Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

3. Änderung
und
1. Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 1.26

„Schulzentrum Drensteinfurt“

Stadt Drensteinfurt

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9(8) BauGB

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 25.06.2001 die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.26 mit der neuen Bezeichnung „Schulzentrum Drensteinfurt“ beschlossen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 24.09.2001 die Erarbeitung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.26 und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

1. Grund zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.26

Die Stadt Drensteinfurt, bestehend aus den Stadtteilen Drensteinfurt, Rinkerode und Walstedde hat heute ca. 14.700 Einwohner[1]. Ca. 220 Kinder[2] pro Jahrgangsstufe besuchen gegenwärtig weiter führende Schulen. Außer der Christ- König-Hauptschule verfügt die Stadt jedoch ab Jahrgangsstufe 5 über kein entsprechendes eigenes Schulangebot. Die Schülerinnen und Schüler sind darauf angewiesen, die Realschulen in Ahlen, Ascheberg, Münster-Hiltrup und Sendenhorst und die Gymnasien und Gesamtschulen in Münster und Ahlen zu besuchen.

Um für den überwiegenden Teil der Schülerinnen und Schüler eine wohnortnähere weiter führende Schulversorgung sicher zu stellen, soll in Nachbarschaft zu der vorhandenen Christ- König- Hauptschule eine Realschule errichtet werden, die ab dem Schuljahr 2002/2003 mit der Jahrgangsstufe 5 begonnen und in den Folgejahren zweizügig ausgebaut werden soll. Auf diese Weise wird in zentraler Lage ein „Schulzentrum Drensteinfurt“ geschaffen, das auch für die Schülerinnen und Schüler der Stadtteile Rinkerode und Walstedde gut erreichbar ist. Durch die räumliche Zusammenfassung beider Schulen kann besonders sparsam mit den wertvollen Grundstücksflächen umgegangen werden. Für den Betrieb der Schulen werden Synergieeffekte ermöglicht. Die Stadt kann außerdem flexibel auf ein in kommenden Jahren mögliches geändertes Schulwahlverhalten von Schülerinnen und Schülern reagieren.

Zur weiteren Begründung der Notwendigkeit des Neubaus einer Realschule wird auf den Erläuterungsbericht zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, die parallel zum Bebauungsplan- Aufstellungsverfahren durchgeführt wird (§ 8(3) BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich (§9(7) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dessen zeichnerischen Festsetzungen hervor. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.26 wird das bisherige Schulgrundstück der Christ- König- Schule nach Nordwesten erweitert.

---

[1] Stand Oktober 2001
[2] Schulentwicklungsplan 2000 – 2005 der Stadt Drensteinfurt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit die Flächen zwischen der westlichen/ nordwestlichen Begrenzung der Sendenhorster Straße, der nördlichen/ nordöstlichen Grenze des Rosenwegs (Teilfläche des Flurstücks 3005, Flur 4), der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 3003 und 3009, Flur 4 und der südwestlichen Grenze des vorhandenen Fuß- und Radwegs (Teilfläche aus Flurstück 3004, Flur 4).

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets

Neben der zweizügigen Christ- König – Hauptschule mit Turnhalle und vorgelagertem Pausenhof befindet sich auf der Fläche für Gemeinbedarf die Dreingauhalle als Mehrzweckhalle, in der neben schulischen Sport- und sonstigen Veranstaltungen auch öffentliche Veranstaltungen für die Bürgerinnen und Bürger Drensteinfurts stattfinden.

Der Schule und der Dreingauhalle zugeordnet ist ein Parkplatz mit insgesamt 90 Senkrechtstellplätzen. Weitere 5 Längsstellplätze liegen auf der Nordostseite der Dreingauhalle. Sie werden allerdings gelegentlich auch als Bushaltestelle genutzt. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Eingangsbereich der Dreingauhalle. Die Zufahrt für PKW und Busse verläuft zwischen der Sendenhorster Straße und der Dreingauhalle.

Die Erschließung des Schulgrundstücks erfolgt von der Sendenhorster Straße aus. Die Zufahrt für PKW und Busse hat einen Abstand von etwa 140 m zur lichtzeichengeregelten Kreuzung mit der Bundesstraße B 58, so dass vor der Kreuzung ausreichender Stauraum für Fahrzeuge vorhanden ist. Durch eine dichte Gehölzbepflanzung zwischen den Parkplätzen und der Sendenhorster Straße besteht keine weitere Zufahrtmöglichkeit zum Schulgrundstück.

