

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.36
„Berthas Halde“ in Drensteinfurt

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“, Ziele und Verfahren der 1. Änderung**
- 2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung**
- 3. Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB**
- 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
 - 5.1 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 5.2 Denkmalschutz
 - 5.3 Bodenschutz
 - 5.4 Erschließung und Belange des Verkehrs
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Weitere Belange
- 6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung**

Dezember 2013

Stadt Drensteinfurt, FB 6 - Planen, Bauen, Umwelt
und
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“, Ziele und Verfahren der 1. Änderung

a) Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.36 „Berthas Halde“ liegt im Westen der Kernstadt Drensteinfurt und schließt an die großflächigen Baugebiete „Ossenbeck I“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ an (Bebauungspläne Nr. 1.22 und Nr. 1.34). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt einschließlich der großflächigen Anlage für eine naturnahe Regenrückhaltung im Nordwesten des Heuwegs etwa 9,5 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 1.36. In der Sitzung am 20.09.2010 hat der Rat abschließend über die eingegangenen Anregungen aus dem Planverfahren insgesamt beraten und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst. Auf die abschließende Sitzungsvorlage Nr. I/75/2010 wird insgesamt verwiesen. Der Bebauungsplan ist nach seiner Bekanntmachung im Frühjahr 2011 in Kraft getreten.

Wesentliches Planungsziel war die Entwicklung eines regionaltypischen, familienbezogenen Wohngebiets zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs in der Kernstadt als Entwicklungsschwerpunkt der Kommune. Der Bebauungsplan Nr. 1.36 bereitet unter Berücksichtigung der Lage und der Nachbarschaft *Allgemeine Wohngebiete* gemäß § 4 BauNVO mit i.W. Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bebauung sowie kleinere Bereiche für Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser. Vorbereitet werden etwa 110 bis 130 Neubaugrundstücke mit rund 150 bis 160 Wohneinheiten für rund 400 Bewohner. Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Lindenwegs im Osten und im Bereich Berthas Halde im Süden werden gesichert bzw. nicht überplant. Im Westen zum Außenbereich hin wird eine umlaufende Grünfläche angelegt.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Anschluss über den Lindenweg an die Riether Straße und damit an die Konrad-Adenauer-Straße im Südosten sowie über den Heuweg nach Norden Richtung B 58. Zur Standortwahl, zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.36 sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

b) Ziele und Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.36

In drei Teilbereichen zwischen Planstraße A und Lindenweg im Norden, in der Mitte und im Süden war bisher eine Mehrfamilienhausbebauung als mögliche Option angedacht, entsprechend wurden auch zusammenhängende Grundstücksflächen ohne dargestellte Binnenerschließung und die Firsthöhe von bis zu 11 m festgesetzt.

Im Zuge des Planverfahrens haben u.a. Anlieger aus dem östlich des Lindenwegs angrenzenden Neubaugebiet „Konrad-Adenauer-Straße“ wiederholt Kritik vorgetragen, die sich zum einen grundsätzlich auf die zusätzliche Entwicklung des Neubaugebiets „Berthas Halde“ im Westen bezogen hat und die zum anderen die Teilflächen mit zulässigen größeren Baukörpern und Bauhöhen mit z.T. voll zweigeschossigen Gebäude mit bis zu 11 m Firsthöhe betroffen hat.

Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt haben über diese Kritik wiederholt beraten. Im Ergebnis wurde das Planverfahren mit den bisherigen Festsetzungen mit 11 m maximal zulässiger Gesamthöhe abgeschlossen, da die tatsächlich mögliche Beeinträchti-

gung der östlich folgenden Wohnbebauung - überwiegend sog. 1½-geschossigen Ein-/Zweifamilienhäuser mit bis zu 9,5 m Gesamthöhe - aus städtebaulicher Sicht aufgrund des Abstands und der Ausrichtung sowie angesichts des Erhalts der gliedernden Heckenstruktur als begrenzt bewertet worden ist.

Die Stadt hat sich im gesamten Planverfahren bemüht, einen vertretbaren Konsens der unterschiedlichsten Belange und Interessenlagen herbeizuführen. Daher wurden parallel zum weiteren Planverfahren und nach Satzungsbeschluss von der Stadt eine Reihe von weiteren Gesprächen mit der Nachbarschaft über die hier relevanten Fragen des Planverfahrens wie Erschließung, Abstände, Bauhöhen und zeitlicher Entwicklung geführt.

