

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ und
vorhabenbezogener Bebauungsplan 2.13 „Klinik für Kinder-
und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik
und Pädiatrie“**

hier: Umweltbericht

als Teil II der Begründung

**Entwurf, Februar 2010
(Nachtrag April 2010)**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
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 Inhalt und Ziele der Bebauungspläne Nr. 2.12, Nr. 2.13 - Kurzdarstellung
- 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 Luft und Klima
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Bauleitpläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 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 Luft und Klima
 - 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 Umweltzustandes**
 - 5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
 - 5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Hinweis: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ umfasste zunächst beide Plangebiete Nr. 2.12 und Nr. 2.13. Im Zuge der intensiven Diskussionen um den Klinikneubau hat die Stadt Drensteinfurt beschlossen, das Planverfahren in die Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 aufzuteilen (siehe Kapitel 1.2). Dieser Umweltbericht umfasst im Interesse der Gesamtbewertung und Nachvollziehbarkeit die beiden Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13.

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB dargelegt. Die Kommune legt 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.

Dieser Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2.12 und zum Bebauungsplan 2.13 wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens 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 und in der Objektplanung werden aufgenommen.

Zwischen einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, genannt seien 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 Inhalt und Ziele der Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 - Kurzdarstellung

Die beiden Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 2.12 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2.13 liegen in der Innerortslage des Stadtteiles Walstedde in nord-westlicher Randlage zur Ortsmitte um den Knotenpunkt Dorfstraße/Nordholter Weg. Das Gesamtgebiet wird im Süden durch die Dorfstraße (K 26), im Westen durch die Straße Böcken und im Osten durch den Nordholter Weg begrenzt. Im Südosten schließt sich die Kirche St. Lambertus der katholischen Kirchengemeinde Walstedde mit Nebengebäuden und angrenzender Kirchring-Bebauung an. Im Norden liegen

Wohngebiete aus den 1990er/2000er Jahren. In Anlage A.1 zu den Begründungen ist eine Übersicht über Bestand und Nutzungen beigefügt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ umfasste zunächst beide Plangebiete Nr. 2.12 und Nr. 2.13. Im Zuge der intensiven Diskussionen um den Klinikneubau hat die Stadt Drensteinfurt jedoch im Rahmen der Auswertung der ersten Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen, das Planverfahren

- a) in den **bestands- und angebotsorientierten Bebauungsplan Nr. 2.12** und
- b) in einen **Projekt-Bebauungsplan Nr. 2.13** aufzuteilen, um dort vorhabenbezogen im Interesse der Konfliktminderung für den Klinikneubau konkretere Regelungen gemäß § 12 BauGB treffen zu können.

Ausgangspunkt für beide Bebauungspläne ist die Anfrage der Geschäftsführung des Hauses Walstedde. Geplant ist ein zweiter Erweiterungsbau westlich des denkmalgeschützten Ensembles. Ziel ist die Errichtung einer Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie, die in enger Verbindung mit dem Haus Walstedde stehen soll. Vor diesem Hintergrund ist in Abstimmung mit der Stadt ein Gesamtkonzept erarbeitet worden, das langfristige Entwicklungsperspektiven der Einrichtung diskutiert.

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Drensteinfurt ist die langfristige **Sicherung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Mischnutzungen** um Dorfstraße und Nordholter Weg mit dem heute noch relativ guten Besatz an Geschäften bzw. Handwerk und Dienstleistungen, Gaststätten sowie allgemeiner ärztlicher Versorgung. Zudem möchte die Stadt die **Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen** in unterschiedlichen Branchen sicherstellen.

Die Entwicklung des Hauses Walstedde als Kindergesundheitszentrum für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sichert über die medizinische Grundversorgung hinaus eine hohe Versorgungsqualität in der medizinischen und psychologischen Betreuung von Kindern und Jugendlichen für die Region. Auch werden Arbeitsplätze für Walstedde und für die Gesamtstadt Drensteinfurt angeboten. Angebot und Besucher leisten außerdem einen Beitrag zur Sicherung der gemischten Nutzungen in der Innerortslage Walstedde.

Das bestehende Gesundheitszentrum weist in dieser Innerortslage eine ortsbildprägende Struktur auf. Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Ordnung werden auf dieser Basis die beiden Bebauungspläne entwickelt.

a) Bebauungsplan Nr. 2.12 „Haus Walstedde“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.12 mit einer Größe von insgesamt etwa 1,9 ha überplant das Gesundheitszentrum Haus Walstedde sowie den angrenzenden Siedlungsbestand im Nordosten am Nordholter Weg und im Südwesten an der Dorfstraße und setzt entsprechend ein Mischgebiet sowie kleinflächig im Nordosten ein Wohngebiet im Anschluss an das Wohngebiet „Röwenkamp“ fest. Die beiden Teilbereiche A und B werden durch den Geltungsbereich des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13 getrennt.

Die Festsetzungen werden für das bestehende Gesundheitszentrum vorrangig bestandsorientiert getroffen und lassen nur noch einen begrenzten baulichen Entwicklungsspielraum zu. Die langfristigen Überlegungen des o.g. Gesamtkonzeptes sollen hiermit nicht zugelassen werden. Durch Baugrenzen, Baulinien, Höhenbegrenzungen, Begrenzung der Vollgeschosse und weitere Festsetzungen werden diese Planungsziele gesichert. Ebenso werden die Stellplatzanlagen überplant.

Die angrenzenden straßenbegleitenden Bauflächen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB weiterentwickelt, hier wird ein größerer Spielraum zugelassen. Grund- und Geschossflächenzahlen werden als Obergrenze gemäß BauNVO für Mischgebiete zugelassen, da sehr unterschiedliche Baugrundstücke vorhanden sind, und um in der voll erschlossenen Innerortslage mit Infrastruktur etc. eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Die Flächenbilanz verdeutlicht die weitgehende Bestandsüberplanung:

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Neuplanung*
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Summe ca.	1,72 ha	
- Mischgebiet ca.	1,57 ha	0,15 ha
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Summe ca.	0,16 ha	
- Wohngebiet ca.	0,11 ha	0,5 ha
Verkehrsflächen	0,01 ha	
- Randstreifen Straße Böcken ca.	0,01 ha	-
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,90 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

Weitere planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen und Planinhalte sollen die Einbindung in das Umfeld sichern. Die vorhandenen, erhaltenswerten Einzelbäume werden aufgrund des ortsbildprägenden Charakters z.T. zum Erhalt festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung wird bestandsorientiert übernommen, es werden keine neuen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Böcken im Westen, die Dorfstraße im Süden und den Nordholter Weg (K 26) im Osten.

b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.13 „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“

Der Bebauungsplan Nr. 2.13 mit einer Größe von knapp 0,5 ha bereitet vorhabenbezogen den geplanten Neubau einer „Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ vor, um dort projektbezogen im Interesse der Konfliktminderung für den Klinikneubau konkretere Regelungen gemäß § 12 BauGB im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag treffen zu können. Das Vorhaben führt zu einer Überplanung der dort heute noch kleinflächig im Siedlungsbereich vorhandenen Weide, auf der noch einige Obstgehölze vorhanden sind. Ein zweites Gebäude wird als Praxis-/Geschäftshaus an der Dorfstraße errichtet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.13 erfolgen mit Baugrenzen, Bauhöhen, Zweigeschossigkeit etc. projektbezogen, so dass die Auswirkungen auf Umfeld und

Nachbarschaft konkret zu erkennen sind. Grund- und Geschossflächenzahlen werden analog zum Bebauungsplan Nr. 2.12 als Obergrenze gemäß BauNVO für Mischgebiete zugelassen, da der Grundstückszuschnitt diese Versiegelungsmöglichkeit erfordert. Die Erschließung erfolgt über die Dorfstraße und über die Stellplatzanlage im Nordwesten mit Anschluss an die Straße Böcken. Die Flächenbilanz umfasst folgende Bereiche:

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Neuplanung*
Vorhabengebiet „Klinik“, Summe ca.	0,11 ha	0,36 ha
- Baufeld 1/überbaubare Fläche ca.	-	0,13 ha
- Baufeld 2/überbaubare Fläche ca.	-	0,03 ha
- private Wegeflächen	0,04 ha	-
- Sammel-Stellplatzanlage einschl. Pflanzflächen	0,07 ha	0,06 ha
- Fußwege, einzelne Stellplätze, Frei-/Pflanzflächen		0,14 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,47 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen, zur Erläuterung der konkreten Planungsziele und der Festsetzungen wird auf die jeweiligen Teile I Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 2.12 und Nr. 2.13 verwiesen.

