

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Begründung

September 2010

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt, 37. Flächennutzungsplan-Änderung

Teil I: Begründung

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald, Gewässerschutz
 - 3.2 Bodenschutz
 - 3.3 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Belange des Verkehrs**
- 5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**
- 7. Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 8. Umweltprüfung**
- 9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

(Hinweis: gemeinsamer Umweltbericht für die 37. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 1.36)

Teil III: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A.1** Beiblatt zur Begründung: Nutzungsübersicht

Teil I: Begründung

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Drensteinfurt im Bereich „Berthas Halde“ liegt im Westen der Kernstadt Drensteinfurt und schließt an die großflächigen Baugebiete „Ossenbeck I“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ an. Der Geltungsbereich mit einer Gebietsgröße von ca. 8,0 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die ältere Randbebauung „Ossenbeck“,
- im Osten durch den Lindenweg und durch die östlich anschließende, neu entstandene Bebauung im Konrad-Adenauer-Gebiet,
- im Süden durch die Abraumhalde „Berthas Halde“ mit Waldbestand und
- im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen bzw. im Nordwesten durch den Heuweg, der als Wirtschaftsweg den weiteren Außenbereich erschließt.

Darüber hinaus wird im Nordwesten des Heuweges eine großflächige naturnahe Regenrückhaltung mit etwa 1,4 ha Größe vorgesehen, die sich nach Westen bis zum Umlaufbach als Vorflut zieht.

Im wirksamen FNP ist der gesamte Bereich bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt worden.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

a) Ausgangslage: Flächenbedarf und Entwicklungsziele für die Kernstadt

Die Stadt Drensteinfurt hat im Frühjahr 2007 im Rahmen der Vorbereitungen für die **Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland** die noch verfügbaren Siedlungsflächen erhoben. Die Wohnbauflächen-Reserven des **Flächennutzungsplanes** sind in der Kernstadt Drensteinfurt inzwischen weitgehend ausgeschöpft worden. Als noch nicht in Anspruch genommener Entwicklungsspielraum aus dem GEP verbleibt der Bereich südlich der Riether Straße mit über 10 ha Fläche, der jedoch nach wiederholten Gesprächen mit den Eigentümern weiter nicht zur Verfügung steht.

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) lag der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Drensteinfurt im Bereich Konrad-Adenauer-Straße. Nach Erschließung des Plangebietes Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ werden derzeit die verbliebenen Randbereiche im Südwesten an der Riether Straße bebaut. Grundlage für die schrittweise Erschließung ist das vom Rat der Stadt Drensteinfurt beschlossene kommunale Bodenmanagement. Größere Baulücken und Brachen können hierdurch vermieden werden, ebenso z.B. spekulative Bodenpreise.

Darüber hinaus bestehen einzelne Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in den vorhandenen Siedlungsbereichen. Die Stadt Drensteinfurt unterstützt die Eigentümer bei Bauwünschen, soweit dieses unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen

Aspekten vertretbar ist. Die im Regelfall familienbezogene Situation lässt allerdings eine nennenswerte Verfügbarkeit für den freien Markt nicht zu.

Grundsätzlich ist für die Stadt Drensteinfurt auch in den nächsten 15 Jahren von einem erheblichen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen auszugehen:

