von rd. 4.900 Biotopwertpunkten soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Plangebiets über den „Flächenpool“ des Kreises Warendorf abgedeckt werden.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach gegenwärtigem Planungsstand erläutert und bewertet.

Die Planung bereitet die Umnutzung von als Grünland und für den Erwerbsgartenbau genutzten Flächen für eine Wohngebietsentwicklung vor. Neben der Versiegelung und Verdichtung des Bodens etc. erfolgen Änderungen der Lebensraumstrukturen und des Orts-/Landschaftsbilds. Die Auswirkungen auf Umfeld und Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans in einem aus Umweltsicht vertretbaren Rahmen begrenzt. Verbleibende Auswirkungen sind extern auszugleichen. Mit derzeitigem Kenntnisstand sind mit der Planung keine besonderen, ggf. nur an diesem Standort zu erwartenden und durch Wahl eines anderen Standorts vermeidbare Belastungen der Schutzgüter verbunden.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, wird der Bereich östlich der Blumenstraße zumindest vorerst weiterhin für den Erwerbsgartenbau mit einigen z. T. negativen Auswirkungen v. a. hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt genutzt. Auch ein voranschreitender Verfall der Gärtnereiflächen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild wäre nicht auszuschließen. Darüber hinaus können bestehende Baulücken entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße bereits durch Nachverdichtungsmaßnahmen auf Grundlage des § 34 BauGB bebaut werden.

Die durch eine Wohnbaulandentwicklung ermöglichten (i. W. aber noch überschaubaren) Auswirkungen auf Boden, Wasser und Kleinklima würden dagegen nicht eintreten. Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereiche würden erhalten bleiben. Der technische Aufwand für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sowie zusätzlich notwendige Erschließungsmaßnahmen für Straßen und Erweiterungen für Leitungsnetze würden nicht anfallen.

Gleichzeitig könnte der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland in Drensteinfurt nicht nachgekommen werden. Die Fläche verfügt aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen über eine hohe Lagegunst. Für die Ausweitung eines Wohngebiets an einem alternativen Standort wäre ggf. ein weitergehender und höherer Erschließungsaufwand erforderlich.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion

Grundsätzlich ist die Stadt Drensteinfurt bestrebt, die Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Flächenrecycling und Nachverdichtungen werden soweit möglich – und als Baugrundstück verfügbar – im Stadtgebiet bereits seit Jahren verfolgt. Entsprechende Flächenpotenziale stehen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet nicht (mehr) zur Verfügung. Somit kann zur Deckung des mit der Landesplanung abgestimmten Flächenbedarfs letztlich nur eine Neubaufäche entwickelt werden. Alternativ käme daher die Inanspruchnahme anderer bislang unversiegelter Flächen im Anschluss an den Siedlungsraum mit mindestens vergleichbaren Umweltauswirkungen in Frage.

b) Alternativen in der Projektplanung

Alternative städtebauliche Rahmenkonzepte sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und diskutiert worden. Aufgrund der Erfordernisse durch äußere Erschließung, Lage und Ausdehnung des Plangebiets sowie der Entwässerungsplanung ist das Plankonzept mit Erschließungs- und Bebauungsvorschlag erarbeitet worden. Durch vorgegebene Anschlusspunkte aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen und Eigentumsverhältnisse ergibt sich das Grundmuster der Erschließung zwangsläufig. Durch sinnvolle Erschließungsringe und das Ausnutzen von bereits vorhandener Infrastruktur wird versucht, die Erschließungsanlagen möglichst flächenschonend zu gestalten. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Plankonzept stellt im Ergebnis aus Umwelt-sicht einen sinnvollen Interessenausgleich sowohl der unterschiedlichen öffentlichen Belange aus den Bereichen Städtebau, Erschließung und Umweltvorsorge als auch der privaten Belange der Eigentümer und Anlieger dar.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist weiter die Dichte und Kompaktheit der späteren Bebauung in unterschiedlichen Teilbereichen diskutiert worden. Im Ergebnis sollen unterschiedliche Baumöglichkeiten für verschiedene Bau- und Wohnformen angeboten werden. Eine alternative Plankonzeption für den Bebauungsplan selbst könnte im Sinne einer verdichteten Innenentwicklung in der Summe und im Maß der Nutzung mehr Baumöglichkeiten zulassen und vorbereiten. Diese weniger behutsame Planungskonzeption wäre insbesondere im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange nicht verträglich und würde verstärkt die beschriebenen nachteiligen Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen bzw. Richtung Südwesten/Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf den meisten Baugrundstücken. Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der privaten Bauvorhaben zu gewährleisten, wird eine Stellung der baulichen Anlagen im überwiegenden Teil des Plangebiets nicht verbindlich vorgegeben.

