Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

44. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB

1. Planungsziel

Die Wohnbauflächen-Reserven des Flächennutzungsplans (FNP) in der Stadt Drensteinfurt sind weitgehend ausgeschöpft, zur Deckung des (weiterhin) bestehenden Bedarfs an familiengerechten Wohnbaugrundstücken und an generationsübergreifenden Wohnformen in Mehrfamilienhäusern ist die Überprüfung der verbliebenen Restflächen sowie die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die 44. FNP-Änderung umfasst zwei Teilflächen am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Drensteinfurt.

Die Teilfläche Nord mit einer Größe von ca. 8,1 ha erfasst einen Standort im Bereich südlich des Ahlener Wegs und östlich der Kleiststraße. Der Planbereich schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsraum an und ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich gut für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet. Innenstadt, Nahversorgungsstandort und Sport-/Freizeitangebote liegen in fußläufiger Entfernung. Mit der Planung wird für diesen Standort daher die Entwicklung eines Wohngebiets zur Deckung bestehender Wohnraumbedarfe angestrebt. Auf FNP-Ebene sollen hierfür die bisherigen Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft und Erwerbsgärtnerei sowie kleinflächig als gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. Die Stadt stellt hierzu auch den Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ auf.

Die Teilfläche Süd mit einer Größe von ca. 4 ha liegt zwischen dem Wohngebiet „Beckkamp“ und dem örtlichen Freibad mit benachbartem Sportzentrum. Angesichts der hiermit verbundenen Immissionen (z. B. Freizeitlärm) sind die Voraussetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung von Wohnbebauung in diesem Bereich kritisch. Der FNP stellt den Bereich bislang als Wohnbaufläche dar. Diese Wohnbauflächenreserve konnte bisher nicht gemäß den Planungszielen der Stadt mobilisiert werden und wird landwirtschaftlich i. W. als Grünland-/Weidefläche genutzt. Planungsziel ist aufgrund der Vorbelastung/Entwicklungshemmnisse die Streichung dieser Wohnbaufläche aus dem FNP. Durch die Umwidmung in Fläche für die Landwirtschaft ist die Fläche künftig weiterhin den Regelungen des § 35 BauGB unterworfen. Das hierdurch frei werdende Wohnbauflächen-Kontingent soll im Rahmen des Flächentauschs für eine Wohnbaulandentwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgehalten werden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und

Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die im Verfahren vorgetragenen Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Ergebnis werden im nördlichen Teilbereich neben der Versiegelung und Verdichtung von bisher in Teilen unversiegelten Flächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser auch Änderungen der Lebensraumstrukturen und des Orts-/Landschaftsbilds vorbereitet. Die Auswirkungen sind mit Blick auf die anthropogene Vorprägung in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen begrenzt. Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen auf Nachbarschaft und künftige Nutzer konnten bislang nicht festgestellt werden. Mit derzeitiger Kenntnis sind besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen insofern nicht erkennbar. Im südlichen Teilbereich werden aufgrund des Eingriffsverzichts grundsätzlich positive Wirkungen für die einzelnen Schutzgüter bewirkt, umweltrelevante Zielkonflikte bestehen nicht.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundzüge für die künftige Nutzung als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft geschaffen. Mögliche Umweltauswirkungen können daher auf FNP-Ebene nur allgemein beschrieben werden. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.40 sowie im Zuge konkreter Projektplanungen können weitergehende Prüfungen/Untersuchungen sowie ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen aufgegriffen und angemessen geregelt werden. Zusammenfassend ergeben die Arbeiten, dass die 44. FNP-Änderung aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar ist.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 09.11.2015 die Einleitung des Planverfahrens für die 44. FNP-Änderung beschlossen (Vorlage-Nr. I/117/2015).

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB fanden vom 09.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 statt. Das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich in Frage stellende Stellungnahmen sind in diesem Rahmen nicht eingegangen. Seitens der Fachbehörden im Verfahren aufgeworfene Fragen und Anregungen sind i. W. im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln.

Über den Entwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.11.2016 beraten und auf dieser Grundlage die Fortführung des Planverfahrens beschlossen (Vorlage-Nr. I/88/2016). Der Entwurf der 44. FNP-Änderung hat vom 15.12.2016 bis einschließlich 15.01.2017 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Inhaltlich neue Anregungen und Bedenken, die auf der vorbereitenden Ebene des FNP zu berücksichtigen sind, wurden nicht vorgetragen. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hatte daraufhin in seiner Sitzung am 27.03.2017 den Feststellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. I/10/2017).

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens hat die Bezirksregierung Münster jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB die gesetzlich geregelte Beteiligungsdauer i. V. m. dem Zeitpunkt des Unterlagenversands nicht eingehalten wurde. Aufgrund dessen wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im April/Mai 2017 formalrechtlich wiederholt. Inhaltliche Änderungen im Vergleich zur Entwurfsfassung vom November 2016 gingen damit nicht einher. Neue Erkenntnisse haben sich im Zuge dieses wiederholt durchgeführten Beteiligungsschritts nicht ergeben.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in der Sitzung des Rats der Stadt Drensteinfurt am 11.07.2017 abschließend beraten. Die Stadt hat sich im Ergebnis für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Feststellungsbeschluss für die 44. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Vorab wurde der ursprüngliche Feststellungsbeschluss vom 27.03.2017 formal aufgehoben (Vorlage Nr. I/34/2017).

Die ergänzenden Darstellung von Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt in innenstadtnaher Lage sowie die Rücknahme von Wohnbauflächenpotenzialen aufgrund von Entwicklungshemmnissen wird im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Drensteinfurt insgesamt für sinnvoll und folgerichtig bewertet.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Juli 2017