

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Erläuterungsbericht zur

27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Meerkamp“

Gliederung:

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP und GEP
2. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Rahmenplanung
4. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz
6. Grundwasserschutz und Wasserwirtschaft
7. Altlasten und Kampfmittel
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9. Bergbau
10. Hinweise zur Abwägung, zur Rechtsgrundlage und zur UVP-Vorprüfung

Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A.1 UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 3.09 (Planungsbüro NT, November 2004)
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung Rinkerode-Süd (Planungsbüro NT, März 2004)
- A.3 Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 3.09 ... (Ing.-Büro Richters & Hüls, Februar 2004)

April 2005

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP und GEP

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat im Mai 2004 beschlossen, die **27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** für den Bereich „Meerkamp“ in Rinkerode **parallel zum Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“** durchzuführen (siehe Kapitel 10 zu den BauGB-Überleitungsvorschriften). Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Ortslage direkt angrenzend an die heutige Ortsrandbebauung und umfasst insgesamt ca. 12 ha.

Das Plangebiet „Meerkamp“ bildet i.W. den Lückenschluss zwischen der gegenwärtig erfolgenden Bebauung im Norden (Bereich Brockmannstraße) und der bestehenden Bebauung entlang Meerkamp und Eickenbecker Straße. Das Plangebiet setzt somit die heutige Ortsrandbebauung fort und rundet diese ab. Im Norden grenzt das Plangebiet somit an die Neubebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04, im Osten bilden die ältere Wohnbebauung an der Eickenbecker Straße, Kindergarten und Eickenbecker Straße die Grenzen des Plangebietes. Im Süden schließt die Bauzeile am namensgebenden Meerkamp mit weiteren Wohngebieten an, im Westen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen die Grenze des Plangebietes.

Im **wirksamen FNP** ist der Änderungsbereich bisher weitgehend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Nordwesten wird ein kleiner *Spielplatz* in die Überplanung einbezogen. Im südöstlichen Randbereich ist dagegen eine Teilfläche an der Eickenbecker Straße bisher als *Wohnbaufläche* dargestellt worden, im Anschluss daran wurde eine *Heckenstruktur* aufgenommen. Im Westen verlaufen 220-/380-kV-Freileitungen.

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** – sind die Flächen bereits bis in Höhe des Prozessionsweges als *Siedlungsbereich* aufgenommen worden. Weitere Flächenreserven werden zudem im Süden beiderseits der Eickenbecker Straße dargestellt.

Hinweis: Der Geltungsbereich der FNP-Änderung bezieht die ca. 2,5 ha große **Teilfläche im Südosten** mit Altanliegern, Kindergarten und Friedhofsplanung mit ein, die im Bebauungsplan Nr. 3.09 aufgrund noch nicht abschließend geklärteter inhaltlicher und eigentumsrechtlicher Fragen zunächst ausgenommen worden ist. Aufgrund der vorbereitenden allgemeinen Darstellung des FNP ist dieses unproblematisch bzw. geboten, da dieser Randbereich nicht aus der FNP-Gesamtkonzeption ausgespart werden kann.

2. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt, in den nordwestlichen und südöstlichen Randbereichen sind dagegen gliedernde und wertvollere Gehölzstrukturen etc. vorhanden:

- Im mittleren und westlichen Bereich werden v.a. Ackerflächen überplant, diese zentralen Planflächen sind insgesamt relativ großflächig ausgeräumt. Der östliche und südliche Randbereich entlang der älteren Ortsrandbebauung wird dagegen als Grünland bewirtschaftet. Ein Fußweg quert das Gebiet und führt in Richtung Molkereigraben nach Südwesten.
- Der südöstliche Abschnitt mit Streubebauung (3 Wohnhäuser mit großen, langgestreckten und relativ strukturreichen Gärten) und Kindergarten ist im Gegensatz zu den o.g. Flächen durch Heckenzüge und einige Obstbäume gut gegliedert.