Eine weitere „Alternative“ würde in der Nichtdurchführung der Planung bestehen mit den in Kapitel 5.2 beschriebenen Auswirkungen.

7. Sonstige Angaben

7.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z. T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,

- Ermittlung der durch die Planung ermöglichten Eingriffe.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden der Umweltprüfung, dem Bebauungsplan und der Abwägung zugrunde gelegt. Die jeweils verwendete Methodik einschließlich der relevanten technischen Verfahren wird an den entsprechenden Stellen zu den einzelnen Schutzgütern in den Kapiteln 3 und 4 dieses Umweltberichts dargelegt:

- Die bergschadenstechnische Gefahrenanalyse der ibg – Altbergbau GmbH (April 2016) kommt auf Grundlage einer historischen Recherche zu dem Ergebnis, dass für den betroffenen Teilbereich frühere Abbautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Weitergehende Untersuchungen zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau werden empfohlen.
- Die weiterführenden Untersuchungen der ibg – Altbergbau GmbH (Januar 2017) zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau haben keine Hinweise auf Stollen oder Hohlräume ergeben.
- Das Schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH (12.12.2016) ermittelt und beurteilt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrspegelgeräusche vor dem Hintergrund der künftig schutzwürdigen Wohnnutzungen im Plangebiet und definiert schalltechnische Anforderungen zur Minderung der einwirkende Schallimmissionen. Die Vorgaben sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden.
- Das Büro FAUNISTISCHE GUTACHTEN Dipl.-Geograph Michael Schwartze hat in einer Artenschutzprüfung bezüglich der planungsrelevanten Fledermausarten (November 2016) sowie in einer Dokumentation der Avifauna und Amphibien mit Artenschutzrechtlicher Prüfung (März 2017) das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet und dem relevanten Umfeld sowie mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen der Planung untersucht. Die Ergebnisse sowie Vermeidungsmaßnahmen sind soweit sinnvoll und möglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten.
- Im Gutachten zu orientierenden Boden- und Wasseruntersuchungen auf vier Gewächshausflächen der Umweltlabor ACB GmbH (23.12.2016) sind potenzielle Gefährdungen durch nutzungsbedingte Einträge vor dem Hintergrund einer Wohnfolgenutzung untersucht worden. Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Im Rahmen von Umsetzung/Rückbau sind punktuell ergänzende Untersuchungen bzw. ausbaubegleitende Sanierungsmaßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung vorzunehmen.
- Das Büro Gnegel GmbH hat ein Entwässerungskonzept und die Dimensionierung Regenrückhaltung erarbeitet, dass dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde.
- Die Stadt Drensteinfurt hat Verkehrszählungen auf Ahlener Weg (24.-30.08.2016) und Kleiststraße (06.-13.09.2016) als Grundlage für das Schalltechnische Gutachten (s. o.) sowie für die Abschätzung der Verträglichkeit hinzukommender Verkehre durchgeführt.
- Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde nach dem sog. „Warendorfer Modell“ (Stand 2015) durchgeführt.

7.2 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden bislang nicht gesehen. Die Auswirkungen durch die heute bereits vorhandene Bebauung und Nutzung auf Lokalklima und Grundwasser können hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen. Die Fachbehörden haben im Verfahren ergänzende Hinweise zu einzelnen Umweltbelangen vorgetragen, die in den Umweltbericht eingeflossen sind.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Realisierung der städtebaulichen Planung ist nach den bauordnungsrechtlichen und fachgesetzlichen Anforderungen vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind dort geregelt. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen i. S. des Monitorings erforderlich. Die planungs- und bauordnungsrechtlich notwendige Kontrolle der Nutzungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden.

