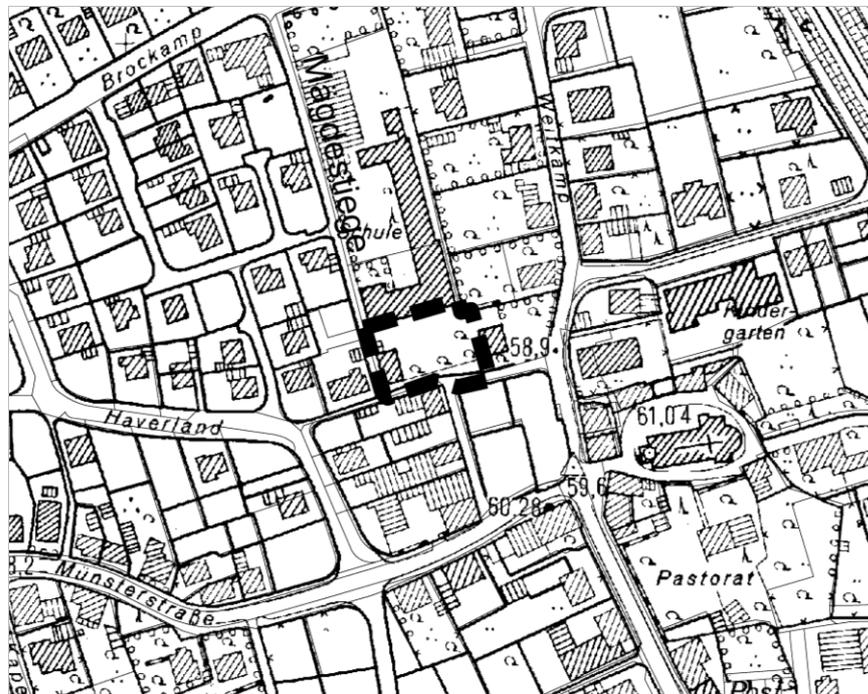


**Bebauungsplan Nr. 3.01 „Brockamp“
26. Änderung**

hier: Begründung



April 2016

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Begründung

Teil I: Begründung

- 1. Einleitung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 3. Aktuelles Planungsrecht sowie Ziele und Verfahren der 26. Änderung**
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01**
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
 - 6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 6.2 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.3 Sonstige Belange
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einleitung

Auf dem Gelände der Grundschule Rinkerode ist aus Brandschutzgründen die Nutzung eines ca. 125 Jahre alten Gebäudes für den Schulbetrieb nicht mehr zulässig. Gleichwohl ist eine Umnutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich und soll langfristig als Folgenutzung in dieser zentralen Siedlungslage etabliert werden. Temporär ist hier auf Grundlage einer befristeten Baugenehmigung der Umbau eines Klassenraums zu einer Wohnung für Flüchtlinge Ende 2014 erfolgt. Das betroffene Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.01, der hier i. W. eine Gemeinbedarfsnutzung für die Schule vorgibt. Eine entsprechende Anpassung des Planungsrechts ist erforderlich, um die angestrebte Wohnnutzung langfristig abzusichern.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt zentral im Innenbereich von Rinkerode. Der Geltungsbereich umfasst auf 0,14 ha tlw. das Flurstück Nr. 1413 der Flur 7 in der Gemarkung Rinkerode. Er wird im Süden und Westen von der Mägdestiege sowie im Norden und Osten durch das Schulgelände der Grundschule Rinkerode begrenzt. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