- Die Stadt Drensteinfurt hat im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Münster und den Umlandkommunen das Pestel-Institut, Hannover, beauftragt, **Modellrechnungen zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen, zum Wohnungsbedarf und zur Baulandnachfrage** in der Stadt Drensteinfurt bis zum Jahr 2020 zu erarbeiten. Die im Jahr 2005 erstellte Bevölkerungsprognose rechnet ausgehend von 15.135 Einwohner im Jahr 2004 mit einer weiteren Zunahme auf rund 16.800 Personen im Jahr 2020. Ursachen sind die in Drensteinfurt zunächst noch positive natürliche Bevölkerungsentwicklung und Zuzüge. Auch die Zahl der Haushalte wird weiterhin ansteigen, bis 2020 ist ein Bedarf von bis zu 1.500 zusätzlichen Wohnungen errechnet worden. Im Ergebnis wurde ein Baulandbedarf bis zum Jahr 2020 von bis zu 80 ha prognostiziert.
- Die in der Pestel-Studie ermittelte Bevölkerungsentwicklung wurde allerdings von der Bezirksregierung Münster als teilweise überhöht eingestuft. Auf Grundlage der bisherigen Berechnungen **„Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025“** der Bezirksregierung Münster liegen Informationen über die Bedarfsberechnung für die künftigen regionalplanerischen Flächenzuweisungen für die Stadt Drensteinfurt im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 vor. Nach diesen Berechnungen ist immer noch von einer Größenordnung von bis zu etwa 40 ha Bauland einschließlich der noch nicht erschlossenen Bauflächen nach dem alten Gebietsentwicklungsplan auszugehen.

Zusammenfassend sind in der Kernstadt Drensteinfurt keine ausreichenden Bauflächen für den absehbaren Bedarf vorhanden. Die Stadt kann heute nur noch wenige eigene Baugrundstücke anbieten, so dass baldmöglichst neue Bauflächen mit Entwicklungspotenzial für die nächsten 5-8 Jahre ausgewiesen werden müssen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass sich die Entwicklung größerer Bauflächen mit im Einzelfall jeweils besonderen Problemen wie Erschließung, landwirtschaftlichen Konflikten, Verfügbarkeit bzw. Grunderwerb, Lärmschutz oder Altlastensanierung über Jahre erstrecken kann und daher frühzeitig planerisch vorbereitet werden muss. Somit hat die Stadt geprüft, welche sinnvollen Flächenpotenziale für den künftigen Bauflächenbedarf aus städtebaulicher Sicht bestehen.

b) Standortuntersuchung Wohnbau- und Gewerbeflächen und Ergebnis

Die Stadt Drensteinfurt hat angesichts der unter a) dargelegten Ausgangslage als vorbereitende Studie für die Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland die Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen untersucht.¹ Diese Standortuntersuchung hat gezeigt, dass in der Kernstadt Drensteinfurt und in den Ortsteilen im Grundsatz geeignete potenzielle Bauflächen für die weitere Siedlungsflächenentwicklung vorhanden sind. In der Kernstadt sollen langfristig möglichst zentrums-

¹ Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen, Drensteinfurt 2025, Städtebauliche Studie im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Rheda-Wiedenbrück, Oktober 2007

nah östlich gelegene Teilflächen genutzt werden. Allerdings bestehen erhebliche Einschränkungen, was Verfügbarkeit und Konfliktlage z.B. mit teilweise noch vorhandenen Gewerbenutzungen oder Hofstellen betrifft. Die konkreten Entscheidungen für die langfristigen Entwicklungsschritte werden von der Lösung dieser Fragen abhängen, so dass die Stadt Drensteinfurt im Rahmen der landesplanerischen Diskussion einen ausreichenden planerischen Spielraum benötigt.

Kurz- bis mittelfristig kann aufgrund der Verfügbarkeit in Drensteinfurt nur der Bereich „Berthas Halde“ erschlossen werden. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, die heute benötigten Bauflächen in einer Größenordnung von gut 6 ha Bauland in diesem Bereich zu entwickeln.