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 Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder nach Prüfung angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Planverfahren im Gesamtgebiet bzw. im relevanten Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** bedeutsam:

a) Regionalplan

Im **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP, künftig Regionalplan) ist das Gesamtgebiet in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereiches* aufgenommen worden. Die Bauleitplanungen entsprechen den landesplanerischen Zielvorgaben. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen bestehen nicht.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Der **wirksame FNP** der Stadt Drensteinfurt stellt das Gesamtgebiet als Teil der zusammenhängenden *Mischbauflächen* beidseits der Dorfstraße und entlang des Nordholter Weges in der Ortslage Walstedde dar. Der Kirchplatz wird als *Gemeinbedarfsfläche/Kirche* dargestellt, der Bereich um die Brennerei am Nordholter Weg und der frühere Betriebsstandort im Bereich Dorfstraße/Kerkpatt sind als *gewerbliche*

Baufläche aufgenommen worden. Nördlich des Plangebietes ist das Baugebiet „Röwenkamp“ als Wohnbaufläche dargestellt worden. Die weiteren Planungen für das Haus Walstedde und für das Umfeld im Rahmen eines Mischgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen bestehen nicht.

c) Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, **Naturdenkmale**, **Naturschutzgebiete** oder sonstige **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** und **schutzwürdige Biotop**e gemäß Biotopkataster NRW liegen im Untersuchungsgebiet oder im direkten Umfeld nicht vor. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich auch keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete**.

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB - insbesondere nach § 1a(3) BauGB - abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

d) Bodenschutz und Altlasten

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Das Plangebiet ist durch gemischte Nutzungen geprägt, die Böden sind durch die weitgehende anthropogene Nutzung überformt worden.

e) Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umwelt-sicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

f) Vorbeugender Immissionsschutz

Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, insbesondere:

- TA Lärm und
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des für die Planung relevanten Umweltzustandes und der eventuellen Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1ff. BauGB.

3.1 Schutzgut Mensch

a) Ausgangslage und Nutzungen

Die Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2.13 „„Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie“ liegen im Kern des Stadtteiles Walstedde in nordwestlicher Randlage zur Ortsmitte im Bereich Dorfstraße/Nordholter Weg. Neben mehreren Gaststätten finden sich dort Geschäfte, Kleingewerbe, Banken und Dienstleistungen. Nördlich der Dorfstraße liegt die Kirche St. Lambertus mit ihren Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Osten beidseits des Nordholter Weges folgen ab der Kornbrennerei zunächst noch gemischte Nutzungen mit Gaststätte, Arzt- und Krankengymnastikpraxen.

In Höhe des Fußweges, der nach Westen in das Baugebiet Röwenkamp führt, schließt i.W. Wohnbebauung an. Die städtebauliche Situation im weiteren Umfeld ist außerhalb der Ortsmitte geprägt durch Wohnbebauung im Norden („Röwenkamp“), Westen und südwestlichen Bereich der Dorfstraße.

Das Untersuchungsgebiet weist ebenfalls eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben den Mischnutzungen an der Dorfstraße liegt im Zentrum des Geländes die ehemalige Hofanlage Ostermann mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und einem ebenfalls denkmalgeschützten Backsteinspeicher. In dem Hauptgebäude wurde 2003 das Haus Walstedde als Kindergesundheitszentrum für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene gegründet. Westlich und südlich des Gesundheitszentrums befinden sich Gartenflächen und eine Obstwiese. Im Norden wird bestehende Wohnbebauung überplant und eine rückwärtige Baumöglichkeit geschaffen.

b) Nutzungsgliederung und Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft oder durch **aus den Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

Der Bebauungsplan Nr. 2.12 überplant die Bauflächen in seinem Geltungsbereich als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**, in nördlicher Randlage wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Grundsätzlich sind in diesem Rahmen mögliche Nutzungen mit den umliegenden Wohn- und Mischgebieten vereinbar.

In den Teilbereichen am Nordholter Weg und an der Dorfstraße wird der teilweise kleinstrukturierte Bestand aus heutiger Sicht überplant. Im Bestand werden im MI angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaften keine grundlegenden Emissionsprobleme erwartet, zumal im Rahmen des § 34 BauGB bereits vergleichbare Baurechte bestehen.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr:

Die Ortsmitte Walstedde wird durch die von Westen nach Osten verlaufende **Dorfstraße als durchgehende Hauptstraße** in Richtung Ahlen (K 26) und durch den **Nordholter Weg** nach Norden erschlossen. Die Dorfstraße hat gemäß der Zählung des Landesbetriebes Straßen NRW aus dem Jahr 2005 in Höhe des Plangebietes eine tägliche Belastung von etwa 2.193 Kfz/Tag (Lkw-Anteil 1,9 %). Die Stadtverwaltung hat in eigenen Zählungen im Jahr 2009 stichprobenhaft 2.500 Kfz/Tag ermittelt. Auf das Plangebiet wirken entsprechend **Geräuschimmissionen** ein. Der Nordholter Weg verzeichnet dagegen gemäß stichprobenhafter Zählung der Stadtverwaltung im Jahr 2009 etwa 1.000 Kfz/Tag mit sehr geringem Lkw-Anteil. Hier werden keine besonderen Probleme oder Anforderungen gesehen, die über das heutige Schallschutzniveau gemäß Wärmeschutzstandard hinausgehen.

Für einen Teil der zentralen Ortslage Rinkerode wurde in einer sehr ähnlichen städtebaulichen Situation mit Geschäftsbesatz und Infrastruktureinrichtungen entlang der L 850 ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt¹. Hier betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der L 850 in der Ortslage gemäß Prognose 3.760 Kfz/24h (einschl. 20 % Zuschlag angesichts allgemein mittelfristig zu erwartender Verkehrsmengensteigerung, Lkw-Anteil 5,2 % tags und 13,7 % nachts). Die Gebäude liegen in Rinkerode ebenso wie in Walstedde z.T. unmittelbar angrenzend an den Fußweg, überwiegend bestehen Abstände von bis zu etwa 7 m zur Verkehrsfläche. Im Ergebnis werden dort im Nahbereich der L 850 an den straßenzugewandten Fassadenseiten der Gebäude **tags Werte um 60 bis maximal 63 dB(A)** erreicht, **nachts Werte um 55 bis maximal 57 dB(A)**. An den seitlichen Fassadenseiten der ersten Bauzeile sowie auf den Gebäuderückseiten werden jedoch gemäß Gutachten bereits die idealtypischen Mischgebietswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten. Die übrigen seitlichen Bereiche und die rückwärtigen Bereiche sind in dem o.g. Sinne nur noch gering oder nicht mehr belastet.

Damit werden die zunächst in der Bauleitplanung bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu betrachtenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) deutlich überschritten. Diese Werte werden allgemein als idealtypisch angesehen, bei Einhaltung dieser Werte können die Geräuschpegel regelmäßig als zumutbar betrachtet werden.

Bei wesentlichen Änderungen oder beim Neubau von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte in den Mischgebieten liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Überträgt man die Erfahrungen auf die **vorliegende Situation in Walstedde**, so wird deutlich, dass der ganz überwiegende Teil des Plangebietes Nr. 2.12 durch die rückwärtige Lage und abgeschirmt durch die vorgelagerte Bebauung ebenfalls nur geringfügig durch Verkehrslärm von der K 26 belastet ist. Entlang der Dorfstraße besteht dagegen eine deutliche Geräuschbelastung der straßenzugewandten Fassadenseiten.