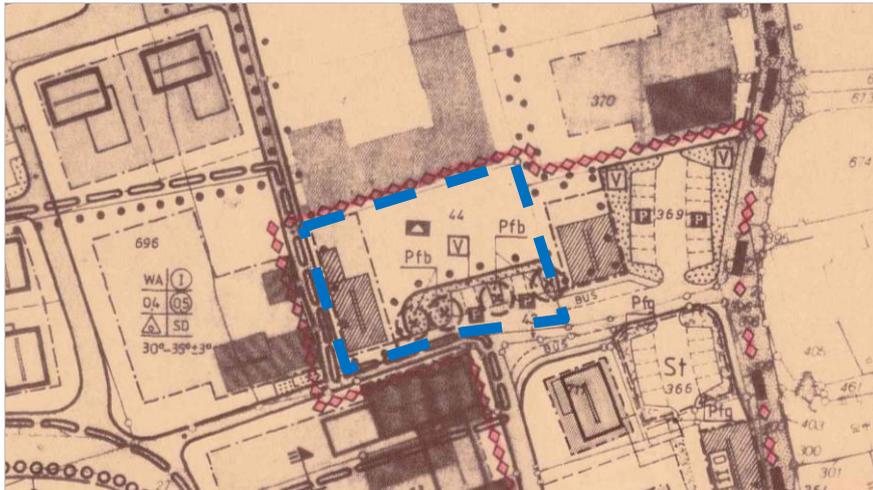
Im **Plangebiet** befindet sich im westlichen Teil ein denkmalgeschütztes Gebäude (sog. Schulturm), das im Obergeschoss schon länger zum Wohnen genutzt wird. Seit Ende des Jahres 2014 wird das Erdgeschoss als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. Östlich an dieses Gebäudes schließen Teile der Außenanlagen der Schule (Hoffläche, kleinere Stellplatzanlage) mit einigen größeren Bäumen an. Im Süden werden Teile der Mägdestiege einbezogen, über die das Grundstück erschlossen wird.

Im **Umfeld** des Plangebiets hat sich in den vergangenen Jahrzehnten neben dem Schulstandort selbst ein maßvoll verdichteter, durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Errichtet wurden hier überwiegend Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss, teilweise auch mit zwei Vollgeschossen.

3. Aktuelles Planungsrecht sowie Ziele und Verfahren der 26. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 3.01 „Brockamp“** hat im Jahr 1974 Rechtskraft erlangt und umfasst den Wohnsiedlungsbereich nördlich der Alten Dorfstraße (L 585) zwischen den Straßen Weitkamp im Osten und Im Breul im Westen. Planungsziele waren neben der Ordnung der bereits vorhandenen Bebauung, die ortsgerechte (Weiter-)Entwicklung von Wohnbauflächen für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken sowie die Einbindung einer größeren Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportanlagen etc. an der Mägdestiege. Die umgebenden Wohnbauflächen sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 3.01 ist bereits durch 25 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 3.01 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

Für den **Änderungsbereich** gelten die Regelungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 (Rechtskraft 1984). Festgesetzt ist hier eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie südlich angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün und einer Pflanzbindung für den Erhalt von flächenhaftem Baum- und Strauchbestand. Der westlich gelegene Schulturm wird in Lage und Tiefe entsprechend des Bestands vollständig von einem Baufenster erfasst, auch die Gebäudestellung in Nord-Süd-Richtung ist vorgegeben. Weitergehende Regelungen zu Bauweise und Nutzungsmaßen wie Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder Bauhöhen sind für die Gemeinbedarfsfläche insgesamt nicht getroffen worden.



B-Plan Nr. 3.01, i. d. F. der 10. Änderung (1984), Auszug

Plangebiet der 26. Änderung markiert

Seit der BauGB-Novelle 2014 II „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ wird u. a. die Unterbringung von Flüchtlingen als zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Bauleitplanung besonders betont. Die Stadt Drensteinfurt ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten bemüht, angemessenen Wohnraum für die ihr zugewiesenen Flüchtlinge zu finden. Im Ergebnis der Überprüfung möglicher Immobilien eignet sich u. a. der vom Geltungsbereich dieser Änderung erfasste Schulturm in Rinkerode für eine entsprechende Unterbringung und langfristige Wohnnutzung. Der betroffene Schulturm steht unter Denkmalschutz und ist aus Brandschutzgründen grundsätzlich nicht mehr als Schulgebäude nutzbar. Durch eine dauerhafte Umnutzung zu Wohnzwecken kann diese schützenswerte Bau-substanz auch langfristig erhalten und genutzt werden.

Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist somit die Anpassung der im Plangebiet zulässigen Art der Nutzung, um die befristet genehmigte Wohnnutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern und eine angemessene Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen. Weiterhin ist die bis zum östlich gelegenen zweiten Schulturm einbezogene Fläche abweichend vom bisherigen Planungsrecht dem Schulgelände zugeordnet, die hier vorhandenen Stellplätze sind Teil der für den Schulstandort insgesamt nachgewiesenen Stellplätze. Dieser Bereich wird daher in den Geltungsbereich der 26. Änderung einbezogen, um die bislang geltenden Festsetzungen an die in der Örtlichkeit realisierte Situation anzupassen.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,14 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vor-

liegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 kann damit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.01 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

Gemäß den Darstellungen des **wirksamen Flächennutzungsplans (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist das Plangebiet Teil einer Gemeinbedarfsfläche / Zweckbestimmung Schule im Übergang zu größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen. Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Die geplante Änderung der Art der Nutzung auf einer untergeordneten Teilfläche berührt die Grundkonzeption des FNP nicht. Die vorliegende Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 3.01 mit den o. g. Zielsetzungen gilt somit gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

4. Inhalte und Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01

Im Zuge der vorliegenden 26. Änderung werden die hier bislang geltenden Regelungen entsprechend der erläuterten Planungsziele überarbeitet. Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz am Ursprungsplan und sichern auch weiterhin eine verträgliche Nutzung in Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Mit Blick auf die Zielstellung der Planung i. V. m. den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben für das Bestandsgebäude werden zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit lediglich die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestfestsetzungen für den Änderungsbereich getroffen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt im **westlichen Teilbereich** entsprechend des Planungsziels, den Schulturm dauerhaft für Wohnzwecke umzunutzen sowie in Anlehnung an die bestehende Festsetzung in der Umgebung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Rahmensetzende Vorgaben zu Nutzungsmaßen und weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB sind für das Plangebiet bislang nicht getroffen worden. Für den nunmehr für eine Wohnnutzung überplanten Bestand werden insofern erstmals entsprechende Festsetzungen zu **Grundflächenzahl (GRZ 0,4)**, **Geschossflächenzahl (GFZ 0,8)**, zur **Zahl der Vollgeschosse (II)** und zur **Bauweise (Einzelhäuser)** geregelt. Diese werden i. W. bestandsorientiert sowie in Anlehnung an die bisher geltenden Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 3.01 für das angrenzenden Wohngebiet getroffen. Ebenfalls bestandsorientiert werden **Dachform und -neigung** vorgegeben. Die bislang festgesetzte **Gebäudestellung** zur Mägdestiege wird unverändert aus dem Altplan übernommen. Da angesichts des geltenden Denkmalschutzes für den Schulturm grundsätzlich alle Änderungen der Bausubstanz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen, wird von weitergehenden Regelungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung in diesem Fall abgesehen. Eine entsprechende Erlaubnis kann durch die untere Denkmalbehörde nur erteilt werden, wenn beantragten baulichen Maßnahmen bzw. Verände-

rungen Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse entsprechende Maßnahmen verlangt. Diesen Vorgaben standen bereits die baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit den erhöhten Brandschutzanforderungen für die Fortführung der Schulnutzung entgegen. Unverhältnismäßige An- und Umbauten und damit wesentliche Änderungen zur Bestandssituation, die eine Betroffenheit der Nachbarn auslösen könnten, sind insofern nicht zu erwarten.