Im Ergebnis strebt die Stadt Drensteinfurt nunmehr an, in der Randlage im Osten die kritisierten Planinhalte teilweise zu modifizieren und eine abgestufte, in der Höhe auf ebenfalls 9,5 m reduzierte Bebauung vorzubereiten. Mit Beginn der Vermarktung hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach kleineren Wohngebäuden weiterhin hoch ist und dass bei diesem Ansatz in der östlichen Bauzeile auch für die bisher geplanten Mehrfamilienhausgrundstücke bei einer aufgelösten Bebauung sinnvollerweise eindeutig und konfliktmindernd öffentliche Stichwege festzusetzen sind.

Das Plangebiet der 1. Änderung betrifft somit den östlichen Randbereich des Baugebiets zwischen Planstraße A und Lindenweg sowie den etwas verdichteter geplanten Bereich im Südosten beidseits des Knotenpunkts Planstraße A/Planstraße C. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.36 umfasst in diesem begrenzten Geltungsbereich die folgenden Planinhalte, die als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1.36 ergänzt werden:

1. Aufnahme und Festsetzung jeweils einer Stickerschließung für 2 Bauflächen, die als einzelne Baugrundstücke geteilt werden können, als öffentliche Verkehrsfläche sowie Anpassung der Baugrenzen an Erschließung und kleinteiligere Bebauung.
2. Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhen in den überplanten Teilflächen WA1 und WA2 von bisher 11,0 m auf nunmehr 9,5 m.
3. Ergänzend zu Punkt 2 Flexibilisierung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen in den überplanten Teilflächen.

Hinzu kommt im Westen ein weiterer Punkt, der nach dem heutigen Stand der Ausbauplanung mit Anschluss an den Heuweg möglich wird:

4. Rücknahme der kleinflächigen, nicht mehr benötigten Wendeanlage im Westen in Richtung Heuweg.

Die Änderungspunkte sind zwecks Nachvollziehbarkeit *gelb* (Straße) und *blau* (Baugrenzen, Firsthöhe, Dachformen) hervorgehoben. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 1.36 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 1.36. Diese in der Plankarte in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird vor diesem Hintergrund als nachträgliche Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Durch die Änderungsplanung werden angesichts der eng begrenzten Planinhalte und der geringfügigen Auswirkungen im bereits als allgemeines Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern überplanten WA1 und WA2 die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans nicht berührt. Auch die übrigen Voraussetzungen des

§ 13(1) BauGB werden erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Änderungsplanung begründet darüber hinaus keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.36 wird somit im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich insgesamt als „Wohnbaufläche“ dar, so dass die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung

In den o.g. drei Teilbereichen WA1 und WA2 entlang Planstraße A und Lindenweg war bisher eine Mehrfamilienhausbebauung als mögliche Option angedacht, entsprechend wurden auch eine zusammenhängende Grundstücksfläche ohne dargestellte Binnenerschließung und die Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nunmehr modifiziert. Ziel ist eine Herabsetzung der Bauhöhen und damit der Verdichtung sowie eine kleinteiligere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die gewählten Festsetzungen nach § 9(1) BauGB und BauO NRW orientieren sich aber an den bestehenden Festsetzungen im Plangebiet und in der Umgebung

1) Festsetzung einer Sticherschließung für 2 Bauflächen und Anpassung von Baugrenzen

Festgesetzt wird jeweils eine Sticherschließung als öffentliche Verkehrsfläche für die 3 Teilbauflächen, die nunmehr als einzelne Baugrundstücke geteilt werden sollen. Damit wird eine privatrechtliche Regelung und eine gemeinschaftliche Erschließungsfläche nicht mehr erforderlich. Der Flächenverbrauch von ca. 75-90 m² je Stichweg entspricht der bisher erforderlichen Erschließung für geteilte Baugrundstücke bzw. dem Stellplatzbedarf bei einer verdichteten Wohnanlage mit Sammelstellplätzen. Im Ergebnis wird somit keine zusätzliche Versiegelung erfolgen.

