Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“

Stadt Drensteinfurt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 „Blumenstraße“ das Ziel, den erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt durch die Entwicklung eines neuen Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Über eigene Wohnbaugrundstücke verfügt die Stadt nicht mehr, infolge der absehbaren Aufgabe der drei Gartenbaubetriebe an der Blumenstraße verbunden mit dem Wunsch der Folgenutzung durch Wohnbebauung sowie angesichts der überwiegenden ähnlichen Interessenlage der Eigentümer der übrigen Flächen zwischen Kleiststraße und Blumenstraße können hier nunmehr innenstadtnahe, baulich bereits teilweise beanspruchte Flächen am östlichen Siedlungsrand erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich südlich des Ahlener Wegs und östlich der Kleiststraße und umfasst ca. 11 ha. Entsprechend der Nachfrage sollen insbesondere familienbezogene Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in gut erschlossener, möglichst innenstadtnaher Lage angeboten werden. In die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnraumangebote eingebunden ist ein Bürgerprojekt „Seniorenwohnen“ als besondere Wohnform sowie die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung einer weiteren Kindertagesstätte im Stadtgebiet. Darüber hinaus erfolgt die bestandsorientierte Einbeziehung der an Ahlener Weg und Kleiststraße vorhandenen Altbebauung sowie die Berücksichtigung der Lage im Übergang zum Landschaftsraum. Der markante, ortsbildprägende Gehölzbestand wird soweit möglich gesichert und in die bauliche Entwicklung eingebunden.

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 und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld der Altanlieger aufgrund des vorbereiteten Nutzungswandels. Darüber hinaus ist die Nachbarschaft von den ermöglichten Baumaßnahmen betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden. Ebenso werden wesent-

liche umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Plangebiet keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm erkennbar, ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft sind als Vorbelastung anzusehen. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens zum Verkehrslärm werden schalltechnische Anforderungen zur Minderung der einwirkenden Schallimmissionen für die Wohnnutzungen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Weiterhin erfolgten orientierende Boden- und Wasseruntersuchungen auf den überplanten Gewächshausflächen. Im Bebauungsplan wird durch entsprechende Regelungen und Hinweise auf in begrenztem Umfang erforderliche Sanierungsmaßnahmen bei Rückbau der Gewächshausanlagen reagiert. Ergänzend wurden entsprechende vertragliche Regelungen mit den betroffenen Eigentümern hierzu abgeschlossen. Darüber hinaus wurden eine bergschadenstechnische Gefahrenanalyse und weiterführende Untersuchungen zur Standsicherheit der Geländeoberfläche wegen des früheren Strontianitbergbaus eingeholt, hierbei haben sich keine Hinweise auf Stollen oder Hohlräume ergeben. Im Ergebnis sind Maßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet liegen in der z. T. erstmaligen Versiegelung durch Überbauung von bisher in Teilen als Grünland/ Weide genutzten Flächen und haben daher Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen etc. Gegenüber dem Bestand wird ein Flächenverlust für Natur und Landschaft in reduziertem Umfang vorbereitet. Vorbereitet werden Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben, die Entfernung von Gehölzen etc., es werden aber auch durch Gewächshäuser bereits eng bebaute/versiegelte Flächen um- bzw. wiedergenutzt. Zudem liegt die Fläche günstig im Siedlungsgrundriss und nahe der Innenstadt, so dass vorhandene Infrastrukturen, Erschließungsanlagen etc. mitgenutzt werden können und hierfür kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser etc. sind damit insgesamt überschaubar und auf den Standort begrenzt. Der Ausgleichbedarf für den unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist auf Grundlage des Bebauungsplans durch eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell rechnerisch ermittelt worden. Die festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB leisten bereits einen Beitrag zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets selbst. Darüber hinaus wurde ein Defizit von ca. 4.900 Biotopwertpunkten festgestellt, dass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf externen Flächen in der Gemeinde Everswinkel durch Umwandlung von Ackerflächen in Laubwald ausgeglichen werden soll (insgesamt ca. 5.100 Biotopwertpunkte). Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer sowie die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch wurden Maßnahmenumsetzung und -pflege gesichert.

Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Fledermäusen, Avifauna und Amphibien eingeholt. Die Ergebnisse sowie Vermeidungsmaßnahmen sind soweit sinnvoll und möglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten. Anhaltspunkte, die aus Artenschutzgründen auf eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hinweisen, liegen nicht vor. Künftig wird sich im Bereich des Plangebiets ein Lebensraumpotenzial analog zu den in der Umgebung bestehenden durchgrünten Wohnsiedlungsbereichen entwickeln. Durch artenschutzbezogene sowie weitergehende landschaftspflegerische und grünordne-

rische Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen insgesamt wirksam gemindert werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bereits seit 2010 bereitet die Stadt Drensteinfurt die Entwicklung eines Wohngebiets am östlichen Siedlungsrand im Bereich Blumenstraße vor. Im November 2013 wurden den im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Varianten im Rahmen einer ersten Bürgerinformation vorgestellt. Auf Basis der Ergebnisse des hierzu geführten Diskussionsprozesses wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 auf Grundlage dieser ausgearbeiteten städtebaulichen Rahmenplanung die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.40 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst (Vorlage-Nr. I/10/2016).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt vom 09.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016. In diesem Rahmen haben Bürger Anregungen und Kritik zum Plankonzept vorgetragen, thematisiert wurden dabei insbesondere der demographische Wandel i. V. m. mit dem Erfordernis „neuer Wohnformen“ sowie alternative Bebauungen und Energiekonzepte. Darüber hinaus haben die betroffenen Eigentümer weitergehende Anregungen bezüglich der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke sowie zu Fragen der Erschließung und Durchlässigkeit des Plangebiets vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2016 gemäß § 4(1) BauGB um Stellungnahme bis zum 09.09.2016 gebeten. Von den Fachbehörden wurden i. W. weitergehende Anregungen und Hinweise zu den verschiedenen gutachterlichen Untersuchungen, zur Gebietserschließung und zur Berücksichtigung bestehender Ver-/Entsorgungsanlagen gegeben.

Nach den Beratungen über diese Zwischenergebnisse und über den auf dieser Grundlage ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf als Rechtsplan im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 30.01.2017 (s. Beratungsvorlage Nr. I/1/2017) wurde das Planverfahren mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB fortgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.40 hat vom 17.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 15.03.2017 um Stellungnahme gebeten. Die in den frühzeitigen Beteiligungsschritten erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen von Offenlage und Behördenbeteiligung in etlichen Punkten wiederholt aufgegriffen und teilweise vertiefend ausgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde auf Anregung der Unteren

Naturschutzbehörde die Eingriffsbilanz zu zwei Punkten (Bewertung der künftigen ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltung und zentralem Heckenzug) angepasst. Dies führte in der Eingriffsbewertung gegenüber der Entwurfsfassung zu einem begrenzten höheren Defizit, das rechnerisch über die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen bereits abgedeckt wurde, so dass hieraus kein Nachteil für Natur und Landschaft abzuleiten war. Darüber hinaus erfolgte auf Anregung des BUND und nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter eine Erhöhung der festgesetzten Anzahl aufzuhängender Nistkästen für den Feldsperling. Eine ggf. abwägungsrelevante Änderung oder eine Betroffenheit Dritter war hiermit nicht verbunden, da die Kästen insgesamt auf städtischen Flächen untergebracht werden. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anregungen mit Blick auf das im Ergebnis langer Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern erarbeitete Plankonzept, die fehlende realistische Umsetzbarkeit spezieller Wohnformen und sonstiger Nutzungen sowie aufgrund des planerischen Verhältnismäßigkeitsgebots nicht gefolgt.

4. Planentscheidung

Die Neuentwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird vor dem Hintergrund des nachgewiesenen erheblichen Wohnraumbedarfs in Drensteinfurt erforderlich. Gleiches gilt für die Schaffung von weiteren Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Die innenstadtnahe Lage am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt wird im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Drensteinfurt insgesamt für sinnvoll und folgerichtig bewertet.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 11.07.2017 über die eingegangen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden (Vorlage Nr. I/33/2017).

Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung für vertretbar und erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert. Bezug genommen wird darüber hinaus 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