c) Rahmenplanung „Berthas Halde“, Variantendiskussion und Plankonzept

Die Stadt Drensteinfurt hat zur Klärung der planerischen Rahmenbedingungen und des möglichen Planungsspielraumes im Herbst/Winter 2007/2008 eine **städtebauliche Rahmenplanung** für die Siedlungsentwicklung im Bereich „Berthas Halde“ erstellen lassen.² Ergebnis der schrittweisen Entwicklung der Rahmenplanung ist die Vorbereitung eines Baugebietes für den Bedarf in den nächsten 5-8 Jahren. Eine eventuelle langfristige Gesamtentwicklung für den Bereich von ca. 12 ha bis zum Heuweg wurde geprüft, ist aus heutiger Sicht jedoch eher unwahrscheinlich. Gründe sind die nach Möglichkeit angestrebte künftige Entwicklung der Kernstadt vorrangig östlich der Bahntrasse und die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen mit Tierhaltung im Südwesten des Plangebietes. Zusammenfassend wird auf die Rahmenplanung verwiesen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines vorrangig familienbezogenen Wohngebietes, das mit Einzel-, Doppelhäusern und mit kleinen Hausgruppen - je nach Bedarf ggf. auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern bzw. mit Wohneinheiten für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen - maßvoll verdichtet wird. Das zwischenzeitlich reduzierte Plankonzept „Berthas Halde“ sieht gemäß Rahmenplanung auf etwa 6 ha Bauland ca. 110 bis 130 Bauplätze vor (je nach Doppelhausteilungen). Grob geschätzt sind rund 150 bis 160 Wohneinheiten und etwa 400 Bewohner zu erwarten.³

Die geplante umlaufende Grünfläche sichert eine gute Einbindung in den Landschaftsraum und wird daher bereits auf FNP-Ebene mit dargestellt. Die im Planverfahren zusätzlich aufgenommene ca. 1,4 ha große Fläche für die Regenwasserrückhaltung nordwestlich des Heuweges soll möglichst naturnah gestaltet werden und wird ebenfalls auch im FNP aufgenommen.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat sich auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 25.02.2008 für die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1.36 und für die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB entschieden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln.

² Städtebauliche Rahmenplanung Berthas Halde, Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Juni 2008

³ Hinweis: In der Broschüre zur Rahmenplanung wurden auch die vorlaufenden Entwicklungsschritte, die von einer Gesamtplanung in 4 Bauabschnitten mit etwa 10,5 ha Bauland ausgegangen waren (ohne Grünflächen), ebenfalls dargestellt. Danach hätten langfristig etwa 180 Bauplätze mit grob geschätzt rund 250 Wohneinheiten entwickelt werden können.

Im bisherigen **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet „Berthas Halde“ im nordöstlichen Randbereich in Höhe Lindenweg / Fliederweg bereits abgerundet mit einer Fläche von gut 1 ha als *Siedlungsbereich* aufgenommen worden. Das Plangebiet wird ansonsten als Teil der großräumigen *Agrarbereiche* dargestellt. Vorgehensweise und erste Plankonzepte sind im Vorfeld mit der Bezirksregierung Münster im Rahmen der Fortschreibung des **Regionalplanes Münsterland** erörtert worden. Die angestrebte kurz- bis mittelfristige Flächenentwicklung von Teilflächen im Bereich „Berthas Halde“ kann vor Abschluss des derzeitigen Regionalplan-Verfahrens erfolgen.

3. Sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Drensteinfurter Platte“**. Das Landschaftsschutzgebiet „Mersch“ beginnt jedoch erst ca. 2 km südlich des Plangebietes. **Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder ein FFH-Schutzgebiet** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt (im Jahr 2008 großflächiger Maisanbau). Verwiesen wird zur **Bestandsbeschreibung** auf den Umweltbericht (s.d., Kapitel 3.2). Mit Ausnahme der standortheimischen Heckenstruktur entlang des Lindenweges sind die überplanten Flächen großflächig ausgeräumt. Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im eigentlichen Plangebiet mit Ausnahme der o.g. Hecke nicht vorhanden. Im Bereich des Bodendenkmals „Berthas Halde“ im Süden des Plangebietes stockt neben angepflanzten Pappeln auch sukzessive aufwachsender **Mischwald**.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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). Danach bieten die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen Acker, Fettwiesen- und Weiden und Kleingehölze für 5 Fledermausarten (u.a. Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) geeignete Lebensräume, drei Amphibien- und 24 Vogelarten werden genannt (siehe Umweltbericht).