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.10 „Südlich der L 850“, AKUS GmbH Bielefeld, 28.10.2004

Die Belastung wird sich zwar etwas geringer als in Rinkerode darstellen, da die hochgerechnete Verkehrsmenge bei rund 2.700 Kfz bis 3.000 Kfz/24h liegt und einen deutlich geringeren Lkw-Anteil umfasst. Eine Halbierung der Verkehrsmenge, die allgemein zu einer Minderung um 3 dB(A) führt, wird aber nicht erreicht: tags bewegen sich die Werte noch im Rahmen der Mischgebietswerte der 16. BImSchV, nachts ist an den Fassaden an der K 26 von 54 dB(A) und direkt an der Straße teilweise von **Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV um 1-2 dB(A)** auszugehen. An den seitlichen Fassadenseiten mit etwas größerem Abstand zur Straße sowie auf den Gebäuderückseiten wird sich diese Situation jedoch bereits relativiert haben, so dass dort i.W. den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen werden dürfte.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 2.12 sind diese Auswirkungen auf den Gebäudebestand an der Dorfstraße zu beachten, im Bebauungsplan Nr. 2.13 ist das neu geplante Gebäude an der Dorfstraße entsprechend zu prüfen.

Gesundheitszentrum Haus Walstedde, Auswirkungen durch den Bestand:

Für den **Bestand des Hauses Walstedde** im Bebauungsplan Nr. 2.12 und für den geplanten Klinikbau im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 ist auf Grund des mit zusätzlichen Nutzungszielen einhergehenden erhöhten Lärm- und Verkehrsaufkommens bereits im Vorfeld ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt worden.² In diesem Gutachten werden die Ausgangslage mit den bestehenden Anlagen und Einrichtungen sowie der Klinikneubau gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 geprüft. Methodik und Vorgehensweise werden dort in Kapitel 1 erläutert. Zusammenfassend wird an dieser Stelle bezüglich der Ausgangslage festgehalten, dass die durch die bisherigen Baugenehmigungsverfahren ermittelte und zugelassene Nutzung des Gebietes (als Vorbelastung) gegenüber dem Umfeld vertretbar ist (siehe Gutachten).

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbe oder Landwirtschaft:

Kleinteilige und soweit bekannt **MI-verträgliche Gewerbenutzungen** bestehen an der Dorfstraße. Eine besondere Belastung für das Plangebiet ist nicht bekannt. Die Kornbrennerei im Südosten ist bereits eingebunden durch umgebende Wohn- und Mischnutzungen. Für das insofern etwas rückwärtig liegende Plangebiet Nr. 2.12 wird keine Belastung oder Verschärfung der Situation erwartet.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Ortslage. Ggf. problematische **landwirtschaftliche Immissionen** sind nicht bekannt.

c) Erholungseignung, Naherholung

Das weitere Plangebiet weist mit den Freiflächen und mit der Platzanlage im Innenhof des Hauses Walstedde im Osten eine gewisse **Erholungsfunktion** vorwiegend für die Patienten und Besucher des Hauses Walstedde auf.

² Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2.12 „Haus Walstedde“, AKUS GmbH Bielefeld, 11.05.2009 – siehe Anlage zu den Bebauungsplänen

d) Hochwasserschutz

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Nordwesten außerhalb der Plangebiete beginnt die offene Grabenführung des nach Norden entwässernden Prillbachs. Eine eventuelle Hochwassergefährdung im Plangebiet ist nicht bekannt.

e) Bodenverunreinigungen

Der Stadt sind im Gebiet keine **Altlasten oder Kampfmittelvorkommen** bekannt.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Das Gebiet ist an die örtliche Abfallentsorgung und an die Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Besondere Rahmenbedingungen sind hier nicht bekannt. Anlagen zur regenerativen Energienutzung sind bisher nur wenig vorhanden. Im Zuge des letzten Neubaus Haus Walstedde bzw. der Kulturscheune ist jedoch eine Solaranlage aufgenommen worden.

g) Zusammenfassende Bewertung

Lage und Rahmenbedingungen des Gesamtgebietes werden zusammenfassend unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch als insgesamt grundsätzlich gut geeignet für die Planungsziele Nachverdichtung in der Innerortslage und Stärkung des Ortsteiles durch öffentliche oder halböffentliche Einrichtungen bewertet. Gegebenenfalls problematische umweltrelevante Vorbelastungen oder problematische Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung sind in Bezug auf die vorliegende Planung bisher nicht erkennbar. Dagegen bestehen unterschiedliche nachbarschaftliche Interessenlagen und Belange, die in der weiteren Abwägung zu beachten sind.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.

a) Bestand, Ausgangslage

Die Plangebiete des **Bebauungsplanes Nr. 2.12** und des vorhabenbezogenen **Bebauungsplanes Nr. 2.13** werden in der **Innerortslage** überwiegend baulich oder als zugehörige Freiraum-, Grün- oder Gartenfläche bzw. als Stellplatzanlage genutzt. Verwiesen wird zur **Bestandskartierung** auf die in Anlage III. beigefügte Übersichtskarte.

Südlich und westlich des Baudenkmals Haus Walstedde ist die ehemals landwirtschaftlich geprägte Struktur mit umgebenden Grünflächen noch teilweise erkennbar, eingeschränkt aber bereits durch die in diesen Bereich hinein gebaute Stellplatzanlage für die bestehende Einrichtung Haus Walstedde im Westen. Der für die Neubaumaßnahme im Plangebiet Nr. 2.13 vorgesehene Bereich wird auf einer Größe von etwa 1.400 m² noch als **Schafweide** mit Obstbäumen genutzt. Hier stocken 5 mittlere bis ältere Obstbäume mit einem Kronendurchmesser von 4-6 m und einige Neuanpflanzungen. Die Jungbäume sind allerdings teilweise nicht angewachsen, die älteren Bäume sind kaum gepflegt worden. Die ökologische Wertigkeit dieser Restfläche ist insofern begrenzt. Richtung Dorfstraße ist ein Gebäude abgerissen worden, die Schotterfläche ist als Baulücke zu bewerten.

Um das denkmalgeschützte Hauptgebäude Haus Walstedde herum bestehen als **erhaltenswerte Bäume** zwei große Kastanien und eine Walnuss (im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2.12), eine große Esche liegt etwas westlich abgesetzt in Höhe der Obstweide (im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2.13). Neben der städtebaulichen Qualität der Gebäudegruppe im Umfeld der Kirche besitzen auch die Garten- und Grünflächen am Haus Walstedde Richtung Kirche dorfbildprägende Bedeutung.

Westlich der Sammelstellplatzanlage liegt an der Straße Böcken zudem noch ein größerer Garten mit Grabeland (Größe ebenfalls ca. 1.400 m²), der zu der Straßenrandbebauung an der Dorfstraße gehört. Das Gelände ist weitgehend eben.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes beginnt ab Höhe der angrenzenden Wohnbebauung die offene Grabenführung des nach Norden entwässernden Prillbachs.

Das Untersuchungsgebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhanges** und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Lediglich der o.g. Prillbach im Nordwesten stellt in gewisser Weise eine lineare Verbindung in Richtung Außenbereich dar.

Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 nicht vorhanden. In der Abwägung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.13 ist jedoch die o.g. Weide mit Obstbäumen und die angrenzende Esche zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage. **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, ein FFH-Schutzgebiet** oder im **Biotopkataster NRW³** geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im nahen Umfeld nicht vorhanden.

b) Artenschutz

Das Gelände ist durch die bestehenden Mischnutzungen vorbelastet, jedoch bieten die Flächen Lebens- und Nahrungsraum für in derartigen dörflichen Innerortslagen typische Tierarten. Konkrete aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von **in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten** lagen im Vorfeld der Planung nicht vor.

³ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/ Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** etwa 9 Fledermausarten, 3 Amphibienarten und ca. 22 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial im Regelfall über das Vorkommen in einem konkreten (relativ kleinen) Plangebiet hinausgeht.

Im Plangebiet sind insbesondere die im ländlichen Siedlungsbereich verbreiteten Tierarten zu erwarten. Auf Grund der in den letzten Jahren im Umfeld erfolgten intensiven Nachverdichtung und Bebauung v.a. im Bereich „Röwenkamp“ sind die innerörtlichen Freiflächen mittlerweile sehr stark reduziert worden. Somit ist allgemein davon auszugehen, dass früher im Umfeld vorkommende, ggf. planungsrelevante Arten im Umfeld der Landwirtschaft in die Ortsrandlagen und in Richtung der umgebenden Hofstellen im Außenbereich verdrängt worden sind.