Die an das geplante WA-Gebiet östlich angrenzenden **Außenflächen der Schule** werden auch künftig entsprechend genutzt. Die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule** wird insofern aus dem Originalplan übernommen. Für einen Teil dieser zwischen beiden Schultürmen liegenden Fläche wurde im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Brockamp“ eine öffentliche Stellplatzanlage für ca. 6 Stellplätze mit umgebendem Verkehrsgrün (s. Kapitel 3) festgesetzt. Eine eindeutige Abgrenzung zwischen den Stellplätzen und der Straßenfläche ist im Altplan nicht erfolgt (Stellplätze als Gestaltungsvorschlag), sie sind also demnach als Teil der Verkehrsfläche geplant worden. Die Stellplätze sind vom Grundsatz her schon vor langer Zeit angelegt worden, ebenso ist der durch Pflanzbindung gesicherte flächenhafte Baum- und Strauchbestand vorhanden. Die Stellplätze sind jedoch der Schulnutzung zugeordnet und stehen demnach nicht als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung. Sie werden daher einschließlich der Bestandsgehölze entsprechend der vorhandenen Nutzung künftig in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Die Festsetzung zum Erhalt der Gehölze soll im Bebauungsplan nicht aufrecht erhalten werden. Die Flächen befinden sich aber im städtischen Eigentum, ein Eingriff in diese Gehölzstrukturen ist seitens der Stadt nicht geplant. Der hier stockende Baumbestand unterliegt den Vorgaben zur allgemeinen Sicherung der Gehölze gemäß städtischer Baumschutzsatzung¹.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet und sein Umfeld werden aufgrund der innerörtlichen Lage nicht von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LandschaftsG NRW (FFH-, Vogelschutz-, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) erfasst, ebenso gilt dies für die Darstellungen und Festsetzungen eines **Landschaftsplans**. Räumliche und funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor. Die überplanten Flächen sind seit Jahren überwiegend bebaut bzw. als Außenanlagen der Schule mit Wegen etc. genutzt. Vier größere Laubbäume stocken im Bereich der südlich angeordneten Stellplätze. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist aber nicht erkennbar.

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei Maßnahmen der Nachverdich-

¹ Gemäß der städtischen Baumschutzsatzung dürfen Gehölze, die im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt sind, im gemeindlichen Einvernehmen nur gerodet werden, wenn sie einem planungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Vorhaben entgegenstehen. Die Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutze des Baumbestandes vom 14.10.1991 ist u. a. auf der Homepage der Stadt Drensteinfurt einsehbar.

tung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Flächen sind bereits durch das Bestandsgebäude bebaut bzw. durch Nebenanlagen, Stellplätze, Wege etc. auf dem Schulgelände in größeren Teilen versiegelt bzw. verdichtet. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird mit der Umnutzung des Bestandsgebäudes nicht bewirkt. Mit der Folgenutzung bereits beanspruchter innerörtlichen Flächen trägt die Stadt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB sowie dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen² werden nicht beansprucht.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. U. a. ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im Rahmen dieser 26. Änderung wird dieser Prüfung die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zugrunde gelegt. Entsprechend der im Plangebiet vorherrschenden Lebensraumtypen „Gebäude“ sowie „Gärten / Parkanlagen / Siedlungsbrachen“ sind nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW⁴ für das Messtischblatt 4112 „Sendenhorst“ / Quadrant 3 insgesamt zwei Fledermaus- und 16 Vogelarten aufgeführt, die potenziell vorkommen können. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit der jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reicht. Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten liegen bislang nicht vor.

Das Plangebiet umfasst neben dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude, Außenanlagen und Stellplätze der Schule. Es ist in dieser innerörtlichen Lage von Bebauung und Verkehrsflächen umgeben und unterliegt entsprechenden Störeinflüssen. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft sind somit allenfalls als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet. Die vorliegende Planung ermöglicht i. W. die Umnutzung eines ehemals zu

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

⁴ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 17.09.2015

Schulzwecken genutzten Gebäudes in zentraler Siedlungslage. Eine erhebliche Änderung der vorhandenen Lebensraumpotenziale wird hierdurch nicht bewirkt. Aus den genannten Gründen geht die Stadt insgesamt davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Eine planungsrechtliche Sicherung der Altbäume im Bereich der Stellplätze erfolgt nicht, ihr Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt bleibt hiervon aber unbenommen (s. Kapitel 4).