- Der nordwestliche Abschnitt mit gemäß Bebauungsplan Nr. 3.04 angelegter Spielfläche, mit älteren Kleingärten und Gehölzreihen hat sich ebenfalls bisher kleinräumig entwickelt, auch einige ältere Gehölzbestände sind noch vorhanden. Die parallel zum Ortsrand etwa 150 m lange und ca. 30 m breite Kleingartenanlage wird im nördlichen Abschnitt intensiv genutzt, im südlichen Abschnitt sind offenbar einige Parzellen aufgegeben worden.
- Im Westen Richtung B 54 folgen neben den 220- und 380-kV-Freileitungen i.W. weitere Ackerflächen sowie mehrere Hofstellen und Anlagen eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes. Landschaftsraumgliedernde Bedeutung besitzen in diesem Bereich v.a. der Molkereigraben mit Gehölzsaum, der im Norden aufgrund der Planstraße A teilweise mit überplant werden muss sowie eine ebenso in das Plangebiet teilweise einbezogene Heckenstruktur und Wirtschaftswege mit älteren Gehölzreihen und Baumhecken. Das im Westen außerhalb des Plangebietes vorhandene Rückhaltebecken ist auf Grund der Größe bzw. Tiefe eingezäunt.

Besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Biotop sind ansonsten nicht vorhanden. Verwiesen wird ergänzend auf die **städtebauliche Rahmenplanung** (siehe auch Kapitel 3) mit einer Übersichtskarte.

Die **städtebauliche Situation** ist geprägt durch die großflächigen Wohngebiete, die auf 3 Seiten im Norden, Osten und Süden das Plangebiet einschließen, sowie durch den angrenzenden Landschaftsraum im Westen. Dieser ist allerdings durch die 380-/220-kV Freileitungen erheblich vorbelastet.

Die Bautypen in den umliegenden Baugebieten entsprechen der in den letzten Jahrzehnten schrittweise erfolgten, regionaltypischen Entwicklung. Die Bebauung besteht i.W. aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern, es dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinzelt sind im Plangebiet Nr. 3.04 sowie im Osten rückwärtig der Eickenbecker Straße auch größere Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Der Bereich Meerkamp bietet dagegen im Süden noch das relativ einheitliche Siedlungsbild aus den 50er Jahren.

Entlang der Eickenbecker Straße, die den Charakter einer „alten Dorfstraße“ besitzt, finden sich neben älterer Bebauung auch dorftypische gemischte Nutzungen sowie Friedhof und Kindergarten.

Die angrenzenden bestehenden Wohngebiete wurden jeweils ohne Ausbildung eines langfristigen Ortsrandes und mit der Option einer baulichen Erweiterung entwickelt. Stichstraßen wie die Verlängerung des Prozessionsweges, Kapellenstraße, Deventerweg, Am Bildstock oder auch der Meerkamp im Süden enden heute an den Gebietsgrenzen und wurden als Anschluss für eine weitere Bebauung vorgesehen. Angesichts der erfolgten Bebauung der Altquartiere und der Größe des vorliegenden Plangebietes müssen jedoch die Erschließungsplanung und die Belastung des Altbestandes sorgfältig im konkreten Bebauungsplan Nr. 3.09 geprüft werden.

3. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Rahmenplanung

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Drensteinfurt ist die angemessene **bauliche Entwicklung** der Kernstadt und der Stadtteile. Die **dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur** ist eine zentrale Planungsaufgabe gerade auch in den Ortsteilen. Erforderlich ist für deren Tragfähigkeit insbesondere eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Im Stadtteil Rinkerode leben derzeit etwa 3.500 Einwohner. Die **Flächenreserven des wirksamen Flächennutzungsplans für Wohnbauland** sind weitgehend ausgeschöpft. Nach Erschließung des Plangebietes Nr. 3.07 „Im Breul“ nördlich der L 850 werden gegenwärtig die verbliebenen südlichen Randbereiche im Plangebiet 3.04 „Südlich der L 850“ bebaut. Der örtliche Flächenbedarf wird zudem durch die räumliche Nähe des Ortsteils insbesondere zum Oberzentrum Münster verstärkt.