Die Baugrenzen werden jeweils straßenseitig an die beiden Erschließungsstiche und an die kleinteiligere Bebauung in geringfügigem Maße angepasst. Ebenso erfolgt eine geringfügige Anpassung bzw. Begradigung der Baugrenze im Baufeld im Nordosten.

2/3) Reduzierung der Firsthöhen in den überplanten Teilflächen WA1 und WA2 und Flexibilisierung der Dachformen und -neigungen.

In den überplanten Teilflächen WA1 und WA2 werden die bisher gemäß § 9(1) Nr. 1 und § 18 BauNVO festgesetzten Firsthöhen von 11,0 m auf nunmehr 9,5 m reduziert. Somit sind keine hohen Mehrfamilienhäuser mehr möglich. Bei voll zweigeschossigen Gebäuden sind künftig nur noch flach geneigte Dächer zulässig, die sich in etwa im Rahmen der sog. 1 ½-geschossigen Gebäude mit steilen Satteldächern bewegen.

Ergänzend zu dieser Höhenbegrenzung werden daher auch die zulässigen Dachformen und Dachneigungen vereinheitlicht bzw. erweitert zugelassen, um insbesondere auch flach geneigtere Satteldächer in diesen Teilbauflächen einheitlich zu ermöglichen.

4) Rücknahme der kleinflächigen Wendeanlage im Westen in Richtung Heuweg

Im Westen war im Planverfahren zunächst offen, wann und wie eine zweite Erschließung des Baugebiets über den Heuweg erfolgen kann. Daher wurde eine ergänzende kleine Wendeanlage in dem vorläufigen Stichweg im Bebauungsplan Nr. 1.36 festgesetzt. Zwischenzeitlich hat sich aber die Erschließungsplanung konkretisiert, so dass diese gut 30 m² große Wendeanlage aufgegeben und in Abstimmung mit den Eigentümern den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden kann.

3. Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen im Regelverfahren gemäß BauGB zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Die Eingriffsregelung ist zu beachten, der nach Abwägung ggf. erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich ist zu leisten.

Das Plangebiet wird auf Grundlage des erst im Jahr 2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 1.36 "Berthas Halde" entwickelt. In diesem Planverfahren sind umfangreiche Arbeiten auch zu den Themen Artenschutz, Standortbegründung und Eingriffsregelung erfolgt. Auf den Umweltbericht sowie auf die Artenschutzprüfung und auf die Eingriffsbilanzierung wird insgesamt Bezug genommen.

Gemäß Artenschutzprüfung war im Ergebnis festgestellt worden, dass der Bebauungsplan Nr. 1.36 nicht zu ggf. erheblichen Beeinträchtigungen für die in NRW planungsrelevanten Arten führen wird. Die vorliegende 1. Planänderung beinhaltet wie dargelegt keine Änderungen, die nach heutigem Stand eine erneute Artenschutzprüfung erfordern.

Die in Kapitel 1 und 2 dargelegten geringfügigen Änderungen der zulässigen Baumöglichkeiten schaffen keine neuen Baurechte, sondern begrenzen diese etwas stärker als bisher und führen eher zu einer kleinteiligeren Bebauung. Insofern fällt auch die neu festgesetzte, i.W. so oder ähnlich ohnehin erforderliche Stickerschließung nicht ins Gewicht, auch wenn die Wegeführung nicht mehr der Anrechnungsregel gemäß § 19(4) BauNVO unterliegt und somit hier eine geringfügig höhere Versiegelung möglich sein kann. Andererseits war für die Teilflächen WA1 und WA2 in der Abwägung auch der Rechenansatz gemäß Eingriffsbilanz mit der GRZ von maximal 0,6 übernommen worden (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.36, Kapitel 4.6). In der Tendenz erfolgt diese Verdichtung nach Planänderung eher nicht mehr. Außerdem führt die Rücknahme der kleinen Wendefläche im Westen dort zu einer geringen Reduzierung der Versiegelung.

Nach dem vorliegenden Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.36 tatsächlich nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Eingriffsregelung führen wird und dass eine detaillierte Berechnung nicht erforderlich wird.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da diese 1. Änderung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen der Änderung auf die Umwelt sind aufgrund des bestehenden Baurechts durch den Bebauungsplan Nr. 1.36 geringfügig und vertretbar.

5. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

5.1 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. Eigentümerin des Bergwerksfelds 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 Gewerbegebiets „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. Im Osten schließt der ehemalige Betriebsstandort „Berthas Maria“ an, der ehemals aus drei Gebäuden bestand und einschließlich Betriebsfläche zurückgebaut worden ist.

Die Bergehalde wurde bisher 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 wurden in den zum Bebauungsplan Nr. 1.36 beigefügten Untersuchungsberichten dargestellt (siehe dort).¹

Die Untersuchung der Bergehalde führte zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht abgeleitet werden konnte, als Kinderspielfläche ist die (ohnehin waldartig bewachsene) Bergehalde jedoch nicht geeignet. Im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche, die kleinflächig in Höhe des geplanten Knotenpunktes im Südosten in das Plangebiet hineinragt, liegen oberflächennah bis zu einer Tiefe von etwa 35-40 cm Auffüllungen mit Anteilen aus Bauschutt und Schlacken vor. Diese oberflächennah anstehenden inhomogenen Bodenverunreinigungen erfordern im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung bis zum Erdplanum für den geplanten Straßenbau einen Aushub und eine schadlose Beseitigung des betroffenen Materials. Die nachrichtliche Aufnahme in das

¹ Untersuchung im Bereich der Altablagerung „Bergehalde Berthas Halde“ und des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil, Hinz Ingenieure, Münster, 15.12.2008 und Ergänzung: Untersuchung am nördlichen Rand des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil, Hinz Ingenieure, Münster, 28.08.2009.

Kataster als Altstandort wird dann wieder gestrichen. Die abschließende Ermittlung des räumlichen Ausmaßes der Verunreinigungen und deren zeitnahe schadlose Entsorgung bzw. Sicherung ist gemäß Aussage der Bodenschutzbehörde vom Grundsatz her unproblematisch. Daher bestanden aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen den Bebauungsplan Nr. 1.36 keine Bedenken, wenn die Maßnahme zur abschließenden räumlichen Eingrenzung der PAK-haltigen, oberflächennah anstehenden Verunreinigungen und deren schadlose Entsorgung bzw. Sicherung rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mit dem Kreisamt für Umweltschutz detailliert abgestimmt wird.

Die Stadt hatte mit der Behörde vereinbart, dass die schadlose Entsorgung des betroffenen Randbereichs nicht mehr vor voraussichtlicher Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.36 erfolgen sollte, so dass somit vorsorglich noch eine Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB aufgenommen worden war und dass eine enge Abstimmung über die genaue Abgrenzung des Bodenaushubes und über die Durchführung vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt.

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, liegt außerhalb der geplanten Baugebiete und ist in der Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 1.36 dargestellt worden. Allgemein kann allerdings das Vorkommen bisher unbekannter Abbaugräben oder Schächte im Änderungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.

5.2 Denkmalschutz

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 Abstands zur Halde soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird unter Punkt F. Hinweise im Originalplan Nr. 1.36 auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

5.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet sandige Lehmböden 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-Westfalen³ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

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 versiegel-

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

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

ten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die Planänderung führt in der Tendenz zu einer etwas weniger verdichteten Bebauung und somit zu einem - begrenzten - Nachteil im Sinne des Bodenschutzes, der in Abwägung mit den Belangen der Nachbarschaft aber vertretbar ist.

5.4 Erschließung und Belange des Verkehrs

Durch die Planänderung wird kein neuer Verkehr erzeugt. Die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig.

5.5 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Erschließungsplanungen für das Plangebiet "Berthas Halde". Die geringfügigen Planänderungen erfordern hier voraussichtlich keine zusätzlichen Maßnahmen oder Änderungen.

5.6 Immissionsschutz

Die Planänderung innerhalb des Baugebiets führt nicht zu neuen Baurechten im WA, die ggf. problematischen Immissionen ausgesetzt sein können. Angrenzende Emissionsquellen bestehen nicht.

5.7 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.36 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Zu allen weiteren fachlichen Fragen und zur Begründung der Planungsziele und Planinhalte der Original-Bebauungsplans Nr. 1.36 wird auf dessen Begründung mit Umweltbericht und Anlagen verwiesen.