Im Bereich der Heckenstruktur am Lindenweg sind insbesondere die in Siedlungsrandlage weit verbreiteten Vogelarten mit Brutvorkommen zu erwarten, auf den landwirtschaftlichen Flächen die entsprechenden Arten der intensiv genutzten Ackerflächen und Nahrungsgäste. Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für das Plangebiet nicht. Aufgrund des intensiven und großflächigen Maisanbaus und der Störwirkungen durch Randbebauung und Erholungsdruck ist davon auszugehen, dass im Umfeld vorkommende,

ggf. planungsrelevante Arten insbesondere nach Südwesten und Süden in die kleinteiliger strukturierte Landschaft verdrängt worden sind. Hier stehen mindestens gleichwertige Flächen großräumig zur Verfügung, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann.

Zum parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ ist eine **Artenschutzprüfung** durchgeführt worden. Auf diese Planunterlagen und auf den Umweltbericht wird verwiesen. Im Ergebnis kann für alle planungsrelevanten Arten, soweit ein Vorkommen im weiteren Planungsraum vermutet werden kann, eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt. Die Planung ist vollziehbar, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45(7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Landschaftsbehörde hat der Bewertung zugestimmt, hat allerdings die Artenschutzprüfung Kiebitz nochmals aufgegriffen. Gemäß Prüfung können Brutvorkommen des Kiebitzes nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der potenziellen Tötung von Individuen bzw. der Zerstörung von Nestern oder Eiern des Kiebitzes ist daher folgendes als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: Um auszuschließen, dass auf den betroffenen Flächen Nester bestehen, Bruten stattfinden oder Junge aufgezogen werden, ist die Baufeldräumung zwischen Anfang September und Mitte März durchzuführen.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet selber nicht vorhanden. Entlang des Heuweges führt ein Graben als Vorflut anfallendes Wasser nach Nordosten durch das Siedlungsgebiet Ossenbeck in Richtung Werse. Westlich des Heuweges verläuft parallel nach Norden in etwa 300 m Entfernung der Umlaufbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. An der Nordwestecke „Berthas Halde“ besteht eine als Ententeich angelegte Geländemulde, die jedoch offenbar nicht regelmäßig oder länger mit Wasser bespannt ist, gewässertypische Vegetation fehlt.

3.2 Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet **sandige Lehm Böden** mit i.A. mittlerer Wasserdurchlässigkeit an (Pseudogleye, z.T. Braunerde-Pseudogleye) an. Diese Böden sind nach den Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁵ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die in Einzelfällen unterstützte Nachverdichtung

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt 4312 Hamm; Krefeld 1981

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

bisher nicht bebauter Reserveflächen in einer Reihe von Bebauungsplan-Gebieten in Drensteinfurt. Dort trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In einer wachsenden Kleinstadt im ländlichen Raum ohne industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit sind die Umnutzungspotenziale naturgemäß aber sehr begrenzt. Daher sind aufgrund der Entwicklung der Stadt auch angemessene Bauflächen zur Deckung des weitergehenden Neubaubedarfs erforderlich. Die Belange des Bodenschutzes werden im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Drensteinfurt beachtet und müssen in der Abwägung für das konkrete Plangebiet begründet zurückgestellt werden. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche.

3.3 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar“**. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Nach dem im Sommer 2008 eingestellten Planverfahren war der sog. „Nullrand“ als mögliche Grenze der bergbaulichen Einwirkungen jedoch deutlich weiter im Süden unterhalb des Gewerbegebietes „Viehfeld“ vorgesehen.