Der Zugang für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls von der Sendenhorster Straße aus und ist so gestaltet, dass keine Gefährdung der Schüler eintreten kann. Außerdem besteht eine Zugangsmöglichkeit über den vorhandenen Fuß- und Radweg auf der Südwestseite des Schulgrundstücks, der über die Sendenhorster Straße und die Schlossallee an das Wegenetz des Stadtzentrums angebunden ist.

An das Schulgrundstück grenzt im Nordwesten eine Grünfläche, die in Verbindung mit der Werseniederung steht und mit wertvollen, als Naturdenkmale geschützten Baumgruppen bestanden ist. Sonstige Gehölzbestände sind im Landschaftsplan Drensteinfurter Platte als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Die für die Realschule vorgesehene Erweiterungsfläche des Schulgrundstücks ist jedoch nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Aus der Sicht der unteren Landschaftsbehörde bestehen gegen die Schulbaupläne der Stadt daher keine Bedenken, wenn im aufzustellenden landschaftsökologischen Fachbeitrag Aussagen über entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die geschützten Gehölzbestände getroffen werden [3].

[3] Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz, Schreiben vom 03.07.00

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen des Schulzentrums Drensteinfurt werden als „Flächen für Gemeinbedarf – Schule und Mehrzweckhalle“ festgesetzt. Auf diesen Flächen soll zusätzlich zu der vorhandenen Hauptschule der Bau einer maximal dreizügigen Realschule mit den zugeordneten Pausenhöfen sowie einer weiteren Turnhalle nördlich der Dreingauhalle und einer 100 m – Bahn ermöglicht werden.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. Damit wird den Bestimmungen des § 16 (3) BauNVO entsprochen.

Eine maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in Sichtweite zu dem historischen Ortskern von Drensteinfurt und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grünflächen mit einem Bestand an Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen auszuschließen.

4.3 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt, da die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausreicht, um eine geordnete Bebauung sicher zu stellen.

4.4 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen umfassen die vorhandenen Gebäude der Hauptschule und die geplanten Gebäude der Realschule und der Turnhalle und sind so bemessen, dass eine spätere bauliche Erweiterung zur einer dreizügigen Realschule möglich ist.

Auf den nicht überbaubaren Flächen werden insbesondere die nach den einschlägigen Richtlinien erforderlichen Freiflächen für Pausenhöfe, die 100 m - Bahn etc. sowie die Flächen für erforderliche KFZ- Stellplätze und sonstige zuzuordnende Nutzungen festgesetzt oder nachrichtlich dargestellt.

4.5 Die Flächen für Nebenanlagen

Soweit Flächen für Nebenanlagen, z.B. Fahrradständer, nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden sie im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt, da hierfür keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen.

4.6 Die Verkehrsflächen

Da die Verkehrserschließung für KFZ von der Sendenhorster Straße her ausreicht, müssen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Der Fuß- und Radweg im südwestlichen Randbereich des Schulgrundstücks ist Teilstück einer wichtigen Verbindung für Schulkinder über die Schlossallee zur Ortsmitte Drensteinfurts. Der Weg ist Privateigentum, für dessen Nutzung die Stadt mit dem Grundstückseigentümer einen Nutzungsvertrag abgeschlossen hat. Deshalb wird keine Festsetzung als öffentliche oder private Verkehrsfläche getroffen.

Der Zugangsbereich zur Realschule von der Sendenhorster Straße aus wird neu gestaltet.

4.7 Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Flächen für die erforderlichen Stellplätze für PKWs und für die Bushaltestellen sind zeichnerisch festgesetzt. Als Einfahrt dient die bestehende Zufahrt von der Sendenhorster Straße aus. Die vorhandene dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zwischen Stellplatzflächen und Sendenhorster Straße wird im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)25b BauGB festgesetzt und lässt auf diese Weise weitere Einfahrten nicht zu.

Für die geplante Realschule sind bei zweizügigem Ausbau 16 Stellplätze, bei Dreizügigkeit 24 Stellplätze erforderlich. Da heute insgesamt 90 Stellplätze für die Christ- König- Schule und die geplanten Realschule sowie für die Dreingauhalle schon vorhanden sind, ist die Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für Stellplätze nicht erforderlich. Eine teilweise Doppelnutzung mit den 63 Stellplätzen der Dreingauhalle ist möglich, da Schulbetrieb und Veranstaltungen in der Dreingauhalle immer zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden.