Für den Bereich der im Plangebiet Nr. 2.13 überplanten Obstwiese mit den angrenzenden Strukturen wurde ein **fledermauskundlicher Fachbeitrag** eingeholt⁴. Ziel war es, angesichts der früheren, potenziell höheren Wertigkeit der Weide mit Obstbäumen eine belastbare Einschätzung über die heutige Situation zu erhalten. Im Rahmen einer Geländebegehung im September 2009 wurde die potenzielle Eignung der betroffenen Strukturen als Quartierstandort und nach Hinweisen auf Fledermausbesatz untersucht. Untersucht wurden ergänzend auch die im angrenzenden Plangebiet Nr. 2.12 betroffenen größeren Bäume (siehe Fachbeitrag, Kapitel 1-3).

Die Eignung der vorhandenen Gehölze im überplanten Bereich für Fledermäuse ist heute angesichts des Alters und der Baumarten begrenzt (siehe Fachbeitrag, Kapitel 4). Die jungen Obstbäume weisen keine geeigneten Höhlungen für Fledermäuse auf. Die älteren Obstbäume besitzen dagegen verschiedene Astlöcher und ausgefaulte Verletzungen. Hinweise auf Nutzungen durch Fledermäuse oder auf Quartierstandorte wurden nicht gefunden. Auch in einem Viehunterstand und in einem Abstellschuppen wurden keine Hinweise auf Fledermäuse vorgefunden. Die in der Südostecke der Obstwiese befindliche größere Esche besitzt wenige tote Äste, Höhlenansätze wurden nicht festgestellt. Belaubung und Größe erlaubten allerdings auch hier wie bei den angrenzenden Bäumen um das denkmalgeschützte Ensemble im Osten im Plangebiet Nr. 2.12 keine vollständige Betrachtung des gesamten Kronenbereiches.

Im Ergebnis wurden somit keine konkreteren Hinweise auf eine besondere Quartiernutzung festgestellt. Eine potenzielle Eignung insbesondere für bzw. Nutzung durch die im Naturraum flächendeckend verbreiteten Fledermausarten Zwerg- und Breitflügelfledermaus wird jedoch erwartet (siehe Fachbeitrag, Kapitel 5). Potenziell baumbewohnende Arten im ländlichen Siedlungsbereich wie z.B. Wasserfledermaus und Braunes Langohr sind als Einzeltiere oder in kleinen Gruppen nicht ganz auszuschließen.

⁴ Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Hauses Walstedde, Soller & Noel GbR, Münster, Oktober 2009.

Zusammenfassend wird die Überplanung als vertretbar und als vergleichsweise unproblematisch im Sinne des Artenschutzes gemäß BNatSchG beurteilt. Vorgeschlagen wird als Ersatz für diese Arten eine Obstbaumpflanzung am weiteren Siedlungsrand. Auf den in der Anlage beigefügten Fachbeitrag wird Bezug genommen.

Weitere detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Auf Grund der erläuterten Gegebenheiten werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden wurden im Planverfahren gebeten, vorliegende Informationen der Stadt zur Verfügung zu stellen. Weitere Aspekte oder Anforderungen an die Umweltprüfung über die o.g. fledermauskundliche Überprüfung hinaus wurden nicht genannt. Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen ansonsten nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 auf die Belange des Artenschutzes beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von sogenannten „Allerweltsarten“) werden somit nach heutigem Stand nicht erwartet.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange aber auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das **Tötungsverbot** hingewiesen, dieses betrifft vorrangig die Fällung von Gehölzen möglichst außerhalb der Vegetationsperiode. Eine Fällung der von dem Projekt betroffenen Gehölze vor Beginn des Frühjahrs ist naturschutzfachlich unbedingt wünschenswert. Geboten ist eine Abstimmung von Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen mit der Stadt und mit der Fachbehörde.

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁵ steht im Untersuchungsgebiet weitgehend Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehmböden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Im nördlichen Bereich herrscht Gley, stellenweise Braunerde-Gley, vor. Dies sind lehmige Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und einem Grundwasserstand von 4 bis 8 dm unter Flur. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁶ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die 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.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reakti-

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

vieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung (s.o.). Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Das vorliegende Untersuchungsgebiet stellt eine Fläche dar, die im Siedlungszusammenhang liegt und nachverdichtet werden soll. Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten Rechnung.

Im Gebiet sind keine **Altlasten oder Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten.

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Walstedde liegt außerdem in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

3.4 Schutzgut Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Nordwesten außerhalb der Bauleitplanungen beginnt nordwestlich des Geländes die offene Grabenführung des nach Norden entwässernden Prillbachs.

Das **Grundwasser** steht im Gesamtgebiet gemäß Bodenkarte NRW zwischen ca. 3 dm und 8 dm unter Flur. In dem südlichen Bereich herrscht zudem eine mittlere bis starke Staunässe, z.T. bis in den Oberboden, vor. Die vorwiegend im Norden liegenden Böden besitzen bei meist hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

Vorbelastungen durch Altlasten liegen nach heutigem Kenntnisstand nicht vor. Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebietes**.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

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 im bebauten Siedlungszusammenhang. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Walstedde liegen nicht vor.

Größere **gewerbliche Nutzungen** sind im Umfeld nicht vorhanden. Die **verkehrlichen Einflüsse** im Umfeld sind begrenzt, so dass hier im Ergebnis keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt sind oder erwartet werden. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die **Luftschadstoffe** Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein.

Diese Frage wird auf Grund der geringen Einwirkungen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber hier als nicht relevant bewertet.

Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als **Kaltluftentstehungsgebiet** (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) auf Grund der geringen Größe und der umgebenden Bebauung nur geringe kleinflächige Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang in der Ortslage.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddusen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Aufgrund der angestrebten verträglichen Nachverdichtung der vorhandenen Mischnutzung werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel ist die Sicherung der **Landschaft** in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Untersuchungsgebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhanges** und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Lediglich der im Nordwesten anschließende Prillbach stellt in gewisser Weise eine lineare Verbindung in Richtung Außenbereich dar. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Umfeld wird heute primär durch die vorhandene bzw. umgebene Gebäudesubstanz und den dazwischen liegenden Einzelbäumen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsraumes gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes weisen die erhaltenswerten Bäume einen ortsbildprägenden Charakter auf.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet und das Umfeld werden durch die Hofanlage des ehemaligen Hofes Ostermann mit dem dominierenden giebelständigen Hauptgebäude geprägt. Das Haupthaus ist als **Fachwerkgebäude mit dem benachbarten Backsteinspeicher** im Jahr 1995 als **Baudenkmal** eingetragen worden. Auf die Eintragung in der Denkmalliste wird verwiesen. Der Zustand des Gebäudes Ende der 1990er Jahre war jedoch zunehmend problematisch. Die 2001 erfolgende Sanierung und die Folgenutzung der Hofanlage durch das Kindergesundheitszentrum Haus Walstedde erlaubten jedoch eine denkmalgerechte Erhaltung und Entwicklung. Hierbei ist insbesondere auch das wichtige Gesamtensemble in der Ortslage mit der im Südosten benachbarten, denkmalgeschützten Kirche St. Lambertus und dem Kirchplatz zu berücksichtigen.

Weitere Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern oder kulturhistorisch wichtigen Bauten oder Landschaftselementen bestehen darüber hinaus nicht.

Natur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei einer Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Bauleitpläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird. Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Wohnumfeld erfährt und
- als künftiger Bewohner oder Nutzer, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Diese möglichen Auswirkungen betreffen im **Plangebiet Nr. 2.13** mit dem neu geplanten Klinikgebäude – als Nachverdichtung im Innenbereich - die Bewohner im Umfeld, hier insbesondere im Wohnhaus der Alteigentümer, in den benachbarten Wohnhäusern in der ersten Bauzeile im Norden im Baugebiet Röwenkamp sowie in den Nachbargebäuden an der Dorfstraße. Neben den baulichen Auswirkungen durch Gebäudestellung, Verschattung etc. sind auch Fragen des Immissionsschutzes zu prüfen.