Im Süden grenzt die als Aushub aus dem **Strontianitbergbau** Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Bergehalde „Bertha“ an, die auch als **Bodendenkmal** eingetragen worden ist. Sie erstreckt sich in West-Ost-Richtung und hat eine Höhe von grob geschätzt etwa 4-6 m. Die Bergehalde besteht i.W. aus aufgefülltem Gemisch aus Mergel und Mergelstein. Die Bergehalde wird im Verzeichnis des Kreises Warendorf als Altlastenverdachtsfläche geführt, die im Osten anschließende ehemalige Betriebsfläche „Berthas Maria“ ragt in Höhe des geplanten Kreisverkehrs in das Plangebiet hinein und wurde als Altstandort aufgenommen. Mögliche Schadstoffbelastungen der Halde und des ehemaligen Betriebsgeländes wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt, die Baufläche kann grundsätzlich als Wohngebiet entwickelt werden. Die Stadt hat mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt, dass die schadlose Entsorgung des betroffenen Randbereichs nicht mehr vor voraussichtlicher Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.36 erfolgt, so dass eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen wird und dass eine enge Abstimmung über die genaue Abgrenzung des Bodenaushubes und über die Durchführung vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt. Im FNP ist eine derartige Kennzeichnung dagegen von der Fachbehörde nicht mehr für erforderlich gehalten worden.

Der bekannte **Strontianit-Abbaugang mit Auswirkungen auf die Erdoberfläche** zieht sich von Nordosten aus dem Konrad-Adenauer-Gebiet (dort als Grünfläche überplant) nach Südwesten südlich der Abraumhalde in Richtung Riether Straße und liegt außerhalb des geplanten Baugebietes (siehe Bestandsübersicht). Allgemein kann aber das Vorkommen bisher unbekannter Abbaugräben oder Schächte im Gebiet nicht ausgeschlossen werden, so dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.

Im eigentlichen Plangebiet sind der Stadt ansonsten bisher keine **Altlasten oder Kampfmittel** bekannt. Treten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld über das o.g. **Bodendenkmal „Strontianithalde der Grube Bertha“** nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden angesichts des eingehaltenen Abstandes zur Halde soweit erkennbar nicht berührt.

4. Belange des Verkehrs

Die Siedlungsgebiete in der Kernstadt Drensteinfurt westlich der Bahnlinie Hamm - Münster werden durch die örtlichen und überörtlichen Hauptstraßen **Konrad-Adenauer-Straße** und **Schützenstraße** erschlossen. Über diese wird der gesamte westliche Siedlungsbereich nach Norden Richtung B 58, nach Osten und Süden Richtung Ortsmitte bzw. Richtung Hamm angebunden. Für das Baugebiet „Ossenbeck“ bietet zudem der nördliche Abschnitt des Heuweges als Ortsrandweg mit Erschließungsfunktion einen ergänzenden Anschluss nach Norden Richtung B 58.

Die (motorisierte) verkehrliche Erschließung kann für das Plangebiet über Lindenweg und Riether Straße geführt werden. Eine ergänzende Anbindung nach Norden über den Heuweg ist denkbar. Das konkrete Erschließungskonzept ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.36 zu entwickeln.

Für **Fußgänger und Radfahrer** besteht über die o.g. Erschließungsstraßen sowie über die Grünzone im Konrad-Adenauer-Gebiet ein attraktives Wegenetz Richtung Bahnhof, zur Ortsmitte und zur weiteren Infrastruktur. Eine **Buslinie** verkehrt auf der Konrad-Adenauer-Straße und kann gut erreicht werden. Darüber hinaus werden der Heuweg und die Riether Straße als Naherholungswege und als Verbindung in Richtung Außenbereich offensichtlich intensiv genutzt.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Norden und Osten begrenzt, in diesen Richtungen bestehen keine besonderen Immissionsprobleme. Im Südwesten des Plangebietes schließen Hofstellen und Wohnnutzungen im Außenbereich an. Vor diesem Hintergrund wird gemäß Umweltprüfung und auf Grundlage der zum Bebauungsplan Nr. 1.36 vorliegenden Gutachten (siehe dort) die Gesamtsituation für das Plangebiet wie folgt bewertet:

a) Gewerbeimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industrienutzungen. Das künftige Wohngebiet wird nicht durch gewerbliche Immissionen belastet, von der Planung gehen auch keine Einschränkungen für bestehende Betriebe aus.

b) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Im Außenbereich liegen im Südwesten drei landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung (Rinder, Mastbullen, Jungvieh, Mastschweine, Ferkel). Von dieser Viehhaltung gehen Geruchsemissionen aus, die je nach Umfang und Intensität zu Konflikten mit bestehenden oder neuen Wohnnutzungen (neue Immissionsorte) führen können.