In der Stadt Drensteinfurt und in den Stadtteilen besteht somit auch in den nächsten Jahren **weiterer Bedarf an Wohnbauflächen** – wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau als in den letzten 15 Jahren. Die regionaltypische Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen für Familien v.a. in Einzel- und Doppelhäusern muss weiterhin angemessen gedeckt werden können, um den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen. Somit sind neue Bauflächen für den absehbaren Bedarf vorzubereiten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich die Entwicklung der Bauflächen mit im Einzelfall jeweils besonderen Problemen wie Erschließung, landwirtschaftlichen Konflikten, Verfügbarkeit bzw. Grunderwerb, Lärmschutz oder Altlastensanierung über Jahre erstrecken kann und daher frühzeitig bauleitplanerisch eingeleitet werden muss.

Die Stadt fördert zudem nachdrücklich Erwerb bzw. Bau von Wohneigentum durch weite Kreise der örtlichen Bevölkerung.

Bezüglich der **Standortdiskussion im Ortsteil** ist festzustellen, dass weitere Bauflächen im Norden aufgrund der zunehmenden Nähe zu der Sportanlage kaum möglich sind. Eine Erschließung im Osten jenseits der Bahntrasse beinhaltet neben den verkehrlichen Nachteilen (Bahnübergang, Ortsdurchfahrt) potenzielle Lärmkonflikte mit der Bahn und mit dem dort teilweise ansässigen und geplanten Gewerbe. Alternative Flächen sind im Ortsteil nach Vorabstimmung auf Ebene des GEP langfristig im Süden beidseits der Eickenbecker Straße vorhanden. Diese stellen aber aus heutiger Sicht einen weiteren Schritt in den Außenbereich dar. Im Ergebnis soll daher zunächst die günstig und ortskernnah gelegene Fläche „Meerkamp“ erschlossen werden.

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen hat die Stadt Drensteinfurt zunächst eine **Städtebauliche Rahmenplanung** für das bereits weitgehend im GEP im Südwesten von Rinkerode liegende Gebiet mit etwa 12 ha Gesamtgröße erarbeiten lassen (Stadt Drensteinfurt und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, März 2004)¹.

¹ Hinweis: als Ergebnis der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorprüfung im Rahmenplan wurde vorgeschlagen, den Geltungsbereich im Nordwesten über die GEP-Darstellung hinaus durch einen Randstreifen Richtung L 850 zu erweitern. Auf dieser Trasse soll der mittel- bis langfristige Anschluss der Bauflächen an das übergeordnete Straßennetz gesichert werden. Dieser Streifen ist zwischen Altbebauung und Schutzzone entlang der 380 kV-Freileitung bis zu den Kleingärten noch etwa 50-60 m breit.

Die Rahmenplanung bereitet eine großflächige Wohnbauflächenentwicklung vor. Ausführlich erörtert werden im Rahmenplan (Erläuterungstext) insbesondere die Erschließung des Plangebietes in Bauabschnitten, die nachbarlichen Belange der Altanlieger und die verkehrliche Anbindung des Gebietes.

Als problematisch wurde v.a. die (motorisierte) verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes eingestuft, da die heute vorhandenen Anschlüsse zwar teilweise für Erweiterungen vorgesehen waren, jedoch i.W. nur für die Erschließung von Teilbereichen geeignet sind. In der Summe kann das Gesamtgebiet langfristig nicht alleine über Prozessionsweg und Eickenbecker Straße erschlossen werden, ohne erhebliche Konflikte mit den Altanliegern zu verursachen. Hier wird daher nach intensiver Prüfung der privaten und öffentlichen Belange eine Anbindung über eine neue Wohnsammelstraße an das übergeordnete Straßennetz, hier L 850 und B 54, für erforderlich gehalten. Nach Planung der Planstraße A als leistungsfähige westliche Entlastungstrasse zur L 850 im Norden kann das Plangebiet dagegen langfristig ohne Belastung der Binnenerschließung der angrenzenden Baugebiete erschlossen werden.

Auf Grundlage dieser Rahmenplanung und der Diskussion über die Planinhalte mit Bürgern und Fachbehörden kann das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden. Die Rahmenplanung stellt die Basis für die 27. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 3.09 dar, auf diese wird daher ausdrücklich Bezug genommen.