Im **Plangebiet Nr. 2.12** erfolgt dagegen eine weitgehend bestandsorientierte Überplanung bzw. eine Überplanung, die sich relativ eng an den Bau- und Nutzungsmöglichkeiten des § 34 BauGB in der Ortslage orientiert und insofern keine zusätzlichen Auswirkungen oder Belastungen für die betroffenen Bewohner oder Nachbarn mit sich bringt, sondern eher für Planungssicherheit auch unter Umweltgesichtspunkten sorgt. Die Anlieger sind hier allerdings von Immissionen aus dem bestehenden Straßenverkehr auf der Dorfstraße (K 26) betroffen.

a) Gebäudestellung und Verschattung

Im **Plangebiet Nr. 2.12** erfolgt im inneren Bereich um das Haus Walstedde eine weitgehend bestandsorientierte Überplanung, bauliche Erweiterungen sind hier kaum möglich. Eine Umnutzung bzw. ein späterer Neubau am Standort des alten Wohnhauses der Alteigentümer hätte keine besonderen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Im **Plangebiet Nr. 2.13** ist die Anordnung des Gebäudevolumens der geplanten Klinik auf dem verfügbaren Grundstück zwischen Haus Walstedde und Stellplatzanlage in einer Variantendiskussion geprüft worden. Der von dem Vorhabenträger genannte Flächenbedarf kann aus Umweltsicht nicht bewertet werden, dieser erscheint aber plausibel. Grundsätzlich bestehen unterschiedliche Planungsansätze:

1. Zwei- oder dreigeschossige Baukörpergestaltung, ggf. flächensparendes drittes Geschoss als komplettes Staffelgeschoss über das gesamte Gebäude oder auch ein zusätzliches Staffelgeschoss in vierter Ebene.
2. Ost-West-Ausrichtung zwei-/dreigeschossig parallel zum Erschließungsweg mit Neuanlage der Stellplätze.
3. Nord-Süd-Ausrichtung zwei-/dreigeschossig mit oder ohne Anschluss an die Dorfstraße.

Aus Umweltsicht wäre eine flächensparende kompakte Bebauung mit drei Geschossen, ggf. auch mit Staffelgeschoss, vorzuziehen. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass eine Begrenzung der Bauhöhe und ein Abrücken von den nördlich gelegenen Baugrundstücken das Konfliktpotenzial mindert. Auf die städtebauliche Erörterung in Kapitel 4.1 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.13 wird verwiesen. Bei den Abständen des Bauvorhabens von rund 20 bis 30 m zu den Wohngebäuden Pfarrer-Didon-Weg 6-12 werden keine wesentlichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen und Verschattungen gesehen. Durch die im Gegensatz zu den ersten Überlegungen nach Südwesten etwas abgewinkelt verschobene Gebäudestellung wird die Beeinträchtigung noch etwas gemindert. Die wirksame Begrenzung der Bauhöhe auf 2 Geschosse mit Flachdach und einer Bauhöhe um 7 bis 7,5 m ist bei diesen Abständen jedoch wichtig, um die Verschattung wirksam zu begrenzen.

Der Staffelgeschoss-Aufbau ist im Planentwurf so zurückgesetzt und nach Süden orientiert, dass gegenüber der Nachbarschaft im Norden i.W. ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Fassade von etwa 37 m Länge wirksam ist. Eine Dachterrasse mit zusätzlichem Konfliktpotenzial (Lärm, Einsichtnahme) sollte nicht nach Norden zu den Gärten der Anlieger ausgerichtet werden. Die Nord-Süd ausgerichtete Fassadenlänge von etwa 60 m wirkt in Richtung Westen (und nach Osten in Richtung Grundstück der Alteigentümer) und verschattet hier keine anderen Gebäude.

b) Nutzungsgliederung und Immissionsschutz, Maßnahmen

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr:

Im **Plangebiet Nr. 2.12** liegt an den unmittelbar an der Dorfstraße ausgerichteten Fassadenseiten eine Lärmbelastung vor, die im Sinne der 16. BImSchV nachts als schädlich zu beurteilen ist oder zumindest im Grenzbereich liegt. Direkt an der Straße ist teilweise von **Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV um 1-2 dB(A)** auszugehen. Hierzu wird auf das Schallgutachten in Rinkerode verwiesen (siehe Bebauungsplan Nr. 2.12).

Danach sind möglichst **aktive Schallschutzmaßnahmen** oder angesichts des Gebäudebestandes ersatzweise zumindest **passive Maßnahmen** gemäß Gutachten zu ergreifen. Die Maßnahmen sind bei Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen zu realisieren. An den seitlichen Fassadenseiten mit etwas größerem Abstand zur Straße sowie auf den Gebäuderückseiten wird sich diese Situation jedoch bereits relativiert haben, so dass dort i.W. den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen werden dürfte. Der entlang der Dorfstraße festgestellte Lärmkonflikt ist im Rahmen der bauleitplanerischen Prüfung angemessen zu beachten.

Im **Plangebiet Nr. 2.13** mindert die Rücknahme des Gebäudes um rund 5 m gegenüber dem ersten Plankonzept den Konflikt. Wenn eine weitergehende Rücknahme

städtebaulich nicht vertretbar ist, sind entsprechend **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen.

Gesundheitszentrum Haus Walstedde, Auswirkungen durch den Bestand im Bebauungsplan Nr. 2.12:

Im Bebauungsplan Nr. 2.12 wird aus heutiger Sicht der teilweise kleinstrukturierte Bestand überplant. Angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaften werden keine besonderen Emissionsprobleme erwartet, zumal im Rahmen des § 34 BauGB bereits vergleichbare Baurechte bestehen.

Insbesondere die baulichen Anlagen des vorhandenen Gesundheitszentrum Haus Walstedde werden bestandsorientiert erfasst, auf das aktuelle Schallgutachten zum Neubauvorhaben mit Anrechnung des Bestandes als sog. „Vorbelastung“ wird verwiesen. Ergänzend wird auch auf die bisherigen Genehmigungsverfahren mit entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen verwiesen. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind mit der Planung nicht verbunden, diese müssten ggf. im Einzelfall geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt bauleitplanerisch bewertet werden. Nutzungsänderungen sind im Rahmen eines Mischgebietes ggf. denkbar. Diese können nach den bisherigen Erfahrungen auf Grundlage des § 34 BauGB für den Bereich sachgerecht und konkret auf den Einzelfall bezogen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Auswirkungen des Neubauprojektes gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13:

Für den geplanten Klinikneubau ist im Vorfeld der Bauleitplanung auf Grund des mit zusätzlichen Nutzungszielen zwangsläufig einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommens frühzeitig das bereits genannte **schalltechnische Gutachten** erstellt worden⁷. In diesem Gutachten werden die Ausgangslage mit den bestehenden Anlagen und Einrichtungen (= Bestandsüberplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.12) sowie die Projektplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 2.13 geprüft. Methodik und Vorgehensweise werden in Kapitel 1 des Gutachtens erläutert.

Die errechnete Gesamtbelastung wird in Kapitel 4 mit den Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen (Richtwerte im MI 60/45 dB(A) tags bzw. nachts) und mit den idealtypischen Richtwerten für WA an den nächstgelegenen Wohnhäusern (Richtwerte im MI 55/40 dB(A) tags bzw. nachts) verglichen. Da ein Nachtbetrieb von den Betreibern nicht vorgesehen ist und da in den vorhabenbezogenen Festsetzungen und gemäß Durchführungsvertrag andere ggf. kritische MI-typische Nachtnutzungen ausgeschlossen werden, kann sich die Betrachtung auf die Tageszeit konzentrieren.

Im Ergebnis werden gemäß Tabelle 3 auf Seite 11 des Gutachtens die Immissionsrichtwerte tags an allen Immissionsorten im Umfeld des Neubauprojektes eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Ergänzend sind als Nachtrag auf Anregung der Fachbehörde mit Schreiben vom 09.11.2009 die Auswirkungen auf das Wohnhaus Böcken 2 im Nordwesten ermittelt worden. Der Tages-Beurteilungspegel liegt hier bei 53 dB(A) und unterschreitet damit den Immissionsrichtwert für ein WA um 3 dB(A).

⁷ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2.12 „Haus Walstedde“, AKUS GmbH Bielefeld, 11.05.2009 und Nachtrag mit Schreiben vom 09.11.2009 – siehe Anlage

Zusammenfassend wird festgestellt, dass in der immissionsschutzfachlichen Gesamtbetrachtung „Bestand und Planung“ das Neubauvorhaben aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes vertretbar eingefügt werden kann. Durch Festsetzungen insbesondere zur Stellplatzanlage (Größe, Lage) sind die Ausgangsdaten in der Bauleitplanung abzusichern, ggf. sind ergänzende Regelungen bzgl. Nutzungszeiten etc. im Durchführungsvertrag oder in den Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Zusätzliche Maßnahmen sind darüber hinaus aus Umweltsicht nicht erforderlich.

c) Erholungseignung, Naherholung

Die Freianlagen **im Plangebiet Nr. 2.12** im Bereich Haus Walstedde, hier insbesondere der Bestand im Innenhof des Hauses Walstedde im Osten, sollte erhalten werden. Eine bessere Verknüpfung für Fußgänger mit dem Kirchplatz ist wünschenswert.

