

Begründung
zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18
„Dahlgasse“ in Drensteinfurt

Gliederung:

- 1. Ziele und Verfahren der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18**
- 2. Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18**
- 3. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen, Artenschutz, Eingriffsregelung**
- 4. Sonstige Belange**
 - 4.1 Denkmalschutz
 - 4.2 Altlasten
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.6 Weitere Belange
- 5. Hinweise zur Abwägung**

1. Ziele und Verfahren der 14. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1.18 „Dahlgasse“ ist 1980 in Kraft getreten. Das großflächige Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Drensteinfurt und umfasst die Bauflächen und das Friedhofsgelände südlich der Schützenstraße/Hammer Straße beidseits des Merscher Wegs.

Der Bebauungsplan ist mittlerweile durch 13 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.18 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Plangebiet der 14. Änderung umfasst den Bereich der Trauerhalle und die zentrale Stellplatzanlage des Friedhofs. Der bestehende Bebauungsplan 1.18 setzt den Friedhof insgesamt als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ fest. In der Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass „zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig sind“.

Die Trauerhalle wird derzeit von der Stadt Drensteinfurt betrieben. Ziel der Stadt Drensteinfurt ist es, die Trauerhalle zukünftig zu verpachten und den Betrieb der Trauerhalle einem privaten Bestatter zu übertragen. In diesem Zusammenhang sollen auch ein Sarglager und Büroräume innerhalb des bestehenden Gebäudes eingerichtet werden. Eine solche Nutzung ist baurechtlich als gewerbliche Nutzung zu beurteilen und ist im Rahmen der Festsetzung als Grünfläche nicht zulässig. Somit wird zur Umsetzung der städtischen Ziele eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die 14. Änderung des Bebauungsplans wird als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Sie dient der dauerhaften Nutzung bereits bestehender baulicher Anlagen im Innenbereich. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2. Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.18 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf. Vor dem Hintergrund der städtischen Zielsetzung und dem vorhandenen Bestand im Plangebiet werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- **Art der Nutzung:** Der Änderungsbereich wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9(1) Nr. 9 BauGB „Trauerhalle und Bestattungsgewerbe“ festgesetzt. Über diese Festsetzung ist es möglich bestimmte, besondere Nutzungen im Bebauungsplan festzuschreiben. Voraussetzung für eine solche Festsetzung ist das Vorliegen eines besonderen Nutzungszwecks im Zusammenhang mit dem konkreten Standort. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt, da die Nutzung „Trauerhalle und Bestattungsgewerbe“ eine besondere Nutzung darstellt, die im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Friedhofsgelände steht.

- **Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der Nutzung wird über die maximale Zahl der Vollgeschosse definiert. Entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.
- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Der vorhandene bauliche Bestand wird über eine Baugrenze gesichert. Diese wird so gefasst, dass zukünftig geringfügige Erweiterungen des Gebäudes möglich sind.
- **Stellplätze:** Die bestehende Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan als Fläche für eine Stellplatzsammelanlage festgesetzt.

3. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen, Artenschutz, Eingriffsregelung

a) Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung 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 beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt. Die möglichen Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

b) Artenschutz

Der Änderungsbereich ist überwiegend versiegelt. Im Süden befindet sich die zentrale Stellplatzanlage des Friedhofs und der Trauerhalle. Im Norden steht die Trauerhalle selbst. Die Freiflächen sind i.W. gepflastert. Zur Gliederung der Freiflächen und in den Randbereichen sind Pflanzbeete vorhanden. Sie sind intensiv gepflegt und mit Bodendeckern sowie einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4212 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten,

Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude ca. 10 Fledermausarten, 3 Amphibien und rund 23 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht.

Die vorliegenden Änderungsbereiche stellen lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Das Plangebiet ist stark anthropogen geprägt und unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die bestehende Stellplatznutzung und durch den Betrieb der Trauerhalle. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Auf Grund des genannten Planungsinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zur Nutzungsänderung innerhalb des bestehenden Gebäudes. (Wirkfaktoren).

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben im den kommenden Jahren auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

c) Eingriffsregelung

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.

Die Planänderung beinhaltet die Nutzungsänderung im Bereich der bestehenden Trauerhalle, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Grundsätzlich werden damit neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Angesichts der in Kapitel 1 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche durch ein Bestattungsunternehmen städtebaulich sinnvoll

und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung und dem angrenzenden Friedhof.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

4. Sonstige Belange

4.1 Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern bestehen ebenfalls nicht.

4.2 Altlasten

Der Stadt Drensteinfurt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

4.3. Erschließung und Belange des Verkehrs

Durch die Nutzungsänderung wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein Neuverkehr erzeugt. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Anlagen im Plangebiet angeschlossen, die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hierüber sichergestellt. Probleme durch die Nutzungsänderung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

4.6 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.18 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

5. 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.

Auf Grundlage des Entwurfes wurden im September/Oktober 2011 die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt.

Drensteinfurt, im Oktober 2011