Für die Entwicklung des Plangebietes dieser 27. FNP-Änderung als Wohnbaufläche sprechen somit v.a. folgende Gründe:

- Die günstige siedlungsstrukturelle Lage in Rinkerode und die bereits auf 3 Seiten umgebende Bebauung, die Überplanung bzw. Erweiterung wurde bereits langfristig v.a. im nördlichen Baugebiet Nr. 3.04 vorbereitet.
- Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt über Deventerweg und Eickenbecker Straße etwa 300-400 m. Grundschule und Infrastruktur in der Ortsmitte sind gut für Fußgänger und Radfahrer erreichbar, der Kindergarten liegt am Ostrand des Plangebietes.
- Als sehr gut werden Lage und Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer bewertet.
- Die heutigen landwirtschaftlichen Nutzungen und die naturräumlichen Voraussetzungen beinhalten im Plangebiet keine grundlegenden Nutzungskonflikte und sprechen nicht gegen eine weitere Bebauung.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat daher in seiner Sitzung am 24.05.2004 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für die 27. FNP-Änderung und den zugehörigen Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ gemäß § 2(1) BauGB einzuleiten. In der 27. FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplanung ergeben sich auf Basis der o.g. Ziele und der Rahmenplanung nach den intensiven Prüfungen und Diskussionen über Erschließung, Grunderwerb etc. somit folgende Inhalte:

1. Darstellung einer **Wohnbaufläche** mit insgesamt brutto etwa 10 ha für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes (einschl. Altanlieger und Erschließung).

2. Als Gliederung zwischen geplanten und bestehenden Wohngebieten wird ein **Grünzug** geplant, der in seinem nördlichen Abschnitt mit Spielplatz bereits im FNP als Grobkonzept dargestellt wird. Ebenso wird der im Westen im Bestand überplante **Spielplatz** an der westlichen Gebietsgrenze neu dargestellt.
3. Im Osten an der Eickenbecker Straße wird neben dem bestehenden **Kindergarten** die **geplante Friedhofserweiterung** mit ca. 0,5 ha Fläche aufgenommen.
4. Im Nordwesten wird der **anbaufreie Haupterschließungsabschnitt** der Planstraße entsprechend dargestellt, ebenso werden dort bestandsorientiert die verbleibenden Freiflächen zwischen Planstraße und Ortsrand als **Grünflächen** bzw. **Kleingärten** aufgenommen.

Auf die Übernahme der bisher im FNP eingetragenen wegebegleitenden Baumreihen im Plangebiet wird verzichtet, da diese Darstellung für die vorliegenden Strukturen mit i.W. durchschnittlicher Wertigkeit in der vorbereitenden Bauleitplanung im Siedlungsbereich zu detailliert ist und hier angemessene Detailregelungen im konkreten Bebauungsplan nach sachgerechter Prüfung vorgenommen werden können.

Durch die FNP-Änderung und durch den Bebauungsplan Nr. 3.09 werden **Bauflächen für ca. 130-150 Baugrundstücke** entwickelt, hinzu kommen ca. 20 weitere Bauplätze im Südosten - je nach Erweiterung der Friedhofsfläche. Dieses übersteigt deutlich den kurz- bis mittelfristigen Bedarf in Rinkerode. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster sollen daher die 27. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 3.09 jeweils in einem Verfahren insgesamt geplant werden (Stichworte sind u.a. Gesamtkonzept und angemessene Konfliktbewältigung, kostensparende Gesamtplanung). Das Vorhaben soll dann aber bedarfsgerecht durch **schrittweises Inkraftsetzen des Bebauungsplans Nr. 3.09 in voraussichtlich 3 oder 4 Teilabschnitten** realisiert werden (siehe Rahmenplan mit Bauabschnitten und Bebauungsplan Nr. 3.09, für den der erste Satzungsbeschluss im April 2005 parallel zu dieser FNP-Änderung nur in einem 1. Bauabschnitt mit etwa 80 Bauplätzen gefasst worden ist).

4. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Immissionen durch **Straßenverkehr** sowie Einwirkungen aus der **Landwirtschaft** und die Frage des ausreichenden **Abstandes zu den 220/380-kV-Freileitungen** von Bedeutung. Potenzielle Konflikte mit **Gewerbebetrieben** werden nicht gesehen. Standortentscheidung und Flächennutzung sind insoweit auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 3.09 geprüft worden, zusammenfassende Ergebnisse sind:

▪ Immissionen durch Straßenverkehr

Staub- und gasförmige Immissionen durch Straßenverkehr werden aufgrund begrenzter Verkehrsmengen, Lage und meteorologischer Rahmenbedingungen als nicht relevant im Plangebiet eingestuft.