Neben den o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aus heutiger Sicht folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu ergreifen:

- Die Entwässerungsplanung erfordert eine langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit der Anlagen. Diese wird in Abhängigkeit von Baufortschritt und Versiegelung regelmäßig zu überprüfen sein.
- Die sachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Entwicklung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine maßnahmengerechte Anpflanzungspflege zu begleiten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu kontrollieren.
- Die Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist mit den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.
- Die Stadt prüft im Rahmen der Umsetzung anhand der genehmigten Wohneinheiten die Plausibilität des überschlägig abgeschätzten Verkehrsaufkommens. Bei deutlich höheren Verkehrsbelastungen werden ggf. ergänzende Maßnahmen erforderlich.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Drensteinfurt keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, die entsprechenden Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Drensteinfurt nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt im Bereich südlich des Ahlener Wegs und östlich der Kleiststraße und umfasst ca. 11 ha. Planungsziel ist es, das Angebot an Wohnbauflächen in Innenstadtnähe bedarfsgerecht sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Altbebauung und der Lage im Übergang zum Landschaftsraum zu entwickeln und gleichzeitig Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Die hierfür im übrigen Stadtgebiet entwickelbaren Flächen sind ausgeschöpft bzw. unterliegen Restriktionen, die eine Umsetzung absehbar nicht erlauben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft** betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld der Altanlieger aufgrund des vorbereiteten Nutzungswandels. Darüber hinaus ist die Nachbarschaft von den ermöglichten Baumaßnahmen betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden.

Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Plangebiet keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm erkennbar, ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft sind als Vorbelastung anzusehen. Auf die Belastung durch Verkehrslärm sowie ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen aufgrund von Bodenverunreinigungen durch die Gärtnereinnutzung wird durch entsprechende Regelungen und Hinweise im Bebauungsplan reagiert.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** liegen in der z. T. erstmaligen Versiegelung durch Überbauung von bisher in Teilen als Grünland/Weide genutzten Flächen und haben daher Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen etc. Gegenüber dem Bestand wird ein Flächenverlust für Natur und Landschaft in reduziertem Umfang vorbereitet. Neben der Neubebauung werden hier auch durch Gewächshäuser bereits eng bebaute/versiegelte Flächen umgenutzt. Zudem liegt die Fläche günstig im Siedlungsgrundriss und nahe der Innenstadt, so dass vorhandene Infrastrukturen, Erschließungsanlagen etc. mitgenutzt werden können und hierfür kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser etc. sind damit insgesamt überschaubar und auf den Standort begrenzt. Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen, sind nicht vorhanden. Künftig wird sich im Bereich des Plangebiets ein Lebensraumpotenzial analog zu den in der Umgebung bestehenden durchgrünteren Wohnsiedlungsbereichen entwickeln. Durch artenschutzbezogene sowie weitergehende landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen insgesamt wirksam gemindert werden.

Naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des Ortsrands im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Das Baugebiet wird langfristig einen Teil des Siedlungsrands darstellen. Die in der Örtlichkeit vorhandene Eingrünung entlang des östlichen Gewässergrabens wird beibehalten und optimiert, der vorbereitete Rückbau der z. T. bereits ungenutzten und offengelassenen Gewächshäuser kann sich positiv auf die Ortsrandlage auswirken.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Entsprechend dem bisherigen Kenntnisstand und nach Prüfung der betroffenen Schutzgüter ergeben die Arbeiten zusammenfassend, dass die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1.40 aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar ist. Die letztliche Entscheidung über die Planung und den hierdurch vorbereiteten Eingriff ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Drensteinfurt zu prüfen und zu bewerten.

Drensteinfurt, im März 2017

Nachtrag, Juli 2017:

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im März/April 2017 haben sich über die o. g. Inhalte des Umweltberichts und über die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.40 hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine grundlegende Änderung des Umweltberichts erfordern könnten.

Redaktionell erfolgten folgende Anpassungen im Umweltbericht, inhaltliche Änderungen zum offengelegten Entwurf leiten sich hieraus nicht ab:

- Auf Anregung des BUND sollten für einen besseren Erfolg der Maßnahme „Ersatzquartiere für Feldsperlinge“ zahlenmäßig mehr Nisthilfen als wegfallende Brutstandorte angeboten werden. Die Mindestanzahl der als CEF-Maßnahme festgesetzten Nistkästen wurde nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter von ursprünglich 10 auf 22 erhöht. Die Kästen sollen insgesamt auf städtischen Flächen untergebracht werden (Kapitel 4.2, S. 23).
- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffsbilanz überprüft und in zwei Punkten geändert. Hierbei wurden die konkretisierten Planungen zur Regenwasserrückhaltung sowie eine etwas geringere Wertigkeit des zum Erhalt festgesetzten Heckenzugs berücksichtigt. Dadurch ergibt sich rechnerisch ein begrenzter zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der aber im Rahmen der zur Verfügung stehenden externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig abgedeckt ist. Klarstellend erfolgt die Anpassung des rechnerischen Defizits von ursprünglich ca. 4.250 Biotopwertpunkten auf ca. 4.900 Biotopwertpunkte (Kapitel 4.9, S. 29).