4.8 Fläche für Sportanlagen

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der geplanten Turnhalle eine 100 m – Bahn vorgesehen. Sie ist Bestandteil der Schulanlage wird daher im Bebauungsplan nicht extra dargestellt.

4.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 58 beträgt im Bereich der Einmündung der Sendenhorster Straße ca. 15.000 Fahrzeuge pro Tag. In einer Entfernung von 30 m zum Fahrbahnrand der B 58 ergibt sich rechnerisch laut Angaben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom August 2000 eine Belastung von 67,0 dB(A) tags und 59,3 dB(A) nachts. Für Schulen gelten als Lärmvorsorge Immissionsgrenzwerte von 57 dB(A) tags und 47 dBA nachts. Da die Bauten der geplanten Realschule einen Abstand von mindestens 140 m zur B 58 einhalten, und im vorliegenden Fall nach einschlägigen Erfahrungswerten in einer Entfernung von 100 m mit einem Dauerschallpegel von 55 dB(A) zu rechnen sein wird, ist davon auszugehen, dass keine besonderen aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Während der Bauzeit soll jedoch die Richtigkeit dieser Annahme durch Messungen überprüft werden, um ggf. durch bauliche Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicher zu stellen (Ratsbeschluss vom 14.03.2002).

4.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Rahmen der Neugestaltung der Pausenhofflächen und des Zugangsbereichs sollen 60 Laubbäume neu gepflanzt werden. Diese Neuanpflanzung verbessert das Kleinklima auf den Pausen- und Zugangsflächen und dient als Rückzugsraum für Vögel, Insekten und Kleintiere. Nähere Angaben enthält der Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan.

4.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ein Gruppe von erhaltenswerten Einzelbäumen am Hauptschulgebäude wird zeichnerisch als solche festgesetzt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich der Stellplätze werden ebenfalls flächenmäßig als erhaltenswert festgesetzt, weil sie ein wichtiger Rückzugsraum für Vögel, Kleinsäugetiere und Insekten sind.

4.12 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aussagen des im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Schulzentrum Drensteinfurt“ erstellten Landschaftsökologischen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammen fassen:

Von der Baumaßnahme direkt betroffen ist überwiegend Intensivgrünland, das hinsichtlich seiner Biotopfunktion als relativ geringwertig anzusehen ist. In den Randbereichen befinden sich ein Gehölzstreifen an der rückwärtigen Seite der Hauptschul- Turnhalle, eine alte Hainbuchen- und Ligusterhecke hinter der Hauptschule sowie Gehölze im Bereich des Parkplatzes. Diese Gehölze sind durch die Errichtung der neuen Schule und der geplanten Turnhalle nicht direkt betroffen und können in die Gestaltung des Schulhofes integriert werden. Dagegen fällt der Großteil der Bäume im Bereich der vorgesehenen Zuwegung zur neuen Schule den Planungen zum Opfer.
Die alten Bäume innerhalb der Grünlandfläche, die als schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Landschaftsplan aufgeführt sind, liegen nicht im überplanten Bereich. Sie sind durch die Einhaltung ausreichender Abstände (Abzäunung der Traufbereiche) während der Bauzeit zu schützen.
Es wurden Maßnahmen erarbeitet, die den Eingriff in Naturhaushalt bzw. Landschaftsbild durch die geplante Realschule kompensieren sollen und als grünordnerische Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dazu gehört die Erhaltung der vorhandenen Gehölze im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Gebäude (Gehölzstreifen an der Turnhalle, alte Hainbuchen-Ligusterhecke) sowie die Anpflanzung von 60 Laubbäumen auf dem Schulgelände.
Es verbleibt ein Defizit von 0,3300 Punkten, das extern kompensiert werden muss. Als Ausgleich wird auf städtischen Flächen südlich des Baugebiets ‚Beckkamp’ eine Streuobstwiese in einer Größe von ca. 3.650 m² angelegt (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 52, Flurstücke 56, 75 (tlw.) und 77 (tlw.).

4.13 Flächen, die mit unweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der Stadt Drensteinfurt sind keine Umstände bekannt, die auf eine Kontaminierung der Grundstücksflächen schließen lassen würden. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen werden in Verdachtsfällen Bodenproben entnommen und untersucht.