Zum Bebauungsplan ist ein Geruchsgutachten auf Basis der sog. „Geruchsimmissionsrichtlinie NRW“ erstellt worden. Das Gutachten hat dargelegt, dass im Ergebnis für den Tierbestand und auch für die vom Gutachter diskutierten Betriebserweiterungen der maßgebliche GIRL-Immissionsrichtwert mit einer Geruchsbelastung aus der Viehhaltung in maximal 10 % der Jahresstunden im gesamten verbliebenen Plangebiet eingehalten oder deutlich unterschritten wird. Nur in der äußersten Südwestspitze werden im geplanten Baugebiet maximal 8 % der Jahresstunden erreicht, ansonsten in Randlagen 5-7 %, im ganz überwiegenden Baugebiet nur 3-5 % der Jahresstunden mit Geruchseinträgen.

Über die Gerüche aus Tierhaltung hinaus sind ansonsten in Randlage zu intensiv genutzten Ackerflächen landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß z.B. in der Erntezeit hinaus nicht anzunehmen. Abschließend sei festgehalten, dass mit Blick auf das ländliche Umfeld in der Ortsrandlage grundsätzlich gewisse landwirtschaftliche Einwirkungen ortsüblich sind und insbesondere von Bewohnern der Randgrundstücke im Übergang zum Außenbereich ggf. hinzunehmen sind, sofern keine konkreten Gefahren oder unzumutbare Belastungen entstehen.

c) Verkehrliche Immissionen

Die Bundesstraße B 58 liegt im Norden in ca. 700 m Entfernung, die Konrad-Adenauer-Straße als örtliche und überörtliche Hauptstraße in ca. 450 m Entfernung im Osten. Ggf. relevante Immissionen durch Verkehrslärm von diesen Straßen wirken auf das Plangebiet somit nicht ein.

Als Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.36 wurde im Frühjahr 2009 ein **Schalltechnisches Gutachten** beauftragt, das abgestimmt auf den aktuellen Planungsstand in der Fassung vom Juni 2010 in das Planverfahren aufgenommen wird (siehe dort und Umweltbericht).⁶ Auf Ebene der FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Erschließung grundsätzlich über das vorhandene Straßennetz gesichert werden kann, dass aber bei vollständiger Erschließung über die Riether Straße dort (grundsätzlich auch mögliche) Mischgebietswerte gemäß 16. BImSchV erreicht werden und dass in der Abwägung über die genaue Vorgehensweise zu beraten ist.

d) Sonstige Immissionen

Die Wehrbereichsverwaltung West hat im Planverfahren mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems sei aber allgemein mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr würden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt. Dieser allgemeine Hinweis auf die Lage im

⁶ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.36 „Berthas Halde“, AKUS GmbH Bielefeld, 28.05.2010

Nachttiefflugsystem kann in der Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen werden. Eine besondere Bedeutung, die z.B. zu Schutzvorkehrungen führen oder eine Planung erschweren könnte, hat dieser Aspekt nach Kenntnis der Stadt bisher in der Region nicht gehabt. Betroffen wären hier zudem ohnehin weite Teile des Siedlungsbereichs der Stadt (und vieler anderer Kommunen).