Im Plangebiet Nr. 2.13 sollte die langfristig geplante Platzgestaltung zwischen Neubau und denkmalgeschützten Bestand in ähnlicher Weise qualitativ gestaltet werden. Eine Durchlässigkeit Richtung Dorfstraße ist ebenfalls wünschenswert. Die Anordnung des Neubaus gegenüber der Nachbarschaft berührt private Belange der Nachbarn hinsichtlich der Nutzung ihrer Gärten. Die o.g. Begrenzung der Gebäudehöhen sowie ergänzende Eingrünungsmaßnahmen zur Gliederung sind sinnvoll. Da die bisher verbliebene Freifläche nicht direkt für die Öffentlichkeit nutzbar war, sind die Auswirkungen durch Überbauungen insofern gering.

d) Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefahr besteht nicht, konkrete Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Das anfallende Regenwasser ist nach den Anforderungen gemäß Landeswassergesetz etc. im Netz zu sammeln und zurückzuhalten bzw. gedrosselt in die Vorflut weiterzuleiten. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen erwartet.

e) Bodenverunreinigungen

Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, ist die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) unverzüglich zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist im Bebauungsplan zu geben. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Durch die Überplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vorgeschlagen wird eine vermehrte Nutzung regenerativer Energien entweder durch Photovoltaikanlagen oder Brauchwassererwärmung auf den Dachflächen oder z.B. durch Wärmepumpen, soweit möglich.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

In Kapitel 3.2 sind Ausgangslage und Artenschutzbelange dargelegt worden. Zusammenfassend sind mit der i.W. erfolgenden Bestandsüberplanung gemäß **Bebauungsplan Nr. 2.12** keine verbleibenden negativen Auswirkungen für die Umwelt verbunden – auch im Vergleich zu der Ausgangslage gemäß § 34 BauGB. Aus Umweltsicht sind insbesondere die prägenden Einzelbäume um die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten (2 Kastanien, Walnuss). Die behutsame und soweit möglich naturnahe Weiterentwicklung der Freiflächen einschließlich der Wahl standortheimischer Gehölze bei Neuanpflanzungen ist wünschenswert.

Durch das Neubauvorhaben gemäß **Bebauungsplan Nr. 2.13** geht der als Restfläche innerhalb der Ortslage noch vorhandene Biotoptyp Grünland/Weide mit einer Größe von rund 1.400 m² verloren. Wünschenswert wäre ein Erhalt der im Osten auf der Obstweide stockenden Esche. Im Lageplan ist der Baum eingetragen. Die temporäre Baulücke an der Dorfstraße hat hier keine Bedeutung.

Diese Auswirkungen sind aus Umweltsicht einschließlich der Artenschutzüberlegungen letztlich begrenzt und vertretbar. Der Eingriff führt nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und ist vor dem Hintergrund allgemein bestehender Baumöglichkeiten gemäß Ausgangslage nach § 34 BauGB zu bewerten. Gleichwohl besteht hier ein Zielkonflikt. Eine gezielte langfristige naturschutzgerechte Bestandspflege könnte die Wertigkeit für Natur und Landschaft alternativ deutlich verbessern. Angesichts der bestehenden umgebenden Nutzungen und der Störeinflüsse ist diese begrenzte Wertigkeit der Grünfläche jedoch planerisch auch im Verhältnis zu einer möglichen Neubauoption auf einer anderen Fläche oder am Ortsrand zu bewerten.

Ergänzend werden zur Gliederung nach Norden zusätzliche standortgerechte Baumpflanzungen an dem Privatweg und auf der Nordseite des Neubaus vorgeschlagen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.13 wird in Kapitel 4.6.c aus rechtlicher Sicht dargelegt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Bewertung von Bauvorhaben im Innenbereich z.B. nach § 13a und § 34 BauGB durch den Gesetzgeber zu keinem wesentlichen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Im bisherigen Planverfahren wurden von den Fachbehörden keine anderen oder neue Aspekte vorgetragen, eine zusätzliche rechnerische Eingriffsbilanzierung wird daher dort nicht für erforderlich gehalten.

Aus Sicht des Artenschutzes – hier insbesondere aus fledermauskundlicher Sicht – wurde jedoch als Ersatz für den Verlust der Wiese eine Obstbaumpflanzung am weiteren Siedlungsrand vorgeschlagen. Stadt und Vorhabenträger haben nach Möglichkeiten im Umfeld der Ortslage Walstedde gesucht. Im Zusammenhang mit den für das Baugebiet „Röwenkamp“ durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen im Osten der Ortslage (Gemarkung Walstedde, Flur 27, Flurstück 3) wird im Ergebnis eine Obstbaumzeile mit 8 Bäumen (Hochstämme, Regionalsorten) angelegt und langfristig im Durchführungsvertrag gesichert.

Angesichts der Planungsziele und Minderungsmaßnahmen in beiden Bebauungsplänen Nr. 2.12 und 2.13 (Begrenzung der weiteren Entwicklung, Höhenbegrenzung, Erhalt von Gehölzen und Neuanpflanzungen) werden durch das Vorhaben und durch die begleitende Bestandsüberplanung zusammenfassend keine besonderen langfristigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut gesehen.

4.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne werden sich die Bodeneingriffe gegenüber dem heutigen Bestand im Teilbereich des vorhabenbezogenen **Bebauungsplanes 2.13** durch die zusätzliche Versiegelung v.a. im Bereich der Obstwiese verändern. Die Neubebauung der Baulücke an der K 26 ist ohnehin folgerichtig. Durch die Nachverdichtung innerhalb des gut erschlossenen Siedlungsraums wird allerdings auch die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand gemindert.

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld**, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Sofern die Planungen noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Walstedde liegt außerdem in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Plangebiet sind der Stadt ansonsten **Altablagerungen oder Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, die Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das anfallende Schmutzwasser kann über das städtische Leitungsnetz der Kläranlage zugeführt werden. Regenwasser ist nach den Anforderungen gemäß Landeswasser-

gesetz etc. im Netz zu sammeln und zurückzuhalten bzw. gedrosselt in die Vorflut weiterzuleiten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Gewässern durch die Aufstellung der Bebauungspläne sind nicht erkennbar. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimatische Beeinträchtigungen für das Umfeld in der Ortsmitte durch die erstmalige Überplanung im **Bebauungsplan Nr. 2.13** sind auf Grund der verbliebenen geringen Freiflächen allenfalls nur begrenzt zu erwarten und können nicht näher quantifiziert werden. Aus heutiger Sicht werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen gesehen, zusätzliche Maßnahmen über die üblichen Anforderungen an derartige Neubauten hinaus werden nicht für erforderlich gehalten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet hat keinen direkten Bezug zum Landschaftsraum, negative Auswirkungen werden hier nicht gesehen. Das Ortsbild wird durch die bestandsorientierte und denkmalgerechte Überplanung im **Bebauungsplan Nr. 2.12** berücksichtigt. Gestalterische Vorgaben regeln insbesondere auch die Dachlandschaft, die ansonsten bei mangelhafter Farbgebung oder Gestaltung mit übergroßen Dachaufbauten große Fernwirkung auslösen kann. Durch den Bebauungsplan Nr. 2.12 werden sich keine oder nur sehr geringe Veränderungen im Landschafts- und Ortsbild ergeben.

Das Neubauvorhaben Klinik im **Bebauungsplan Nr. 2.13** liegt rückwärtig der Dorfstraße, direkte Verbindungen zum öffentlichen Raum sind nur begrenzt gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen etc. mindern den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die ortsbildprägende und denkmalgeschützte Anlage der ehemaligen Hofstelle Ostermann mit Haupthaus und Backsteinspeicher mit z.T. erhaltenswerten Einzelbäumen wird im **Bebauungsplan Nr. 2.12** berücksichtigt. Die Folgenutzung als Kinder- und Jugendgesundheitszentrum hat eine denkmalgerechte Gesamtentwicklung erlaubt. Der zunehmende Verfall bis zum Jahr 2000 war für die Ortslage sehr nachteilig.