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im Westen von der in ca. 250-350 m Entfernung verlaufenden B 54 und im Norden von der L 850 ein. Zudem werden durch die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnquartiere zusätzliche verkehrsbedingte Geräusch-Immissionen im Plangebiet und auf den umgebenden Sammel- und Hauptstraßen erzeugt.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde ein **Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 3.09²** erarbeitet, das dort beigefügt wird (siehe Bebauungsplan). Im Ergebnis werden im westlichen Randbereich nachts i.W. leichte Überschreitungen der idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete festgestellt (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts), die Grenzwerte der 16. BlmschV für Wohngebiete werden jedoch weitestgehend eingehalten (59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts). Durchgreifende negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung an der L 850 im Osten und im Westen des Anschlusspunktes werden nicht gesehen, im Verhältnis zur Erschließung des Baugebietes über den Prozessionsweg mit Altanliegern wird die Neutrassierung der Planstraße A bestätigt.

Im Gutachten und im Bebauungsplan Nr. 3.09 wird ausführlich der planerische Abwägungsspielraum behandelt. Aktiver Schallschutz an der B 54 oder ein Verzicht auf die Bauflächen werden letztlich als unverhältnismäßig bewertet. Auch durch Alternativplanungen kann die Belastung im Ortsteil auf der L 850 als Haupterschließung Richtung B 54 nicht reduziert werden. Auf Ebene der FNP-Änderung wird zusammenfassend festgestellt, dass die Neuausweisung verträglich erfolgen kann, Detailregelungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 3.09.

▪ **Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft und Gebietsausweisung**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein **landwirtschaftlicher Betrieb**. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange durch ausreichende Abstände und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein **Gutachten** vom Ing. Büro Richters & Hüls (Februar 2004) erarbeitet worden, das im Anhang beigefügt ist.

Zu den Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen. Zusammenfassendes Ergebnis des Gutachtens ist, dass heute die Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete von $0,10^3$ im östlichen und zentralen Plangebiet mit 0,03 bis 0,06 deutlich eingehalten werden. Im nordwestlichen Plangebiet weist die Beurteilungsfläche mit der höchsten Belastung einen Wert von 0,08 bzw. 0,10 im westlichen Randbereich auf. Damit sind auch hier die vorgegebenen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Eine Baugebietsentwicklung bis an den einzuhaltenen Schutzabstand zur 380-kV-Freileitung ist somit aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten grundsätzlich möglich.

Allgemeine landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß (z.B. zur Erntezeit) hinaus langfristig nicht anzunehmen.

▪ **Abstand zu den 220-/380-kV-Freileitungen**

Das Plangebiet erreicht im Nordwesten den **Nahbereich der 220-/380-kV-Freileitungen**. Um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder vorzubeugen, sind im Erlass zur 26. BImSchV und im RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Abstandserlass vom 02.04.1998, MBl. NW. 1998, S. 744, hier Anhang 3) Schutzabstände aufgeführt

² Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH Bielefeld, Oktober 2004

³ Erläuterung: ein Wert von 0,10 entspricht wahrnehmbaren Geruchseinwirkungen in 10 % der Jahresstunden. Dieser Wert wird in der GIRL im Regelfall als Obergrenze für Wohn- und Mischgebiete angesehen.

worden. Die genannten Abstände sollen dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1(5) BauGB unter Vorsorgegesichtspunkten zu gewährleisten. Der **Schutzabstand** bemisst sich senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der schutzwürdigen Gebiete und beträgt für **380/50 Hz kV-Leitungen 40 m** (siehe dort). Dieser Abstand wird durch die FNP-Änderung eingehalten. Im Bebauungsplan Nr. 3.09 erfolgt im Bezug auf die Kleingartenanlage eine geringe Korrektur, die auf FNP-Ebene nicht darstellbar ist. Der Stadt liegen keine konkreten Anhaltspunkte für **ggf. weitergehende Abstandserfordernisse** vor, so dass nach Abwägung der betroffenen Belange und im Interesse einer flächen- und kostensparenden Ausnutzung der Anbaumöglichkeiten an die Planstraße A die Neubebauung an diesen Randstreifen herangerückt wird.