Im Ergebnis der Prüfung werden aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird somit insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Dieser Einschätzung hat die untere Landschaftsbehörde im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist (z. B. Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten, gesetzlich geregelte Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken etc.).

d) Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Zusammenfassend wird im Rahmen der 26. Änderung angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gesehen.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen sowie bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die drei noch erhaltenen Gebäude der ursprünglichen Schule Rinkerode aus der Zeit Ende 19. / Anfang 20. Jahrhundert wurden im Jahr 1984 insgesamt unter Denkmalschutz gestellt. Der Änderungsbereich erfasst von diesem schützenswerten Gesamt-

ensemble mit symmetrischer Platzsituation den westlich gelegenen Schulturm. Für Folgenutzungen bzw. bauliche Veränderungen sind die Vorgaben und Bestimmungen des § 9 DSchG NW zu beachten.

Vorsorglich wird zudem auf die weiteren denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NW.

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Boden zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

6.3 Sonstige Belange

Erschließung und Belange des Verkehrs:

Durch die Planänderung wird kein neuer Verkehr erzeugt. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig. Ein für die Wohnnutzung erforderlicher zusätzlicher Stellplatz ist nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf dem Baugrundstück nachgewiesen worden. Dieser Platzbedarf wurde bei der Dimensionierung der WA-Fläche berücksichtigt.

Ver- und Entsorgung:

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Erschließungsplanungen für das Plangebiet „Brockamp“. Die geringfügigen Planänderungen erfordern hier keine zusätzlichen Maßnahmen oder Änderungen.

Immissionsschutz:

Die Planänderung innerhalb des Baugebiets führt nicht zu neuen Baurechten, die ggf. problematischen Immissionen ausgesetzt sein können. Das Plangebiet liegt ca. 230 m westlich der Bahnstrecke Münster-Hamm. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW⁵ lässt die Einschätzung zu, dass gesunde Wohnverhältnisse hier auf jeden Fall gewahrt sind. Anhaltspunkte für eine vertiefende Betrachtung leiten sich hieraus nicht ab. Weitere angrenzende Emissionsquellen bestehen nicht.

⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MKULNV): <http://www.umgebungslaermkartierung.nrw.de/>, abgerufen am 13.10.2015

Bergbau:

Rinkerode befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Münsterland“, ohne dass für den Planbereich ein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Die Bezirksregierung Arnsberg hat hierzu im Verfahren mitgeteilt, dass in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist. Die Bezirksregierung hat zudem darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über den bergrechtlichen Erlaubnisfeldern „Nordrhein-Westfalen Nord“ (gewerbliche Zwecke) sowie „CBM-RWTH“ (wissenschaftliche Zwecke) befindet. Eine Erlaubnis gewährt dem jeweiligen Inhaber ein befristetes Recht zum Aufsuchen des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb des Erlaubnisfelds und dient lediglich dem Konkurrenzschutz. Eine Genehmigung von konkreten Maßnahmen ist damit nicht verbunden, hierfür werden zunächst entsprechende Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc. erforderlich. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereichs leitet sich hieraus keine besondere Problemlage für die vorliegende Planung ab. Weitergehende Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Weitere Belange:

Weitere Belange werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 3.01 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 26.01.2015 beschlossen, das Planverfahren für die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 einzuleiten (s. Vorlage Nr. I/8/2015). Die Planung dient der Umnutzung eines ehemaligen Schulgebäudes zu Wohnzwecken innerhalb eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs. Sie unterstützt damit auch die langfristige Folgenutzung denkmalgeschützter Bausubstanz. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08. - 22.10.2015 auf Grundlage des Vorentwurfs gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Änderungsplanung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Stellungnahmen sind in diesem Rahmen nicht vorgetragen worden (s. Vorlage Nr. I/147/2015).

Auf Grundlage des Entwurfs wurden vom 14.12.2015 - 14.01.2016 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise gegeben, die im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind (s. Vorlage Nr. I/18/2016).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Drensteinfurt sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im April 2016