Im **Bebauungsplan Nr. 2.13** ist auch die möglichst qualitätvolle Anordnung und Baugestaltung des Gebäudes auf dem Baugrundstück und im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Gebäuden (Haupthaus und Speicher) und der jeweiligen Hofbildung wichtig. Dieses wird durch die Objektplanung mit der Gebäudestellung gegenüber dem Altbau angemessen beachtet. Verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht gesehen.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v.a auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15,16 DSchG).

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB zu den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen des Bebauungsplanes 2.12 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2.13 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf einzelne 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 diese Wechselwirkungen wird im Untersuchungsgebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.2 bis 4.7 ist auf entsprechende Minderungsmaßnahmen u.a. für den Eingriff in Natur und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt etc. eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zeigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 2.12 nur ein geringer Eingriff und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2.13 insgesamt nur ein begrenzter Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt in der Innerortslage vorbereitet wird. Neben dem Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere sind der Verlust der Bodenfunktion, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch die zusätzlichen Baumaßnahmen zu nennen.

Zur Bewältigung der **Eingriffsregelung** nach BauGB und nach den §§ 18 bis 21 BNatSchG ist im Planverfahren geprüft worden, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB erstmalige Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 4.6.c aus rechtlicher Sicht dargelegt, dass das Vorhaben danach und unter Berücksichtigung der Bewertung von Bauvorhaben im Innenbereich z.B. nach § 13a und § 34 BauGB durch den Gesetzgeber zu keinem wesentlichen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Im bisherigen Planverfahren wurden von den Fachbehörden keine anderen oder neue Aspekte vorgetragen, eine zusätzliche rechnerische Eingriffsbilanzierung wird daher dort nicht für erforderlich gehalten.

Aus Sicht des Artenschutzes – hier insbesondere aus fledermauskundlicher Sicht – wurde jedoch als Ersatz für den Verlust der Wiese eine **Obstbaumpflanzung** am weiteren Siedlungsrand vorgeschlagen (siehe Kapitel 4.2). Im Ergebnis wird im Osten der Ortslage (Gemarkung Walstedde, Flur 27, Flurstück 3) eine Obstbaumzeile mit 8 Bäumen (Hochstämme, Regionalsorten) angelegt und langfristig im Durchführungsvertrag gesichert.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Der **Bebauungsplan Nr. 2.12** überplant i.W. bestandsbezogen den Bereich Haus Walstedde und die angrenzenden Bauflächen. Die Entwicklung des Hauses Walstedde im Bestandsgrundriss und die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten für die umgebenden Bauflächen führen baulich nicht zu besonderen oder ggf. problematischen Umweltauswirkungen, auf die Kapitel 4.1 bis 4.8 wird verwiesen. Die im Rahmen von Wohn- und Mischgebieten gemäß BauNVO allgemein verträglichen und zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sind immissionsschutzfachlich im Zuge von späteren Baugenehmigungsverfahren zu begleiten und können mit diesem Instrumentarium angemessen beurteilt bzw. geregelt werden.

Durch den **Bebauungsplan Nr. 2.13** wird vorhabenbezogen die Weiterentwicklung des Hauses Walstedde vorbereitet. In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet. Das Bauvorhaben führen zu einer deutlichen Veränderung bzw. zur Aufgabe der an den bisherigen Gebäudebestand anschließenden verbliebenen, ehemals landwirtschaftlichen Restfläche. Die Auswirkungen auf das Umfeld werden in der rückwärtigen Lage und angesichts der Einbindung in die Innerortslage jedoch als vergleichsweise gering bewertet. Besondere oder schwerwiegende Umweltauswirkungen werden nach dem heutigen Stand nicht erwartet.

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind immissionsschutzfachlich und baulich mit den Auswirkungen z.B. auf Verschattung oder Eingriffe in den Freiraum in dem dargestellten Rahmen begrenzt und vertretbar. Die Verkehrsproblematik kann mit den vorhandenen Anbindungen angemessen gelöst werden. Die Kritik an dem Vorhaben ist im Rahmen der weiteren Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu prüfen. Die Festsetzungen in beiden Bebauungsplänen tragen zu der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet unter Beachtung der Nachbarschaften bei. Die prägenden Bäume um die Altbauten Haus Walstedde werden überwiegend planungsrechtlich gesichert.

Die bauliche Erweiterung des Hauses Walstedde mit der bestehenden Infrastruktur stellt eine standortgerechte Innenentwicklung dar. Ein ansonsten denkbarer Flächenbedarf für eine Einrichtung an anderer Stelle entfällt, Synergieeffekte mit dem Bestand können sehr gut verkehrsmindernd etc. genutzt werden.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Bereich des **Bebauungsplanes Nr. 2.12** mit ähnlichen Entwicklungen im Rahmen des § 34 BauGB zu rechnen, ggf. auch mit weitergehenden Bauanträgen, die durch die Bauleitplanung besser und dorfgerechter hätten begleitet werden können.

Im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 2.13** ist zunächst das Bauvorhaben Klinik in der vorgestellten Fassung so nicht zu realisieren. Grundsätzlich werden hier jedoch Baurechte gemäß § 34 BauGB gesehen, fraglich sind nur im Einzelfall Größenordnung, Nutzung und Erschließung. Da hier für den vorliegenden Planbereich allgemeine Baurechte bestehen, aber im Interesse der Gesamtentwicklung und der

Konfliktminderung für den Klinikbau ein Planungserfordernis gesehen worden ist, wäre eine andere Neubebauung sowohl an der Dorfstraße als auch im rückwärtigen Bereich mittel- bis langfristig zu erwarten.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Ortslage im direkten Anschluss an den Ortskern um die Kirche. Diese Rahmenbedingungen sind in den Kapiteln 1 und 3.1 des Umweltberichtes sowie ausführlich in Kapitel 2 der Bebauungsplan-Begründungen erläutert worden. Hieraus ergibt sich, dass sich die in den Bebauungsplänen insgesamt angestrebte Weiterentwicklung der gemischten Nutzungen grundsätzlich in die städtebauliche Ausgangslage einfügt. Ebenso wird die grundlegende Zielsetzung der Stadt Drensteinfurt, in der Ortsmitte Walstedde langfristig einen attraktiven Nutzungsmix zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung vorhalten zu können, unterstützt.

Aus Umweltsicht werden die an diesem Standort mit dem Vorhaben gemäß **Bebauungsplan Nr. 2.13** möglichen Synergieeffekte, die Nutzung der bestehenden Infrastruktur einschließlich Erschließung, Parkplätze etc. für sinnvoll gehalten. Somit wird auch der Standort für das Klinikvorhaben im Grundsatz als sinnvoll bewertet. Freiflächen an anderer Stelle müssen nicht in Anspruch genommen werden.

b) Alternativen in der Projektplanung

Auf Grund der im Umfeld vorhandenen Bebauung bestehen keine grundlegenden Alternativen in der Projektplanung für einen anderen Standort auf dem Gesamtgrundstück Haus Walstedde. Die benötigte Größenordnung kann hier nicht beurteilt werden, die Darlegung der Vorhabenträger erscheint plausibel. In der Konsequenz für die unterschiedlichen Projektvorschläge bzw. für die Baukörperanordnung haben sich für den **Bebauungsplan Nr. 2.13** die in Kapitel 4.1 dargestellten Alternativen ergeben. Aus Umweltsicht wäre ein flächensparender kleinerer, ggf. dafür mit 3 Vollgeschossen aber höherer Baukörper denkbar. Ansonsten wird der gewählte Standort für eine vertretbare Lösung gehalten.