5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

a) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet** oder in anderen Schutzgebieten.

Die FNP-Änderung bereitet in dem bislang unbebauten Plangebiet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach den §§ 1,1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Mit Blick auf die parallel erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.09 „Meerkamp“ wählt die Stadt folgende Vorgehensweise:

- Zur Bestandsaufnahme wird auf Kapitel 2 und auf die Rahmenplanung verwiesen.
- Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen im Plangebiet. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für eine Bebauung der bislang unbebauten, aber bereits von 3 Seiten durch Bebauung eingegrenzten und vorbelasteten Fläche am Ortsrand.
- Landschaftsplanerische Erfordernisse werden im parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 3.09 sowie im späteren Bebauungsplan für den südöstlichen Teilbereich geprüft; dort sind bzw. werden im weiteren Verfahren der Eingriffsumfang und der rechnerische Ausgleichsbedarf ermittelt.
- Neben grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Grünzug und Ingrünung des Plangebietes) wird der nach Abwägung für erforderlich gehaltene zusätzliche Ausgleichsbedarf auf externen städtischen Flächen, die im westlichen Anschluss an das Plangebiet liegen, realisiert. Als Sammelausgleichsfläche wurde mit der Fachbehörde parallel zum Verfahrensschritt nach § 3(2) BauGB eine Teilfläche im Anschluss an das Plangebiet bzw. an den Bebauungsplan Nr. 3.09 abgestimmt (Gem. Rinkerode, Flur 7, Flurstück 1474 und Flur 8, Flurstück 755 mit insgesamt etwa 2,5 ha). Hier sollen Streuobstwiesen angelegt und der Molkereigraben renaturiert werden. Die Detailplanung wird zur Zeit erarbeitet, Zeitablauf der Maßnahme etc. werden mit Blick auf das wasserrechtliche Verfahren für den Graben und auf die abschnittsweise Bebauung z.Zt. weiter abgestimmt. Da die Entscheidung für diese Flächen bezüglich Größenordnung und Gestaltung erst parallel zum Verfahren gemäß § 3(2) BauGB getroffen worden ist bzw. nunmehr in der Detailplanung weiter ausgeführt wird, wurden die Flächen in der 27. FNP-Änderung noch nicht konkret dargestellt. Eine nachträgliche Aufnahme erfolgt nicht. Dieses wird für vertretbar gehalten, die Umsetzung ist auf stadteigenen Flächen gesichert.

b) 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.

Im Plangebiet werden im westlichen Randbereich anthropogen beeinflusste Plaggeneschböden angeschnitten. Diese Böden sind als **schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴. Diese Böden beginnen in Höhe des westlichen Plangebietes und ziehen sich etwas großflächiger nach Westen etwa bis zum Haus Bisping.

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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet der 27. FNP-Änderung können nach der vorliegenden Planung langfristig etwa 4 ha Boden zusätzlich überbaut werden. Auch die nicht überbauten Bereiche werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Die überplante Fläche wird heute überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker, teilweise auch als Grünland genutzt. Durch die Überplanung gehen v.a. diese Biotoptypen und die durch Versiegelung überbauten Flächen dauerhaft verloren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Ortsteil Rinkerode nicht für die weitere Entwicklung der benötigten Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Fläche stellt langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsfläche dar. Neben konkreten Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 3.09 sind auch eine zentrale Regenrückhaltung und die o.g. Ausgleichsflächen im Westen außerhalb des Plangebietes geplant, so dass die Auswirkungen insgesamt deutlich verringert werden können.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in den nächsten Jahren gerecht zu werden, strebt die Stadt somit die Entwicklung des Plangebietes an (siehe auch GEP-Darstellung), daher müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 genannten Ziele, Anforderungen und Rahmenbedingungen wird somit auch die randliche Überbauung der o.g. allgemein schutzwürdigen Plaggeneschböden für vertretbar gehalten.