6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgt grundsätzlich über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Die gebietsquerende **10 kV-Freileitung der RWE** ist im Zuge der Gebietsentwicklung zu verkabeln.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach Prüfung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und verschiedener Standorte beidseits des Heuweges wird nordwestlich des Heuweges eine naturnah zu gestaltende **Fläche für die Regenrückhaltung und für die Regelung des Wasserabflusses** mit einer Größe von etwa 1,4 ha vorgesehen. Hier wird eine wirksame Regenwasserrückhaltung in Verbindung mit einer naturschutzfachlich attraktiven Rückzugsfläche inmitten der ansonsten sehr intensiv genutzten Ackerflächen geschaffen. Die wasserwirtschaftliche Fläche wird dazu genutzt, um einerseits die technisch notwendige Umlegung des Grabens durchzuführen und um andererseits eine separate Rückhaltung für die Niederschlagswässer aus dem Erschließungsgebiet zu gewährleisten. Damit wird der wasserwirtschaftliche Grundsatz *Rückhaltung vor Einleitung* berücksichtigt und umgesetzt. Die hierfür notwendigen wasserwirtschaftlichen Verfahren werden in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführt.

7. Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Baugebiet soll angemessen in die Ortsrandlage eingebunden werden. Ein Grundelement der grünordnerischen Konzeption ist der umgebende, ca. 1 ha große Grünzug im Westen und Süden mit Spielplatz etc., der auch als wirksame Ortsrandeingußung dienen soll und der daher schon im FNP dargestellt wird.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung sollen grundlegende Aussagen getroffen werden, die im Zuge des parzellenscharfen Bebauungsplanes konkret auszuarbeiten sind:

- **Bestand und Ausgangslage:** Die Planung beansprucht überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Der Gehölzbestand im Bereich Berthas Halde wird nicht überplant. Neben der Nutzungsübersicht in der Anlage erfolgt in der Umweltprüfung eine weitere Bestandsbeschreibung.
- **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung:** Aufgrund der bisherigen Nutzungen besitzt die Fläche die durchschnittliche Wertigkeit von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsrandlage. Der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird für grundsätzlich vertretbar gehalten.
Planungsrelevante geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.
Aufgrund der in Kapitel 2 genannten Ziele der Ortsentwicklung räumt die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. In der Abwägung der betroffenen Belange wird die bauliche Inanspruchnahme der an bebaute Bereiche angrenzenden Acker- und Grünlandflächen auch unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes letztlich für vertretbar gehalten.
- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Grünordnung:** Im konkreten Bebauungsplan Nr. 1.36 sind eingriffsmindernde Festsetzungen zu treffen (Regelungen zur Lage der Baukörper, zur Höhenbegrenzung und Gestaltung etc.) Durch das Plankonzept mit Grünzug als Eingrünung und durch die naturnahe Regenrückhaltung werden auf FNP-Ebene umfangreiche Pflanzmaßnahmen als Ausgleich vorbereitet. Eine gute Einbindung des Gebietes in das regionaltypische Siedlungs- und Landschaftsbild kann erreicht werden.
- **Naturschutzfachlicher Ausgleich:** Die Änderung des FNP bereitet umfangreiche zusätzliche bauliche Maßnahmen vor. Die Eingriffsregelung wird im parallel erfolgenden Bebauungsplan-Verfahren abgehandelt, die Maßnahmen im Plangebiet einschließlich naturnaher Regenrückhaltefläche (Details sind noch abzustimmen) können nach der vorliegenden Bilanz den Ausgleichsbedarf grundsätzlich weitestgehend sichern.

8. Umweltprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird als Teil II dieser Begründung beigelegt. Der Umweltbericht umfasst zudem auch den im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan Nr. 1.36, so dass die Planaussagen auf FNP-Ebene entsprechend fachlich abgesichert werden können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Umweltprüfung, dass das Vorhaben zwar aufgrund der Größe zu einer insgesamt erheblichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden und zu einer umfangreichen Versiegelung führen wird, dass ansonsten die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB aber begrenzt sind und z.B. durch die umgebenden Grünflächen bereits erheblich gemindert bzw.

ausgeglichen werden können. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Drensteinfurt, im September 2010

- Der Bürgermeister -