Zur Anordnung und Erschließung der Stellplatzanlagen in den **Bebauungsplänen Nr. 2.12 und Nr. 2.13** wird keine Alternative gesehen. Eine eventuelle Durchfahrbarkeit des Geländes für Pkw und Parksuchverkehr wird nicht befürwortet, da hiermit neues Konfliktpotenzial auf dem Gelände und gegenüber den Nachbarn verbunden wäre.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes 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,
- Erarbeitung der Vorentwurfsfassung des Umweltberichtes.
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation, Aufnahme der Gutachten zum Schallschutz und des fledermauskundlichen Fachbeitrages,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Erarbeitung der Entwurfsfassung des Umweltberichtes.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden der Umweltprüfung und den Bebauungsplänen (Festsetzungen und Begründungen) zu Grunde gelegt:

- Das schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ (AKUS GmbH Bielefeld, 11.05.2009, Nachtrag 09.11.2009 – erstreckt sich auch auf den geteilten Geltungsbereich mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 2.13) stellt die Ausgangslage dar und überprüft die geplante Klinikenerweiterung im Gesamtkontext Haus Walstedde.
- Das schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.10 „Südlich L 850“ (AKUS GmbH Bielefeld, 28.10.2004) wird vergleichend zur Beurteilung der Lärmsituation an der Dorfstraße herangezogen.
- Der fledermauskundliche Fachbeitrag (Soller & Noel GbR, Münster, Oktober 2009) dient der Überprüfung der Belange des Artenschutzes, speziell der Untersuchung des möglichen Vorkommens von Fledermäusen. Dieser beinhaltet die Untersuchung der vorhandenen Gehölze und Nebengebäude, die durch die Bebauungspläne Nr. 2.12 und 2.13 im Umfeld des Klinikneubaus direkt betroffen sind, als mögliche Quartierstandorte für Fledermäuse.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nach der Abfrage der Fachbehörden und nach den bisherigen Verfahrensergebnissen nicht gesehen.

Die **Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13** führen zu überschaubaren Auswirkungen durch Versiegelung, Flächenverlust etc. auf die Schutzgüter. 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 jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Durch die nach den **Bebauungsplänen Nr. 2.12 und 2.13** möglichen Vorhaben im Plangebiet ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Versiegelung von Böden sowie durch Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Die Neuentwicklung eines Klinikgebäudes führt im Innenbereich nach heutigem Stand nicht zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen und auch nicht zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Im Sinne des Monitoring sind folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Die **Nutzung der Stellplatzanlagen** durch Besucher ist zu kontrollieren. Sofern v.a. im Westen Probleme mit Pkw-Fahrten über den Anliegerweg in Richtung Altbau und unnötige unzumutbare Belastungen für die Nachbarn entstehen, sind hier ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen in Höhe des Neubaus z.B. durch versenkbare Poller zu ergreifen.
- Die **Verkehrsbelastung** auf der Dorfstraße und auf dem Nordholter Weg ist im Zuge der späteren regelmäßigen Zählungen der Straßenbauverwaltung mit den Eingangsdaten der Bauleitplanung zu vergleichen. Ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und zu ergreifen.
- Die sachgerechte Pflege und Entwicklung der **Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen** von Bäumen sind zu kontrollieren. Wichtig ist auch der Schutz der Bäume während der Bauphase.
Die **Fertigstellungspflege** der Anpflanzungsmaßnahmen (in der Regel drei Jahre) ist zunächst vom Bauherren selbst zu kontrollieren. Die spätere Überprüfung der Maßnahmen und der zum Erhalt festgesetzten Bäume soll durch **stichprobenartige Ortsbesichtigungen** erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen. Ggf. sind bei kümmerlichem Wachstum, Standortproblemen oder Ausfall der Pflanzen Neupflanzungen mit anderen Pflanzqualitäten und Arten vorzunehmen.
- Die fachgerechte Entwicklung der **Ausgleichsmaßnahme** im Außenbereich ist zu kontrollieren. Da eine Kompensation erst nach einem gewissen Zeitraum zur Wertentfaltung kommen kann, ist die Erfolgskontrolle eine wichtige langfristige Monitoringmaßnahme. Nach der Fertigstellungspflege wird für die weitere Kontrolle zunächst ein Abstand von etwa zwei Jahren, später dann von fünf Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können. Falls Defizite festgestellt werden, könnten im Umfeld ggf. zusätzliche Maßnahmen für den Artenschutz erwogen werden.

Sollten unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen, bekannt werden, werden entsprechende Prüfungen erforderlich. Da die Stadt Drensteinfurt keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die beiden Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 2.12 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2.13 liegen in der Innerortslage des Stadtteiles Walstedde in nord-westlicher Randlage zur Ortsmitte um den Kirchplatz. Es wird im Süden durch die Dorfstraße (K 26), im Westen durch die Straße Böcken und im Osten durch den Nordholter Weg begrenzt. In Anlage A.1 zu den Begründungen ist eine Übersicht über Bestand und Nutzungen beigefügt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.12 „Haus Walstedde“ umfasste zunächst das gesamte o.g. Plangebiet. Im Zuge der intensiven Diskussionen um den Klinikneubau hat die Stadt Drensteinfurt jedoch beschlossen, das Planverfahren

- a) in den **bestands- und angebotsorientierten Bebauungsplan Nr. 2.12** und
- b) in den **Projekt-Bebauungsplan Nr. 2.13** aufzuteilen, um dort vorhabenbezogen für den Klinikneubau konkretere Regelungen gemäß § 12 BauGB treffen zu können.

Ausgangspunkt für beide Bebauungspläne ist die Anfrage der Geschäftsführung des Hauses Walstedde. Geplant ist ein Erweiterungsbau als Klinik mit stationärer Behandlung für die Kinder- und Jugendpsychiatrie westlich des denkmalgeschützten Ensembles. Das bestehende Gesundheitszentrum weist in dieser Innerortslage eine ortsbildprägende Struktur auf. Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Ordnung werden auf dieser Basis die beiden Bebauungspläne entwickelt.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des **Bebauungsplanes Nr. 2.12** und des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.13**. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Drensteinfurt nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Auf das Plangebiet wirkt **Verkehrslärm an der Dorfstraße** ein, die straßenseitigen Fassaden der bestehende Randbebauung und des Neubaus sind hier entsprechend zu schützen. Der Bereich Nordholter Weg im Osten und die rückwärtigen Flächen um das Haus Walstedde sind hiervon nicht betroffen. Die Vorbelastungen für das Plangebiet und für das Umfeld sind schalltechnisch geprüft worden. Durch den heute bestehenden Betrieb des Gesundheitszentrums sowie durch andere Mischnutzungen im Umfeld bestehen keine ggf. problematischen Vorbelastungen.

Die **schalltechnischen Untersuchungen** haben ergeben, dass durch den bestehenden Betrieb und durch das zusätzliche Vorhaben Klinik in der Summe und gemessen an den einschlägigen Regelwerken keine unverträglichen Lärmbelastungen für die Wohnnutzungen im Umfeld entstehen. Der geplante Neubau wird durch Lage, Höhenvorgaben etc. begrenzt, so dass eine vertretbare Kompromisslösung hinsichtlich Höhe und Verschattung der umgebenden Wohngebäude erreicht wird.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie weitere Regelungen im Durchführungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. 2.13 sollen die grundlegende Einbindung des Bestandes und der Neubauvorhaben in das Umfeld und gegenüber der Nachbarschaft sichern. Die denkmalgeschützte Anlage Haus Walstedde wird aufgegriffen, auch werden einige wertvolle Einzelbäume erhalten.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft, Böden, Wasserhaushalt und Kleinklima betreffen im Plangebiet den Verlust der noch verbliebenen, ca. 1.400 m² großen Obstwiese und den Flächenverlust durch die möglichen Baumaßnahmen und durch zusätzliche Versiegelung für Nebenanlagen, Stellplätze etc. in den Plangebieten. Die negativen Auswirkungen im Plangebiet und auf das Umfeld sind aber aus Umweltsicht begrenzt. Für die artenschutzrechtlichen (ebenfalls begrenzten) Auswirkungen v.a. auf Fledermäuse wird eine kleinere externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Wie in den Kapiteln 4.1 bis 4.9 dargelegt, entstehen durch die Bebauungspläne Nr. 2.12 und Nr. 2.13 nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Auch die Verkehrsthematik kann angemessen gelöst werden. Die letztliche Entscheidung über die Bauleitplanung 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 zu prüfen und zu bewerten.

Drensteinfurt, im Februar 2010

Nachtrag April 2010:

Im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB im Februar/März 2010 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Begründungen zu den Bebauungsplänen hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere fachliche Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage zum Satzungsbeschluss im April 2010). Die Auswertung der Verfahrensergebnisse ist in den Sitzungen des Fachausschuss und des Rates im April 2010 erfolgt.