6. Grundwasserschutz und Wasserwirtschaft

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

Der **Molkereigraben** im Westen wird lediglich durch die Querung der Planstraße nach Norden berührt.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. **Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen ebenfalls durch Anschluss an vorhandene Anlagen, ergänzende Maßnahmen sind jedoch erforderlich. Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder nach Rückhaltung gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine ausreichende Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich. Im Südwesten außerhalb des Plangebietes wird daher ein möglichst naturnah anzulegendes **Regenrückhaltebecken** vorgesehen.

Die gesamte **Entwässerungsplanung** wird z.Zt. von der Stadt in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro erarbeitet und mit den Fachbehörden weiter abgestimmt.

7. Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind keine **Altlasten** im Plangebiet bekannt, das Altlastenkataster des Kreises Warendorf enthält keine Eintragungen für den Bereich der 27. FNP-Änderung. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten.

Kampfmittelfunde sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmitteldienst zu verständigen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen **Boden- oder Baudenkmale**. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

9. Bergbau

Das Gebiet liegt über dem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld „Münsterland“. Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der FNP-Änderung kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Die Verwaltung hat nach (ungenauen) Hinweisen auf einen Stollen im Plangebiet und nach intensiver Recherche im Dezember 2004 ein Fachbüro mit der genaueren Erkundung und Einmessung beauftragt. Die Grube „Elise II“ konnte im westlichen Abschnitt des Plangebietes lokalisiert werden. Abbautätigkeiten wurden dort in etwa 165 m Länge und in einer Teufe zwischen etwa 4 m und 12 m Tiefe unter Flur durchgeführt. Zur

Beseitigung möglicher Gefährdungen durch Hohlräume und zur Herstellung einer baupraktischen Setzungsfreiheit wird die vom Gutachter empfohlene Verfüllung derzeit vorbereitet, da eine Alternative nicht gesehen wird, zumal der Bereich langfristig selbst bei einer Siedlungsrandlage zu sichern wäre. Hinweise auf nicht dokumentierte weitere Abbautätigkeiten wurden im Rahmen der intensiven Untersuchungen nicht mehr gefunden (siehe Gutachten des Büros igb aus Bochum). Sollten bei Ausschachtungsarbeiten dennoch eventuelle Anzeichen für weitere Bergbautätigkeiten gefunden werden, so sind zusätzliche Baugrunduntersuchungen unbedingt erforderlich.

Entsprechende Hinweise sind ebenfalls in der Plankarte aufgenommen worden.

10. Hinweise zur Abwägung, zur Rechtsgrundlage und zur UVP-Vorprüfung

Auf die **Beratungs- und Abwägungsunterlagen** des Rates der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Im Rahmen der **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurden von Bürgern keine Anregungen zur 27. FNP-Änderung mehr vorgetragen, auf die frühere Beratung vom 29.11.2004 über die **Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB** wird ergänzend Bezug genommen. Die gemäß § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“ und betreffen i.W. Detailfragen der Erschließungsplanung und Baulandumlegung. Hieraus haben sich keine Aspekte mehr ergeben, die für die abschließende Prüfung der 27. FNP-Änderung am 11.04.2005 im Fachausschuss bzw. am 18.04.2005 im Rat von Bedeutung waren.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nochmals die Frage des Strontianitbergbaus geprüft (siehe Kapitel 9). Die gemäß § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen ansonsten den Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“; hieraus haben sich ebenfalls keine weiteren Aspekte ergeben, die für die abschließende Prüfung der 27. FNP-Änderung von Bedeutung gewesen sind.

Durch die **Neufassung des BauGB** gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als **Überleitungsregelung** vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Drensteinfurt führt daher das bereits im Frühjahr 2004 eingeleitete 27. Änderungsverfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften durch.

Es wird festgestellt, dass durch diese Verfahrensweise im Plangebiet umweltrelevante Sachverhalte nicht negativ betroffen sind, da diese im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grundlage der o.g. Überleitungsregelungen wird für den Bebauungsplan Nr. 3.09 einschließlich Erweiterungsbereich im Südosten eine **UVP-Vorprüfung** durchgeführt, die zudem auch in der Anlage zu dieser FNP-Änderung beigefügt ist. Im Ergebnis werden danach keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG gesehen, so dass auch die 27. FNP-Änderung durchgeführt werden kann.